



Plan 0536.00

Merknader – Oppsummering og kommentarer

Det ble varslet oppstart i planen 04.12.2020.

Planen var til 1. gangs behandling utval for lokal utvikling den 02.09.2021, og lagt ut til høring og offentlig ettersyn med frist for merknader 25.10.2021.

Det har kommet inn 7 merknader til planforslaget.

1. NVE, datert 06.12.2021

NVE legg til grunn at Time kommune følger opp flaumfareutgreiinga frå Cowi datert 25.11.2015 for å avklare flaumtilhøva og at det vert teke omsyn til den reelle flaumfaren før vedtak av detaljreguleringsplan for Bruavegen 7.

Rapporten frå Cowi peikar på brua som et kritisk punkt der vatnet kan stuast opp dersom deler av brua går tett. Dette bør drøftast i detaljreguleringsplanen og evt. tiltak planleggast for at vatnet renn over vegen og tilbake i elva.

Forslagsstillers kommentar:

Det er sikret i bestemmelsene at definerte flomveier ut av planområdet skal sikres ved detaljprosjektering, gjennom terrengbearbeiding og fall mot Bruavegen. Bebyggelse plasseres høyere enn flomveier. Det skal vurderes avbøtende tiltak for å hindre mulig avrenning til vassdraget. Dette er sikret av vurderingene gjort i VA-rammeplan. Det vurderes at det er sikret tilstrekkelig avbøtende tiltak i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Flomproblematikken er omtalt både i ROS analysen og i VA rammeplan. Må sikres at tiltakene gjennomføres i byggeprosessen.

2. Statsforvalteren, datert 06.09.2021

Statsforvaltaren har nyleg hatt motsegn til lav tettleik i ei anna pågåande plansak på Undheim, plan 0532.00, kor vi hadde motsegn til tettleik på om lag 1,5 bol/daa. Kommunen har sjølv vist til denne saka i si saksframstilling for plan 0536.00. Den føreslåtte tettleiken i plan 0536.00 er noko høgare, men likevel eit godt stykke under kravet i kommuneplanen.

Statsforvalterar er innforstått med at Undheim er eit område kor ein må sjå hen til omgjevnadene. Det er heller ikkje eit område der det er eller skal vere ein stor folkevekst, mellom anna når det gjeld areal- og transportomsyn, og med sterke jordvern interesser. Undheim er eit område der, jf. RPJSR, det er kommunen sitt behov for vedlikehaldsvekst som skal dekkast.

Men dei areala som kommunen har fått lagt ut til bustadområde i kommuneplanen skal vare lenge. Når det blir lagt fram planforslag med vesentleg lågare tettleik enn føresegnene i nyleg vedtatt kommuneplan tilseier, tyder det på at kommunen ikkje tek tilstrekkeleg omsyn til dei strenge jordvern- og arealføringane som gjeld, korkje nasjonalt, regionalt eller kommunalt. Det er mange eldre einebustader på Undheim. Ein variasjon i bustadtypar, der til dømes kjeda einebustader eller rekkehus blir nytta i nye prosjekt, vil gje ein variasjon i bustadtypar som kan vere gunstig på mange vis.



På bakgrunn av denne vurderinga har vi fagleg råd om at kommunen vurderer moglegheitene for å auka tettleiken i planen. Dei fire bustadene som skal oppførast i første omgang er einebustader. Det bør vurderast om ein eller fleire av desse kunne vore tomannsbustad.

Blågrønn faktor

Vi har **fagleg råd** om at blågrønn faktor blir fastsett ut frå nasjonale anbefalingar til blågrønn faktor. For planområdet her vil det motsvare blågrønn faktor på 0,8.

Forslagsstillers kommentar:

Tetthet

Viser til kommentar til RFKs merknad, punkt 2.

Blågrønn faktor

Det vises til kommentar til RFKs uttale. Det bør nevnes at Statsforvalteren og RFK ikke er samstemte om anbefaling for BGF.

Kommunedirektørens kommentar:

Blågrønn faktor

Ser at Statsforvalteren og RogFk her opererer med ulike anbefalinger for blågrønn faktor. Statsforvalteren gir faglig råd om at blågrønn faktor blir fastsatt ut fra nasjonale anbefalinger for BGF som for planområdet her vil gi en BGF å 0,8. RogFk anbefaler å gå gjennom aktuelle tiltak for å øke faktoren som ikke bør være lavere enn 0,7 og fortrinnsvis høyere. Kommunen har til 1. gangs behandling selv sagt at en blågrønn faktor på 0,6 er akseptabelt.

Tetthet

Kommunedirektøren har også i sitt saksframlegg til 1. gangs behandling av planen vært kritisk til boligtettheten.

