

Planendringen vurderes til at den i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planendringen vurderes derfor til å tas etter «forenklet prosess» i tråd med Plan- og bygningsloven §12-14 2. ledd

1.1. Beliggenhet

Planområdet er lokalisert nordøst for Bryne sentrum, med nærhet til Frøylandsvannet. Kartet under viser planområdets plassering i forhold til Bryne sentrum.



Figur 1.-3 Oversiktskart som viser planområdet (med rød markering) i forhold til Bryne sentrum. (AV_Kart)

Kartet viser at planområdet befinner seg omtrent 6 km nordøst for Bryne sentrum.



Figur-4 Utsnitt som viser lokal plassering som viser planområdet.

Kartet viser at planområdet befinner seg øst i tettstedet Kvernaland.

Utsnittet under viser den delen av planen det søkes reguleringsendring for.



Figur-6 Utsnitt plan 0459.00.

Området er regulert til blokkbebyggelse, lek, uteområde, renovasjon og friområde med tursti.

1.3. Beskrivelse av gjeldende situasjon



Figur-7 Planområdet vist på ortofoto. (finn.no)

Feltet er ett av de siste feltene innenfor plan 0459.00 som enda ikke er utbygd.

Innenfor planområdet, omfattet av søknaden, er arealet i dag brukt som deponi av masser og utstyr. Vegen på østsiden, Gamle Skulevegen er kun opparbeidet som grusveg. Denne er en forlengelse av Frøylandsvegen, i nord, som er opparbeidet med asfalt.

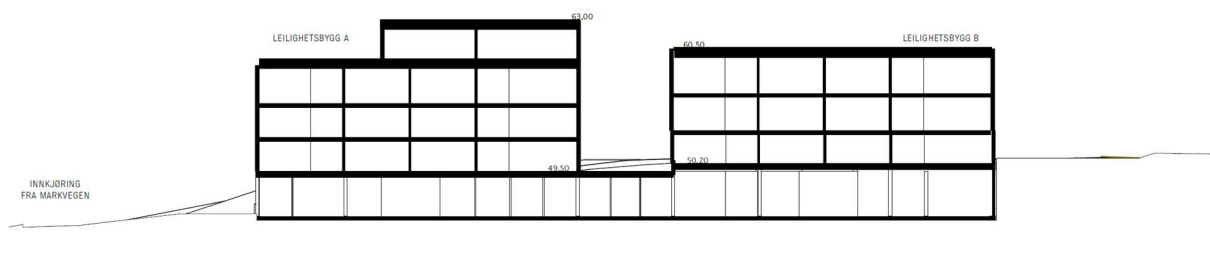
Mot øst er det landbruksarealer. I nord bygges det blokkbebyggelse.

I området er det bygget ut rekkehus og leilighetsbygg. Det er etablert flere lekeplasser, grøntområder og nedgravde renovasjonsbeholdere i henhold til gjeldende plan. Området ligger nær barnehage, skole og idrettsanlegg. Disse målpunktene kan nås via trafikksikre stier gjennom grøntområder.

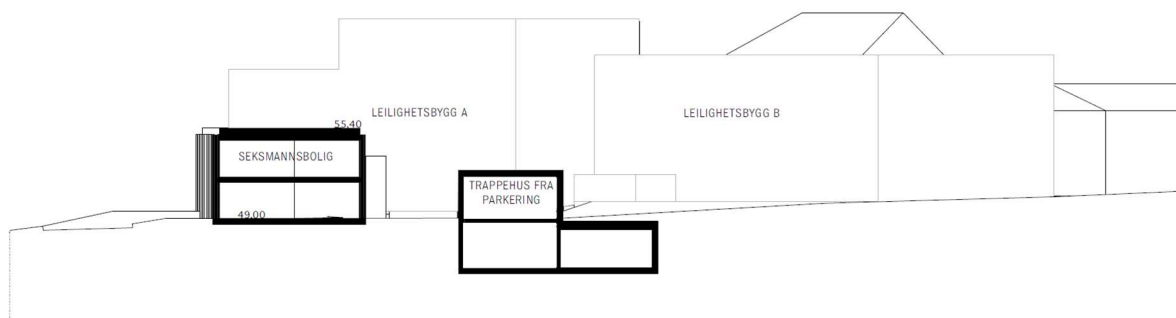
Bebyggelsen består av:

1. Leilighetsbygg A:
6 boenheter pr etasje
3 etasjer = 18 leiligheter
2 boenheter i inntrukket 4. etasje gir **20 leiligheter** totalt
2. Leilighetsbygg B:
6 boenheter pr etasje
3 etasjer gir **18 leiligheter totalt**
3. Flermannsbolig
3 boenheter pr etasje
2 etasjer gir **6 leiligheter**
4. Rekkehus
7 stk
gir **7 boenheter**

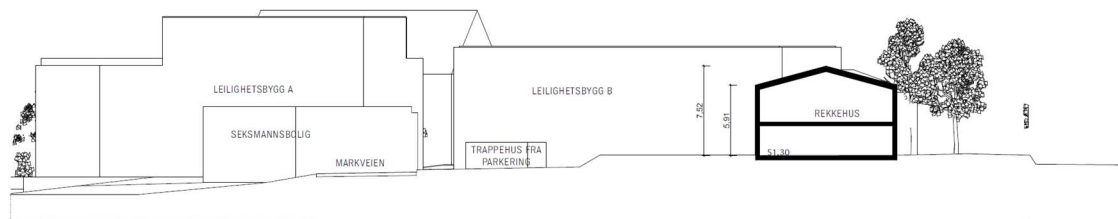
Totalt i de foreøpige tegningene er det **51 boenheter**.



Figur 9 SNITT A: Langsnitt gjennom leilighetsbygg og parkeringsanlegg



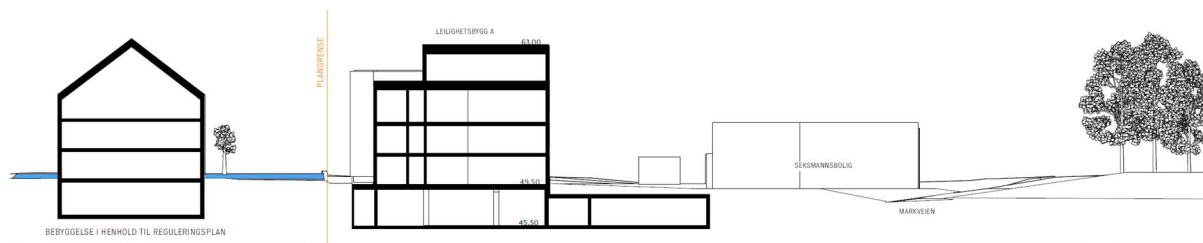
Figur-10 SNITT B: Snitt gjennom seksmannsbolig og trappehus med leilighetsbygg i oppriss.



Figur 11 SNITT C: Tverrsnitt gjennom rekkehus med seksmannsbolig, trappehus og leilighetsbygg i oppriss.



Figur-12 SNITT D: Snitt gjennom rekkehus.



Figur-13 Snitt E: Tverrsnitt regulert bebyggelse vest for planområdet, gjennom leilighetsbygg A med seksmannsbolig i oppriss.

2.2. Plankart og arealtabell

Figuren under viser foreslått reguleringsendring. I forbindelse med reguleringsendringen er det gjort en oppdatering av bokstavkodene til formålene i plankart og bestemmelser i tråd med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).