3. Rogaland fylkeskommune, datert 24.10.2021

Tvetydig plankart:

RFK opplever plankartet som tvetydig. De to eksisterende boligene her vises som bygg som inngår i planen, mens det samtidig vises byggegrenser som skal åpne for en tomannsbolig der et av dagens bygg står. Den nordvestre boligen vises inn på planens offentlige fortau-areal langs Bruavegen, og illustrerer tydelig planens innebygde og uløselige konflikter slik den nå er framstilt.

De to aktuelle boligene må rives om planen skal kunne realiseres, og byggene må følgelig markeres som bygg som skal rives. Det kan heller ikke være bestemmelser som står i motstrid til arealbruken, jf. at det kan tillates «enkle, søknadspliktige tiltak for eksisterende eneboliger» inntil utbygging skjer. Dette kan stå i motstrid med byggegrenser, og kan i noen grad også bidra til at eksisterende situasjon befestes slik at intensjonen om fortetting kan bli vanskeliggjort. Dersom slike tiltak blir aktuelle, kan de i stedet vurderes konkret gjennom dispensasjonsbehandling.

Utnyttelsesgrad

RFK mener det bør være et høyere ambisjonsnivå for arealeffektiviteten, og gir faglig råd om at det vurderes andre boligtyper/ variasjon i boligtyper for å øke antall boenheter i retning av kommuneplanens føringer. For området BKS1, der utvikling ikke synes realistisk på kort sikt, bør planen gi rammebetingelser som ikke låses til en konkret prosjektutforming der mulighetsrommet for en bedre arealeffektivitet er begrenset.

Uteoppholdsareal

For felt BKS1 sies det i bestemmelsene at det kan tillates takterrasse. Som privat uteoppholdsareal kan slike løsninger gi gode tilleggskvaliteter til boligen, men det kan ikke erstatte uteareal



på bakkenivå. Regionalplanen er tydelig på dette punktet, og planforslaget må sikre at uteareal på bakkenivå blir ivarettatt i tråd med overordna planers bestemmelser og retningslinjer.

Lekeplass

Lokaliseringen av lekeplass i ytterkant av planområdet, mot adkomstveg og tilgrensende vegnett, gjør det sannsynlig at området blir lite attraktivt. En viktig forutsetning for at lekeplasser for de yngste skal fungere etter hensikten, er at det er liten avstand til, og god visuelle kontakt med boligene lekeplassen skal betjene.

Lekeplassen må ha trygg adkomst, ikke være forbundet med trafikkfare og kunne ha en viktig funksjon som sosialt treffpunkt i bomiljøet

Selv om det er begrenset trafikk på tilgrensende veier, bærer plasseringen preg av å ha havnet på et restareal i området.

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at planen bearbejdes for å finne en mer egnet plassering, der både de minste barnas behov får større vekt, samtidig som det kan bidra til et godt sosialt bomiljø.

Blågrønn faktor

RFK påpeker at det er positivt av BGF benyttes aktivt i reguleringsarbeidet. Det anbefales å gjennomgå aktuelle tiltak for å øke faktoren, som ikke bør være lavere enn 0,7 og fortrinnsvis høyere enn dette.

Samferdsel

Fortau o_SF1 og annen veggrunn o_SVG4 er vist gjennom eksisterende bolig på BKS1. Reguleringsbestemmelsene § 3.2.3.3 fastslår at fortauet langs BKS1 skal opparbejdes og ferdigstilles ved utbygging av BKS1. Da det er svært usikkert når BKS1 blir endret og fortettet, bør en midlertidig løsning for myke trafikanter langs BKS1 vurderes. Det vises også til merknadene over om lekeplassens lokalisering i forhold til trafikkareal.

Vi ber videre at reguleringsbestemmelsene § 2.7 endres til: «Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.»

Forslagsstillers kommentar:

1. Planens tvetydighet

Tas til følge. Forslagstiller stiller seg bak RFKs kommentar, og foreslår at bygg som vises med bebyggelse som inngår i planen, fjernes. Samtidig merkes eksisterende bygg med bygg som forutsettes revet. «Enkle, søknadspliktige tiltak (...)» tas ut.

2. Utnyttelsesgrad

Tas delvis til følge. Planforslaget legger opp til en typologi som tilpasser seg omkringliggende boligbebyggelse. Det er gjort en stedlig vurdering av boligsammensetningen basert på stedets karakter og identitet. Planens intensjon er i hovedsak å legge til rette for eneboliger i samoverensstemmelse med boligstrukturen ellers i området, og vurderes i stor grad å imøtekomme Regionalplanens føringer som tilsier en tomteutnyttelse på nær 60 % i nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder.

Undheim er et lite tettsted med ca. 550 innbyggere. Ser man på mindre tettsteder i tabell 6.1, står det at Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder. Det legges stor vekt til at sveitservillaen, som er prioritert i verneklasse A med høy regional verdi, skal få sin plass og ikke bygges inne av tett og høy bebyggelse. I dette tilfellet bør planforslaget vurderes ut fra stedets identitet og særpreg.

Nord for planområdet, på nordsiden av fylkesveien, er det etablert leiligheter. Ser man området



under ett, vil man ha en variert kombinasjon av bebyggelsestyper.

Det er ønskelig å beholde boligstrukturen og -typen i BKS2 og 3. Boligene i felt BKS1 skal beholdes inntil videre. Dermed legger eksisterende eiendomsstruktur begrensninger for utformingen av feltet. Økt tetthet i vesentlig grad vurderes å utfordre kvaliteten på både boliger og uteoppholdsareal. Det er bevisst lagt inn to byggesoner for å hindre at feltet bygges igjen ved adkomst til feltet, og samtidig sikre tilfredsstillende solforhold for bolig i BKS2. For ikke å låse BKS1 for mye, foreslås det å justere byggegrensene noe mot vest og øst, og muligens mot sør. Man vil allikevel ikke få opp tettheten i særlig grad da formen på eiendommen er ugunstig, og det ville legge begrensninger på viktige bokvaliteter.

3. Uteoppholdsareal

En høy utnyttelse i BKS1, vil gå på bekostning av solrike areal på bakkeplan. Det er forsøkt å sikre en så høy utnyttelse som mulig uten å utfordre kvaliteten i området i for stor grad. Det er ønskelig å sikre god kvalitet for beboerne i området, og samtidig tilpasse boligfeltet planen innlemmes i. Å løse tilfredsstillende hagedybder anses å være utfordrende pga. den ugunstige formen i BKS1. Det vurderes at hageareal på bakkeplan i kombinasjon med takterrasser samlet gir tilstrekkelig kvalitet på private uteoppholdsarealer.

4. Lekeplass

Det er gjort en vurdering av lekeplassen og dens plassering og utforming. Lekeplassen er i tråd med minstekravet i kommuneplanens bestemmelser, den er sikret inngjerdet og med port for å forhindre fritt tilløp ut i veien. Forslagsstiller står ved vurderingen som er gjort, og ønsker å beholde lekeplassens plassering.

5. Blågrønn faktor

Ved fortetting, er det naturlig at det blir flere harde flater i forhold til eksisterende situasjon. Noen av uttalelsene går på å få økt tettheten i området, noe som potensielt kan gå på bekostning av BGF. Det vises til kommentar i punkt 2, som argumenterer for forslaget slik det foreligger. Planforslaget sikrer gode hagearealer med opparbeidet grøntareal. Nærliggende områder spiller også en rolle med tanke på vannhåndtering. Ved bruk av flate tak, kunne man oppnådd en høyere BGF, men på grunn av nærliggende bebyggelse og spesielt sveitservillaen, er det valgt takform som hensyntar disse.

Når området ses under ett, vurderes det at en BGF på 0,6 er tilfredsstillende.

6. Samferdsel

Det foreslås å legge inn et bestemmelsesområde for del av fortauet som går forbi BKS1, med tilhørende bestemmelser som sikrer opparbeidelse av et smalere fortau så lenge eksisterende bolig står. Forslag til endring av bestemmelse 2.7 tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar:

Tvetydig plankart

Kommunen er positive til de endringer som forslagsstiller foreslår for å imøtekomme merkningen.

Utnyttelsesgrad

Administrasjonen har også i sitt saksframlegg til 1. gangs behandling av planen vært kritisk til boligtettheten. Vi er fortsatt av den oppfatning at tettheten i denne planen er for lav, og at det bør vurderes boligtyper som øker tettheten i planområdet.

Uteoppholdsareal

I saksframlegg til 1. gangs behandling ble det vurdert at krav til solforhold og størrelse på uteoppholdsareal / hage per boenhet i planområdet er ivarettatt og er sikret i bestemmelsene. Ingen ytterligere kommentar.



Lekeplass

Kommuneplanens bestemmelse punkt 10.05.2 slår fast at det ikke er tillatt å plassere lekeareal ved parkeringsanlegg/ innkjøring til parkering, snuhammer med mer, og at det skal sikres trygg tilkomst til lekeareal.

Plasseringen slik den nå ligger er i strid med denne bestemmelsen. Plasseringen gjør at det ikke er noen form for sosial kontroll. Man kan ikke se barna på lekeplassen fra noen av boligene.