Felt BB3 er endret til BK18 for å legge til rette for rekkehus her.

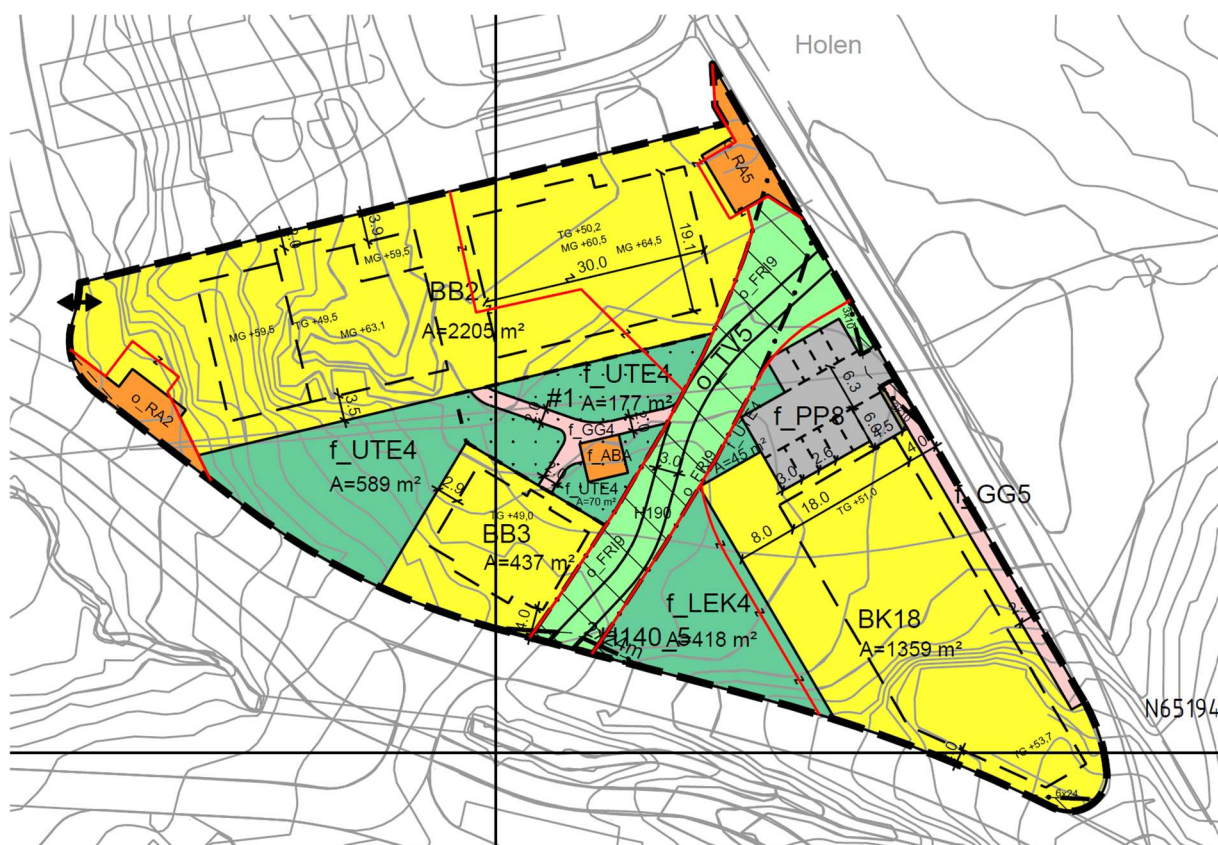
f_LEK har økt i størrelse fra 372m² til 418 m².

Avgrensning av o_RA2 og o_RA5 er justert noe.

f_UTE4 er delt opp av innregulert gangsti.

Det er lagt inn en overflateparkering, f_SPP8.

Figuren under viser plankartet til foreslått reguleringsendring. Figuren viser med røde streker hvor formålsgrensene i gjeldende plan ligger.



Figur-17 Forslag til endring med formålsgrenser fra gjeldende plan vist med rød strek.

Illustrasjonen viser at byggeområdet hvor BK18 befinner seg er tilnærmet likt som i gjeldende reguleringsplan. Offentlig turveg og friområde er hovedsakelig uendret. Det er mindre justeringer på renovasjonsområdene. Den største endringen er at felles uteoppholdsareal som lå i nordre delen av planområdet har byttet plass med boligbebyggelse. Felles uteoppholdsareal er nå plassert sentralt i feltet.

Tabellen under viser størrelsene på regulerte arealer i foreslått reguleringsendring.

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	1359,0
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2642,2
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg	28,6
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	173,2
1600 - Uteoppholdsareal (5)	881,1
1610 - Lekeplass	418,5
Sum areal denne kategori:	5502,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	175,9
2019 – Annen veggrunn grøntareal	4,3
2080 - Parkering	276,2
Sum areal denne kategori:	456,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3031 - Turveg	193,4
3040 - Friområde (4)	424,9
Sum areal denne kategori:	618,3
Totalt alle kategorier:	6577,3

2.4. Bebyggelsen

Foreløpige tegninger har følgende boligantall:

- To leilighetsbygg med totalt 38 boenheter.
Leilighetsbygg A er tenkt etablert i 3 etasjer + en inntrukken 4. etasje, mens leilighetsbygg B er tenkt etablert i 3 etasjer.
- En seksmannsbolig i to etasjer.
- 7 rekkehus i to etasjer.

Dette gir i alt 51 boenheter.

I bestemmelsene er det lagt opp til noe fleksibilitet for delfeltene med leiligheter. I BB2 tillates 36-40 boliger. I BB3 (seksmannsboligen) tillates 4-6 boliger. I BK18 skal det være 7 boliger. Reguleringsbestemmelsene åpner derfor for inntil 53 boliger.

2.5. Parkering

Figuren under viser foreløpig skisse av parkeringskjeller.



Figur-18 Parkeringskjeller.

Figuren viser inntil 51 parkeringsplasser. Dette skal være parkering til leilighetene i boligblokkene og 6-mannsboligen. 20 % av plassene skal være gjesteparkering.

Rekkehusene har fellesparkering på f_PP8. Det er lagt inn 10 parkeringsplasser som inkluderer gjesteparkering. Det er krav om at minst 20 % av plassene skal være gjesteparkering, som tilsvarer 2 parkeringsplasser. Det er også lagt inn en HC-plass på 4,5x6 meter.

Det er planlagt totalt maksimalt 61 parkeringsplasser i planforslaget. Dette gir en parkeringsdekning på 1,15 plasser pr. bolig dersom planen realiseres med maks antall boliger. Dersom planen realiseres med minimumsantallet vil parkeringsdekningen være 1,3 boliger pr. bolig. Tallene er i nedre sjiktet i kommuneplankravet, som er 1-2 parkeringsplasser pr. bolig for Kvernaland. Dette kravet er lagt inn i bestemmelsene for reguleringsendringen. Det er ikke mulig å bygge flere parkeringsplasser enn det som er vist i foreløpige tegninger. Parkeringsplassene er begrenset av plankartene.

Sykkelparkering:

Det legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser pr bolig. Dette gir totalt krav om 159 parkeringsplasser for sykkel. For leilighetene er sykkelparkeringsplassene tenkt løst i fellesanlegg. For rekkehusene er det planlagt på egen tomt. Det er tenkt at 1 av sykkelparkeringsplassene pr. bolig kan løses i sportsbod. Dette er lagt inn i

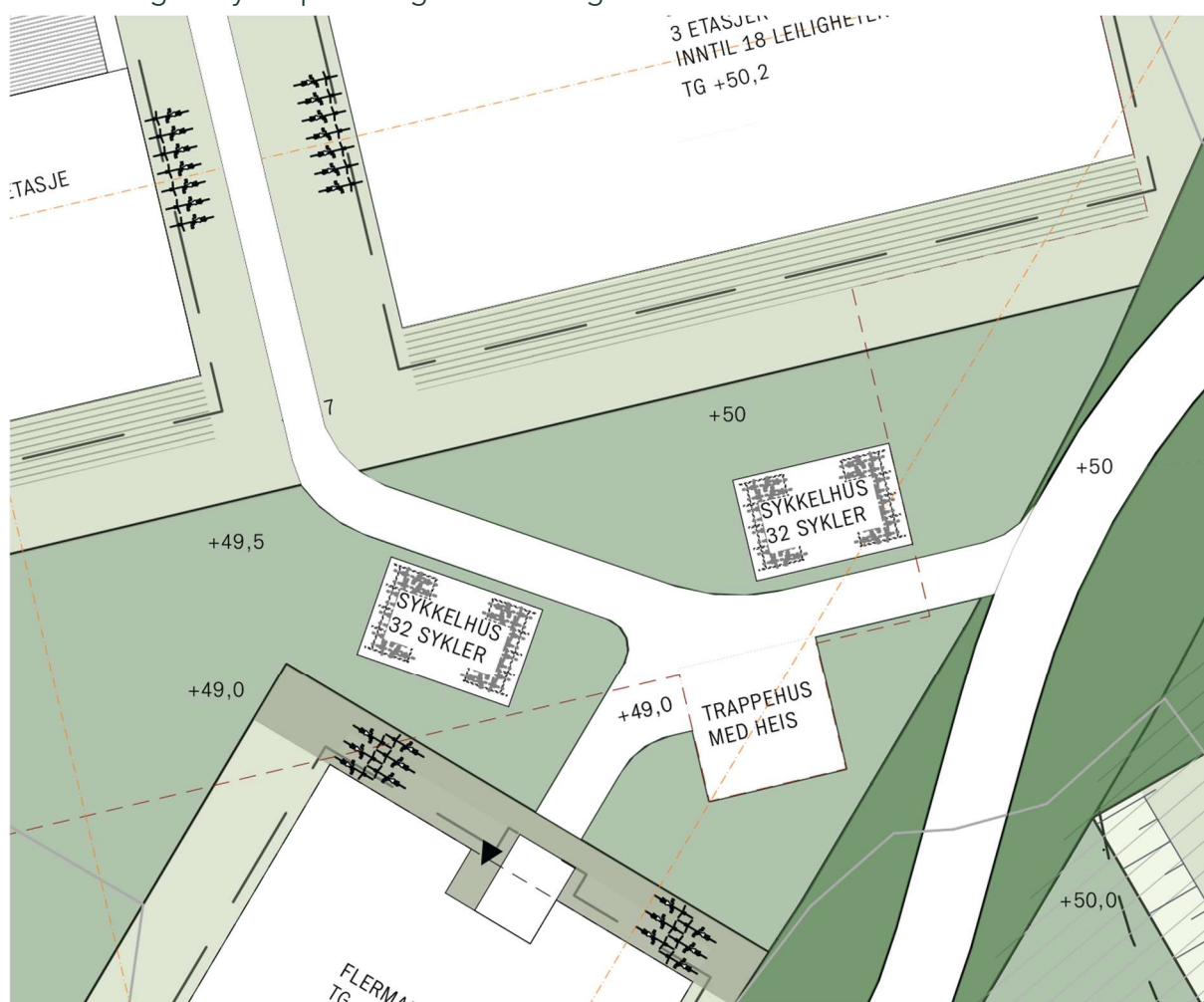
reguleringsbestemmelsene. I TEK 17s funksjonsbeskrivelse for *Boder og oppbevaring* (§12-10), som er utgangspunktet for kravet til sportsbod, er sykkeloppbevaring listet opp som en del av de funksjonene som skal ivaretas.

Når man da etablerer sportsbod for den enkelte boenhet, vurderes det også at det bør kunne legges til grunn at sykler kan oppbevares her.

Fra TEK17:

(2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

For leilighetene BB2 og BB3 er det planlagt felles parkeringshus for sykkel mellom bebyggelsen. Det er også lagt til rette for gjesteparkering mellom blokkene og utenfor 6-mannsboligen. Sykkelparkeringen er vist i figuren under.



Figur 19 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplassene er fordelt slik og viser hvordan kravet til 159 plasser er tenkt løst:

Plassering	Sykkelplasser
7 rekkehus har 2 sykkel plasser på egen eiendom	14
Ved inngangsparti til 6-mannsbolig	12
Mellom leilighetsbyggene	16
I sykkel parkeringshus	64
I sportsboder	53
Sum	159

Dersom det antas at det bor 2,2 personer pr. bolig innenfor planområdet, som er snittet for Norge, vil det bo 117 personer innenfor planområdet. Det betyr at parkeringskravet for sykkel er 42 mer enn personer innenfor planområdet. Det kan tenkes at noen personer har mer enn 1 sykkel, men det kan også tenkes at noen har færre enn en sykkel. Det vurderes derfor som en god løsning at 1 plass pr. bolig kan legges til sportsbod. Denne løsningen gir fleksibilitet og er arealeffektiv.

Sykkelparkeringen skal i henhold til kommuneplan plasseres nærmest mulig inngangspartier. Et så stort antall sykkel parkering nærme inngangspartier vil beslaglegge mye fasadeareal og vil legge store begrensninger på utforming av leiligheter i første etasje. Gjesteparkering er lagt mellom blokkbebyggelsen og utenfor 6-mannsboligene. Det er valgt en løsning hvor sykkel parkering er plassert i forbindelse med uteoppholdsarealet. Selv om det er litt lenger å gå fra inngangspartier, vil plasseringen åpne for tilfeldige treff mellom beboerne på uteoppholdsareal og kan skape trivsel.

2.6. Utnyttelsesgrad

Her følger en foreløpig arealoversikt for de ulike byggene.

Arealene forutsetter rekkehus i 2 etasjer:

Felt	Areal (m ²)
BRA blokk 1 (3 etasjer)	1426
BRA blokk 2 (3+1 etasjer)	1745
BRA seksmannsbolig	372
BRA trapperom (på bakken)	25
BRA rekkehus (3 stk)	391
BRA rekkehus (5 stk)	500
Sum	4459
BRA p-kjeller:	2062
Areal i kjeller som ikke er parkeringsareal	475
Sum inkl. p-kjeller	6521

Arealene som inngår under Arealkategori 1 - Bebyggelse og anlegg er benyttet som grunnlag for beregning av «tomt». Dette gir et bebyggelsesområde på 5 502 m².

Samlet BRA som vist på oversendte planskisse er 4 934 m² inkludert areal i kjeller som ikke er parkeringsareal. Med disse tallene får vi en utnyttelse på ca. 90% BRA i planskisse.

I gjeldende plan er det ikke sikret en utnyttelse etter %BRA. I gjeldende plan er utnyttelsen regulert gjennom BYA og byggehøyde. Det blir derfor vanskelig å sammenligne utnyttelsen.

Boligantallet i gjeldende plan er 40-53. Boligantallet i reguleringsendringen er 47-53. Utnyttelsen i reguleringsendringen vurderes derfor til at den er økt noe.

Tabellen under viser bolig pr. daa i gjeldende plan og ved reguleringsendringen. For tomt er det lagt til grunn alt areal utenom den offentlige grønstrukturen. Dette er i tråd med regnereglene i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren 2000.

Gjeldende plan	Reguleringsendring
6,7-8,9 boliger pr. daa	8,0-9,1 boliger pr. daa

Utnyttelsen i gjeldende plan og i reguleringsendringen vurderes til å være høy.

2.7. Felles utearealer (MFUA)

Med krav om 30m² MFUA per boenhet, er det ved 53 boenheter krav om 1590m² MFUA:

I planendringen er det foreslått to områder med felles utearealer f_BUT4 og f_BLK4. f_BLK4 skal inneholde felles sandlekeplass. F_BUT4 skal være generelt uteoppholdsareal.

F_BUT4 er på 881 m² og f_BLK4 er på 418 m². F_BUT4 kan inneholde sykkelparkering på inntil 60 m². Det reelle uteoppholdsarealet på f_BUT4 er derfor på 821 m².

I gjeldende reguleringsplan (Plan 0549) er det regulert 3000 m² med kvartalslekeplass som befinner seg i grøntdraget. Ifølge Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke kan kvartalslekeplass inngå i regnskapet for å oppnå MFUA kravet. Plan 0549 åpner for inntil 204 boliger. Det betyr at omtrent ¼ av boligene i planen er innenfor området det nå søkes reguleringsendring for. Det betyr også at ¼ av 3000 m² (750 m²) kvartalslekeplass kan inngår for å oppnå MFUA kravet.

Summen av f_BUT4, f_BLK4 og kvartalslek blir 1989 m². Dette gir 37,5 m² pr. bolig ved maks utbygging på 53 boliger. Dette er betydelig mer enn 30 m² MFUA per boenhet innenfor området det søkes reguleringsendring for.

I tillegg vurderes det at offentlige grøntarealet og turvegen som deler bebyggelsen bør kunne regnes som MFUA, da dette vil knytte seg sømløst til, og forbinde de felles utearealene. Offentlig grøntareal og turveg er på omtrent 600 m².

2.8. Blågrønn faktor

Gjennom klima- og miljøplan 2023-2033, har Time kommune fastsatt krav til blågrønn faktor på minimum 0,8 for området utenfor Bryne sentrum. Det er gjort en beregning basert på

Inndeling	Type	Kode	Vektingsfaktor	Mengde	Enhet	Vektet		
Områdetiltak (O1-O2)	O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	1	stk	0,05		
	O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0		
	Sum av BGF for områdetiltak						0,05	
Arealtyper (A0-A5)	A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	2018	m ²	0,31		
	A2, Grønne overflater på konstruksjon:	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm ^a	A2.1	0,2		m ²	0,00	
		A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	600	m ²	0,04	
		A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	950	m ²	0,10	
		A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9		m ²	0,00	
	A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2		m ²	0,00		
	A4, Permeable dekker	A4	0,3	1350	m ²	0,06		
	A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	1400	m ²	0,04		
	A0, Andre flater og dekker	A0	0	270	m ²	0,00		
	Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper					6588	0,55	
Tilleggs-kvaliteter (T1-T5)	T1, Terrengforsenkninger	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1		m ²	0,00	
		T1.2, fordrøyning som hovedfunksjon	T1.2	0,5	270	m ²	0,02	
	T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	850	m ²	0,06		
	T3, Grønne vegger	T3	0,4	20	m ²	0,00		
	T4, Nyplantede trær	Est. m ²					0,00	
		T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m ² kroneareal)	25	T4.1	1	10	stk	0,04
		T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m ² kroneareal)	50	T4.2	1	10	stk	0,08
	T5, Eksisterende trær	Est. m ²					0,00	
		T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)		T5.1	1		m ²	0,00
		T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m ² kroneareal)	50	T5.2	1		stk	0,00
T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m ² kroneareal)		100	T5.3	1		stk	0,00	
Sum av BGF for tilleggskvaliteter						0,20		
Sum av BGF						0,80		

^a Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

Resultat av beregningen gir en blågrønn faktor på 0,8, noe som er i henhold til krav til blågrønn faktor.

2.9. Vann- og avløp

Det er for denne reguleringsendringen utarbeidet en VA-rammeplan og er vedlagt søknaden.

Rundt og gjennom planområdet er det opparbeidet VA-infrastruktur. Området inngår i tekniske planer for Frøylandsparken BK8 og i sammenheng med utbyggingen ble det etablert stikk til tomten på tre steder.

Det befinner seg en hovedvannledning som krysser området det søkes reguleringsendring for. Det offentlige grøntdraget befinner seg over denne.

Tidligere var det en bekk som krysset området. Denne er nå lagt i rør under området. Dette legger noen begrensinger på potensielt byggeområde. Det er foreslått fellesparkering over dette overvannsrøret, siden dette arealet ikke kan bebygges og det er relativt god dekning på MFUA i planen.

I forbindelse med den tekniske planen for Frøylandsparken BK8, ble det utarbeidet et notat om overvannshåndtering og flomutredning. I denne planen, er det lagt opp til at overvann fra feltet det søkes om reguleringsendring for, skal ledes til felles førdryningstiltak innenfor o_GF2 i plan 0459.00.

2.10. Renovasjonsløsning

I gjeldende plan er det lagt opp til to områder for nedgravde renovasjonscontainere (o_BRE2 og o_BRE5). Disse er videreført i reguleringsendringen med noen grensejusteringer. I reguleringsendringen er feltkodene for renovasjon endret til RA.

Kartet under viser renovasjonsteknisk plan fra gjeldende reguleringsplan. Her er abonnentene til o_RA2 og o_RA5 angitt med henholdsvis blå og gule prikker for å vise hvilket renovasjonspunkt de enkelte feltene tilhører. Det er videre sett på hvor mange boliger det er tilrettelagt for i hvert felt.



Figur 1 Utsnitt av RTP for gjeldende plan.

For o_RA_2 er det ingen endringer i boligantall.

For o_RA5 er det en økning av antall tilhørende boliger fra 77-78 boliger. Fordeling av boliger som er abonnenter til BRE5:

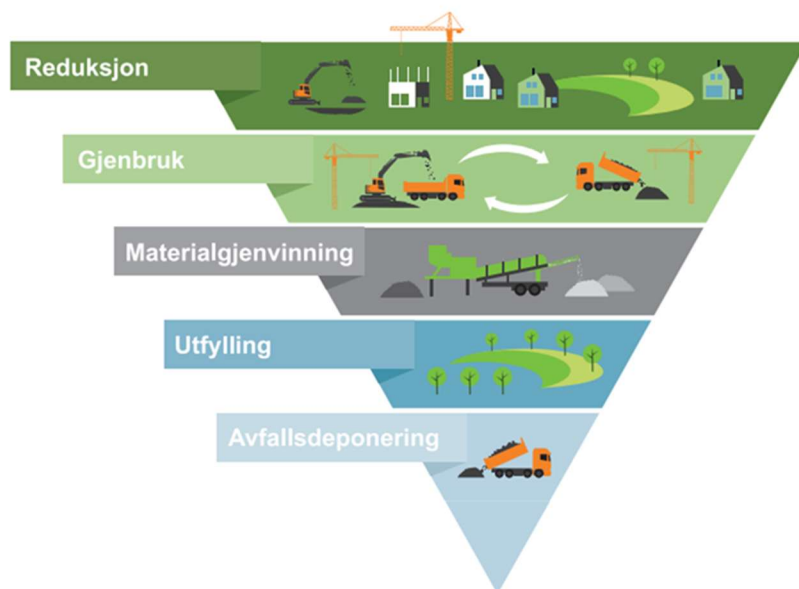
78 boliger vil i beregningskjema fra www.underbakken.no/regelverk-og-retningslinjer utløse krav om 7 beholdere fordelt på 1 våtorganisk, 2 papir, 3 rest og 1 plast

Innenfor o_RA5 er det plass til 8 nedgravde containere.

2.11. Massehåndtering

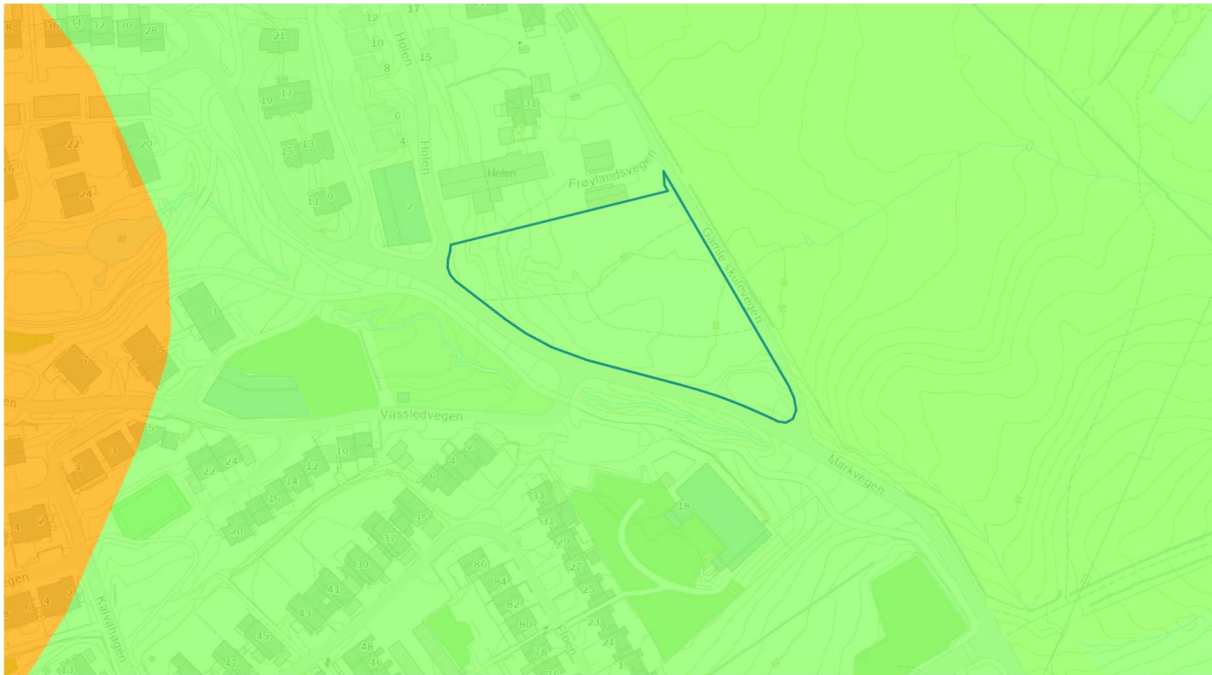
Etter at gjeldende plan har blitt vedtatt, er det innarbeidet krav til massehåndtering og massedisponeringsplan i kommuneplanen for reguleringsplaner som generer over 10 000 m³ med masser. Foreløpige beregninger viser at tiltaket vil generere rundt 10 000 m³ med masser. Kravet fra kommuneplanen er derfor nå innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Hensikten med å utarbeide massehåndteringsplan er å bidra til en bærekraftig bruk og håndtering av overskuddsmasser i samsvar med retningslinjene for Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040.



Figur 20 Ressurspyramiden illustrerer prioriteringene (RFK, Regionalplan massehåndtering på Jæren)

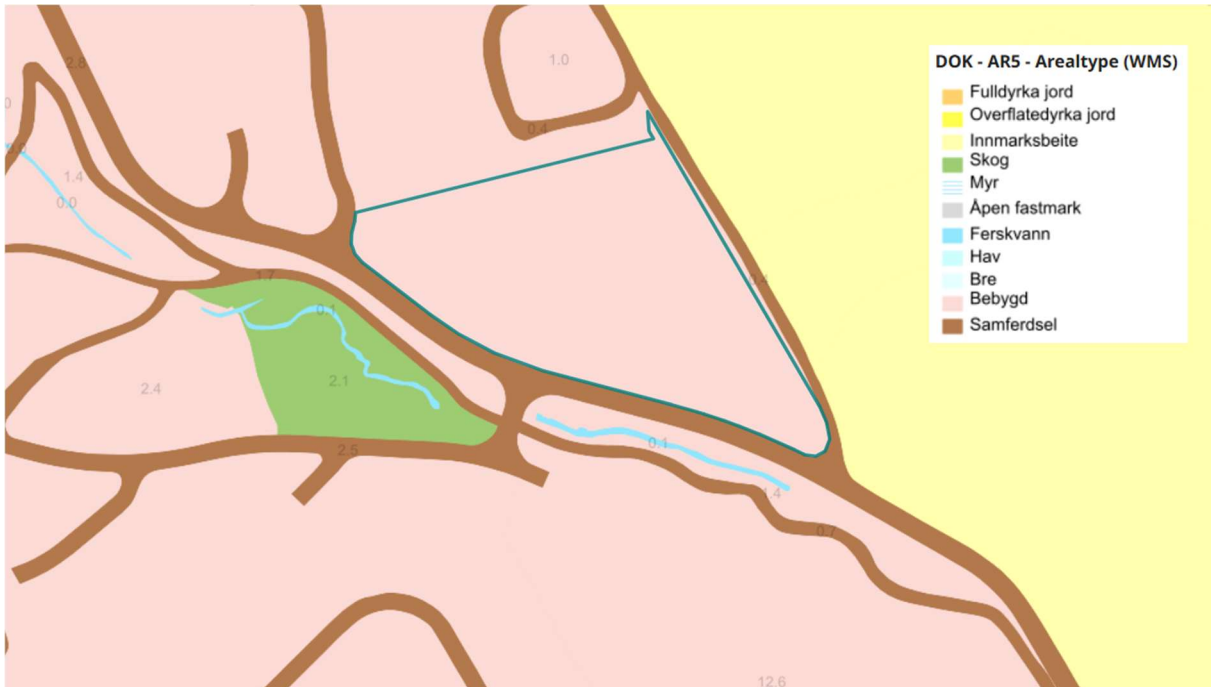
Kartet under er hentet fra temakart Rogaland og viser løsmassekart.



Figur 21 Løsmassekart

Kartet viser at området består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Kartet under viser arealbrukskartet av området (AR5).



Figur 22 Arealbruk

Kartet viser at arealbruken er registrert som bebygd areal.

Arealbruken på området i dag er hovedsakelig anleggsområde i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet. Historisk sett har arealbruken i området vært landbruk, beite og skog. Flyfotoene under viser arealbruken i dag og historisk arealbruk.



Figur 23 Dagens arealbruk



Figur24 Flyfoto fra 1953



Figur-25 Flyfoto fra 2007

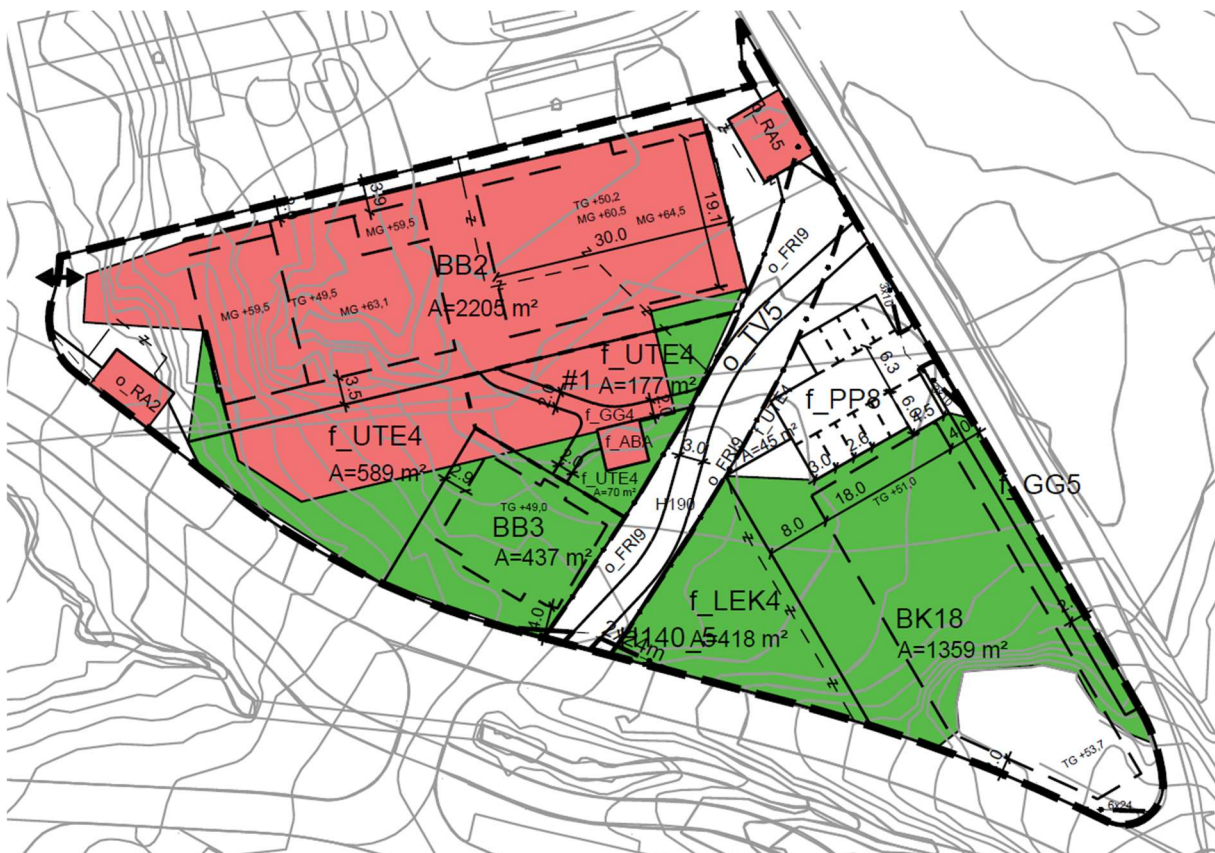
I 2014 ble det utført grunnundersøkelser i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan. Undersøkelsene viser at området generelt består av et topplag på 0,5m

bestående av matjord. På grunn av dagens arealbruk er det usikkert hvor mye matjord med kvalitet som befinner seg innenfor planområdet.

Matjord skal, i samsvar med «regional jordvernstrategi for matfylket Rogaland», flyttes og gjenbrukes i andre landbruksområder. Denne skal sikres forsvarlig gjenbruk ved å forbedre dyrkingspotensialet i landbruksområder. Dette oppnås best ved at den nyttes til areal med ikke dyrkbar jord, eller dårlig dyrkbar jord. Reguleringsbestemmelsene i gjeldende plan, som også vil gjelde for reguleringsendringen, sikrer at: Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av Time kommune.

Bakgrunnen for at tiltaket genererer mer enn 10 000 m³ med masser er på grunn av parkeringskjelleren. Dette er et plangrep som er sikret i gjeldende reguleringsplan og det er ikke ønskelig å endre på dette grepet siden det vil gå ut over utnyttelsen eller uteoppholdsareal. Det er heller ikke ønskelig å legge parkering i første etasje under blokkbebyggelsen eller å heve parkeringskjelleren siden dette gir økt skyggekonsekvenser for fremtidig bebyggelse på nordsiden. Det er også utfordrende å heve parkeringskjelleren siden dette vil medføre en for bratt adkomst fra Holen.

Kartet under viser hvor de arealene hvor det er behov for å ta ut masser (rødt) og hvor det er behov for påfyll av masser (grønt).



Figur 26 Massebalanse

Kartet viser at det er behov for noe påfylling av masser for rekkehusene og i området mellom parkeringskjelleren og Markveien. Det er usikkerhet i om det er mulig å benytte interne masser til denne påfyllingen. Dette må avklares i videre prosjektering av området.

2.12. Forslag til endringer i bestemmelser

Det er gjort forslag til endringer i bestemmelsene. Disse er markert med farge i bestemmelsene, som er vedlagt søknaden.

3. Virkninger av planendringen

3.3. Sol/skygge

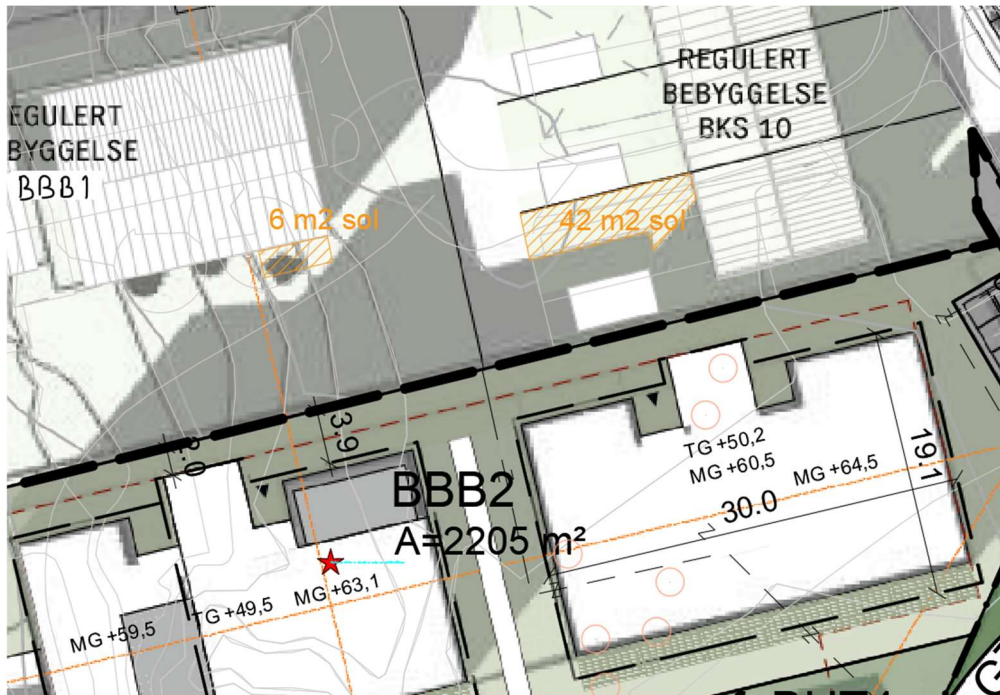
Figurene under viser sol-skygge diagrammer for 21. mars kl 15:00 og 21. juni kl. 18:00.



Figur27- 21. mars kl 15

Figuren viser at alle private uteoppholdsareal, sandlekeplassen og offentlig grøntdrag har gode solforhold (100% sol) ved 21. mars kl. 15:00. Felles uteoppholdsareal har noe skygge, men har generelt gode solforhold. Figuren viser også at det er noe konsekvenser for tomtene på nordsiden av reguleringsendringen.

Utsnittet under viser en arealberegning av solforholdene på nabotomten i nord. Det er to felt på nabotomten i nord. Feltet i øst er regulert til rekkehus (BKS10) og feltet i vest (BBB1) er regulert til blokkbebyggelse.



Figur28 21. mars kl 15:00

Utsnittet viser at det er mulig å oppnå 42 m² sol i hagen til det sørligste rekkehuset i BKS10. I kommuneplanen er det krav til 50 m² privat uteoppholdsareal hvorav 50% skal være sol. I praksis gir dette et minstekrav på 25 m² med sol.

For blokkbebyggelse er det krav om 6 m² med privat uteoppholdsareal. Utsnittet viser at det er mulig å ha en 6 m² terrasse på bakkeplan for leiligheten i første etasje med 100 % sol.

Utsnittet over viser at det er mulig å oppnå kravet for sol-skygge i kommuneplanen for nabetomten i nord.



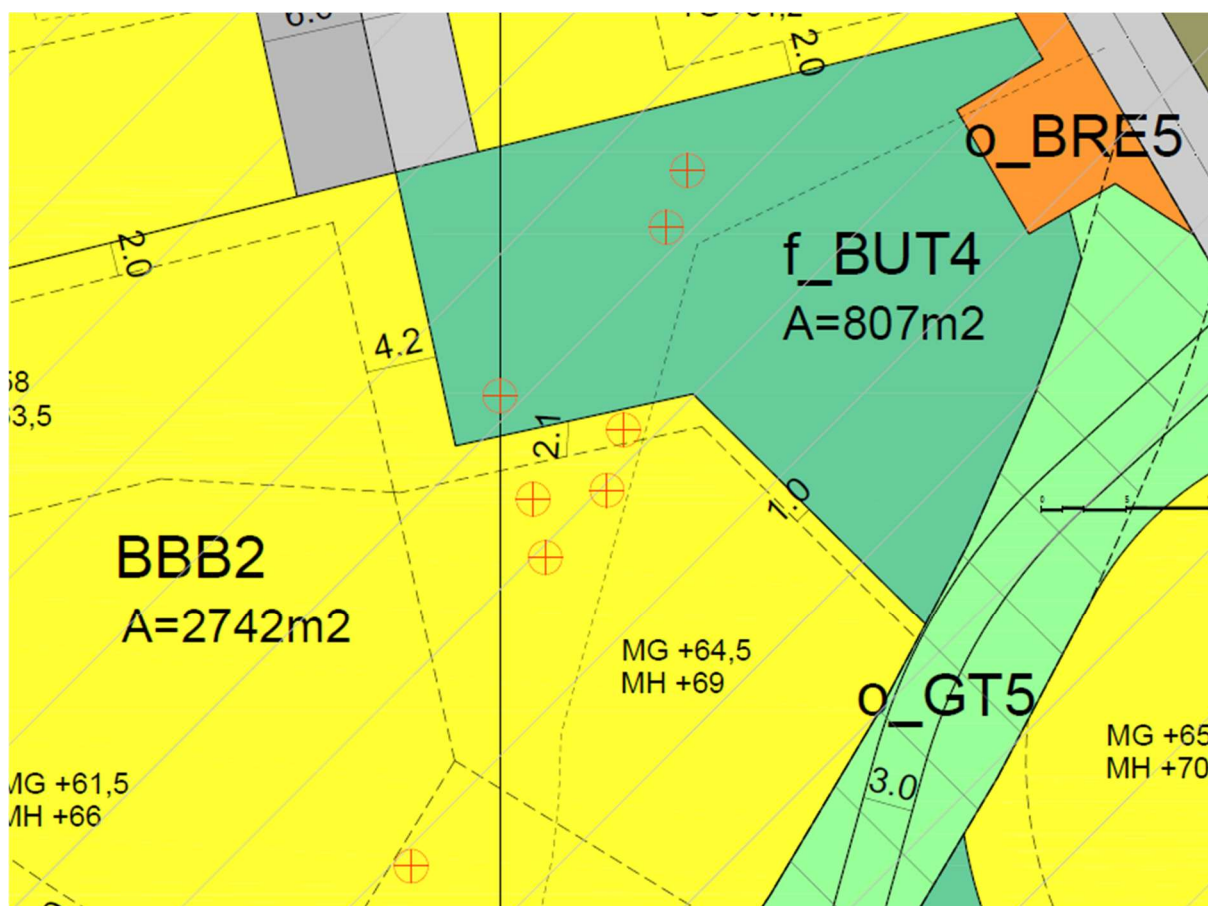
Figur 29 21. juni kl 18.

Figuren viser at alle hagene til rekkehusene og sandlekeklassen har gode solforhold (100% sol) ved 21. juni kl. 18:00. For fellesområdene, balkonger tilhørende leilighetene og offentlig grøntdrag er det også gode solforhold selv om dette ikke er 100% sol.

Ved 21. juni kl. 18:00 er det ikke skyggekonsekvenser for nabolommen i nord.

3.4. Eksisterende trær

Det befinner seg en treklynge innenfor området det søkes reguleringsendring for. Kartet under viser innmålinger av trærne, markert med sirkel og kryss, innenfor gjeldende reguleringsplan.



Figur -30 Eksisterende trær i gjeldende plan

Kartet viser at 3 av 8 de eksisterende trærne ligger innenfor f_BUT4. Siden disse er plassert i arealer regulert til uteoppholdsareal, ville disse ha mulighet til å bli stående. De er likevel ikke sikret bevart i reguleringsbestemmelsene. Treet som ligger nærmest BBB2 vil sannsynligvis ha blitt fjernet, dersom parkeringskjeller under BBB2 skulle blitt realisert innenfor gjeldende reguleringsplan.

Som et resultat av reguleringsendringen vil derfor to trær innenfor f_BUT4 bli fjernet. Siden det er stilt krav til Blågrønn faktor på 0,8 vil alle trærne bli erstattet med nye trær. Foreløpig beregning av BGF viser at det må etableres 10 store trær og 10 små trær for å oppnå kravet til BGF.

3.5. Boligstørrelser

I gjeldende reguleringsplan er det ingen krav til boligstørrelser.

Gjeldende kommuneplan har en retningslinje om at boliger bør være større enn 50 m² utenfor Bryne sentrum. Det bør planlegges for familievennlige boliger i tettstedene. Minimum 80 % av boligene bør være større eller lik 65 m².

BK18 er planlagt med familievennlige boliger og alle boligene er over 65 m².

I foreløpige tegninger for BB2 er det planlagt 26 av 38 leiligheter planlagt over 65 m². 6 leiligheter er planlagt under 50 m², men over 40 m².

I BB3 er det planlagt 4 leiligheter over 50 m² og 2 stk over 40 m².

Det er sikret følgende i reguleringsbestemmelsene:

- 5.6.1 For BB2 tillates 6 leiligheter å være mindre enn 50 m², men må være større enn 40 m².
- 5.6.2 Minimum 65% av leilighetene og BB2 skal være større enn 65 m².
- 5.6.3 For BB3 tillates 2 leiligheter å være mindre enn 50 m², men må være større enn 40 m².

Selv om leilighetsstørrelsene er noe mindre enn retningslinjene i gjeldende kommuneplanen, legger forslaget til reguleringsendringen opp til en økning av familieboliger/rekkehus. Reguleringsendringen legger opp til en god miks av boligtyper og størrelser slik at området åpner for beboere i ulike livsfaser. Det åpnes for totalt 8 stk leiligheter som er mellom 40 m² og 50 m². I reguleringsendringen er det 15 % av boligene og i plan 0459.00 er det 4 % av det totale boligantallet. Avviket vurderes som marginalt. Fordelene er at det åpner for at flere har mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Det er gjort en øvelse for å få en oversikt over hvordan gjeldende plan som helhet oppfyller kommuneplankravet når det gjelder boligstørrelser.

Det er pr. dags dato bygget ut 131 boliger innenfor plan 0459. Av disse er 106 over 65 m² (80%). Av alle boligene som er bygget ut er samtlige større enn 50 m².

Med de foreslåtte boligstørrelsene i reguleringsendringen, vil det samlet sett bli 77 % av boligene over 65 m². 96 % av boligene vil bli større enn 50 m²

Når det gjelder boligene over 65 m², er dette er 3 prosentpoeng under retningslinjen i kommuneplanen. Selv om dette er noe under retningslinjen vurderes det likevel som at reguleringsendringen oppfyller hensikten med bestemmelsen. Reguleringsendringen åpner for en større variasjon av boligtyper gjennom rekkehus, blokkbebyggelse og flermannsboliger.

3.6. Tilgjengelige boliger

I gjeldende kommuneplan er det krav om at 40 % av småhusene har krav om tilgjengelighet. Det er sikret i bestemmelsene at 3 av de 8 rekkehusene skal være utformet som tilgjengelige boliger. Dette tilsvarer 37,5 % og er rett under kravet i kommuneplanen. Likevel så anses det som at området som helhet vil ha svært god dekning av tilgjengelige boliger. Alle boligene i BB2 vil være utformet som tilgjengelige boliger. 50 % av boligene i BB3 vil være tilgjengelige boliger. Totalt sett vil det da være omtrent 87 % tilgjengelige boliger av alle boligene innenfor reguleringsendringen.

Innenfor hele gjeldende plan vil det gi følgende tabell for tilgjengelige boliger:

Boligtype	Antall	Tilgjengelige boenheter	% tilgjengelighet
EKSISTERENDE BOLIGER:	3	Medregnes ikke	0 %
Nye eneboliger	6	0 (inngang i sokkel)	
Rekkehus og kjedede eneboliger	54 - 59	27 - 28	
Flermannsboliger	68 - 76	26 - 29	
SMÅHUS:	128 - 141	53 - 57	41,4 % - 40,4 %
BLOKK:	50 - 60	48 - 57	96 % - 95 %
Sum	178 - 201	101 - 114	

Tabellen viser at planen som helhet oppfyller kommuneplankravet om 40 % tilgjengelighet for småhus, selv om planendringen ligger marginalt under kravet. I reguleringsendringen er flermannsboligen BB3 definert som blokkbebyggelse og ikke småhusbebyggelse. Eksisterende flermannsboliger i gjeldende plan er definert som småhusbebyggelse.

3.7. Fremtidig bebyggelse i nord

Det befinner seg to felt nord for planendringen som er regulert til bolig, BBB1 og BKS10. I gjeldende reguleringsplan har felt BKS10 uteoppholdsareal på tilgrensende arealer i sør. Reguleringsendringen innebærer at denne erstattes med boligblokk i 3 etasjer. Dette medfører at det sørligste rekkehuset i BKS10 får en vesentlig forringet solsituasjon sammenlignet med tidligere. Det er gjort beregninger for å se hvor mye areal i hagen som kan være solfylt ved vårjevndøgn kl 15, som er det kritiske tidspunktet i denne situasjonen. Beregningen viser at det vil kunne etableres hage med ca 40m² sol for denne boligen, til tross for at nytt leilighetsbygg skyggelegger noe hage. Dette vurderes tilstrekkelig, spesielt siden skyggen videre ut på ettermiddagen blir mindre, og forsvinner ut av hagearealet, slik at kveldssola ikke er påvirket av planforslaget. Dersom det sørligste rekkehuset bygges helt ut mot byggegrensen, kan det bli behov for branntiltak i fasaden. Endelige løsninger må tas i detaljprosjektering. En konsekvens av reguleringsendringen er at det kan bli noe mindre fleksibilitet i utformingen av det sørligste rekkehuset i BKS10.

For Delfelt BBB1 er den planlagte bebyggelsen lignende den som tidligere var regulert i planforslaget, både mtp avstand til grense og byggehøyder. Det vurderes derfor at planforslaget ikke medfører en vesentlig endring for dette delfeltet.

4. Konklusjon

Forslaget om reguleringsendring innebærer at området går fra kun blokkbebyggelse til en kombinasjon av rekkehus, flermannsbolig og blokkbebyggelse.

Gjeldende plan er utdatert i forhold til gjeldende kommuneplan når det gjelder blant annet parkering for bil og sykkel. Disse kravene er nå innarbeidet i planen og vil gi en positiv konsekvens når det gjelder personbilbruk og økt tilrettelegging for sykkel.

Selv om det er noe avvik fra retningslinjene i kommuneplanen når det gjelder boligstørrelser, så legg planen legger også opp til flere familieboliger enn det som lå inne i gjeldende reguleringsplan. Planendringen tilfører en god miks av boligtyper.

Reguleringsendringen øker utnyttelsen noe, uten at det går ut over kravet til uteoppholdsareal i overordnende planer.

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med endringen. Det er avdekket 3 uønskede hendelser: Overvannsflom, brann og trafiksikkerhet. Det er sikret avbøtende tiltak gjennom planverktøy og tiltak er sikres gjennom TEK17. ROS-analysen konkluderer med at det er tilfredsstillende risiko i forbindelse med reguleringsendringen.