I saksframlegget til 1. gangs behandling fremgår det at forslagstiller ikke har ønsket å vurdere annen plassering og kommunedirektøren anbefaler sterkt at dette blir gjort før planen sluttbehandles. Kommunedirektøren fastholder dette standpunktet og oppfordrer forslagsstiller til å vurdere plassering av lekeplass på ny.

Blågrønn faktor

Se kommentar til Statsforvalterens merknader.

Samferdsel

Vurderes å bli ivare tatt med de foreslåtte endringene.

4. Lyse Lnett AS, datert 13.09.2021

Lyse Lnett AS har ingen merknader til planen utover det som er gjort oppmerksom på ved planoppstart av detaljreguleringen den 23.11.2020.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar

5. Senior- og brukarrådet, datert 05.10.2021

- Oppfordra til at Time kommune ber om horisontaldelt buenheter for å sikre tilgjengelege buenheter på BKS1.
- Beplanting skal vera allergivenlege
- Sluser til leikeplasser skal ha ein opning slik at skuter/ rullator kjem gjennom
- Senior- og brukarrådet ber Time kommune gå gjennom begrepa tilgjengeleg bustad og universell utforming med utbyggjar, for å sikre korrekt forståing av begrepa

Forslagsstillers kommentar:

- Horisontaldelte **boliger** løser ikke tilgjengelige boenheter i seg selv. Boligene må utformes tilgjengelig ved detaljprosjektering. Planen sikrer at 40 % av boligene skal være tilgjengelige.
- Planen legger opp til private boliger, hvor utforming av hagen vil være særegen for hver bolig. For boligene vurderes det derfor som lite hensiktsmessig å sikre dette. Det kan imidlertid vurderes sikret ved opparbeidelse av lekeplassen.
- Sluser/ porter settes opp i henhold til forskrifter som gjelder den aktuelle løsning.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar.

6. Ungdomsrådet, datert 08.10.2021

- Barn leiker skilt i gata.
- Setje opp eit speil ved innkjøring til bustadene som sikrer at ein ser dei som kjem frå leikeplassen.
- Sikre at det er port til leikeplassen for å unngå ungar ut i vegen. Porten bør ikkje vera for



høg, slik at det føles velkommen og at ungar kan klare å opne porten sjølv.

- Utnytte plassen til det fulle å ha fleire leikeapparat på området. Gjer at det ikkje vil opplevast som det er huset på enden sin eigedom

Forslagsstillers kommentar:

- Skilt og speil sikres normalt sett ikke på reguleringsplannivå, men anbefales etablert ved ferdigstilling av boligene.
- Port er allerede sikret i bestemmelsene. Utforming av port skal gjøres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Utforming av lekeplassen skal følge Time kommunes lekeplassnorm.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar

7. Kommuneoverlegen, datert 11.10.2021

1. Nasjonal retningsline T-1442 er lagt inn i føresetnadane. Me går ut i frå at denne ligg til grunn både i bygg- og anleggstida og i etterkant når planområdet er ferdigstilt. Det vil til dømes gjelde for støy frå tekniske installasjonar.
2. Støyskjerming bør vurderast, anten på bakgrunn av gul støysone eller på bakgrunn av utarbeida støyrapport for desse aktuelle bustadane.
3. T-1520 om luftkvalitet bør ligge til grunn ved alt planarbeid i kommunen.
4. Me registrerer at det ikkje er avsett arealer til gang- og sykkelveg i området og at det heller ikkje er krav om dette på overordna nivå. Elevar skal sikras trygg tilkomst til skule og barnehage. Denne detaljreguleringa bør legge til rette for dette, kor trygg kryssing av veg bør vere eit minimumskrav.

Forslagsstillers kommentar:

1. Bestemmelsene legger føringer for maks. tillatt støynivå i tråd med retningslinje, og sikrer at tiltak skal gjennomføres ved behov. Retningslinjer for anleggsstøy følger også av gjeldende retningslinjer og anses å være ivaretatt.
2. Viser til kommentar i punkt 1 over, hvor støyreduserende tiltak skal gjennomføres ved behov.
3. Det er begrenset trafikk forbi området, og man kan anta at det ikke er luftforurensning av betydelig karakter i området. Det er ikke gjort noen registreringer som tilsier annet.
4. Det er ikke satt av gang- og sykkelveg innenfor planområdet, men sikret fortau langs Bruavegen. Dette skal etableres i takt med utbygging. Ved fortetting av feltet BKS1, eksisterende boliger, vil man sikre realisering av fortau frem til eiendommen i vest. Samtidig er det etablert fortau på motsatt side av Bruavegen, og sikrer en trygg forbindelse til skole. Regulert løsning er i henhold til overordnede krav.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar