

PLAN 0475.00
DETALJREGULERING FOR BOLIGER I
PASTELLVEGEN 1



PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Plan 0475.00, Detaljregulering for boliger i Pastellvegen 1
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	116-2561
Oppdragsgiver:	Stavanger Eiendom AS v/ Svein Kvernstuen
Versjon:	1
Dato:	23.04.2018
Oppdragsansvarlig:	Thorbjørn Fuglestad
Oppdragsmedarbeidere:	Thorbjørn Fuglestad Arkitektkontoret Vest AS Thomas Gundersen Arkitektkontoret Vest AS Benjamin Pettersen Teknaconsult AS
Egenkontroll:	Thorbjørn Fuglestad
Sidemannskontroll:	Ann Karin Tjørhom
Lagret:	Ark.Vest:REGULERING-BEBYGGELSESPLEANER:116-2561 Pastellvegen 1 - boliger:10-REGULERING:02 Startpakke :Startpakken mottatt 22.03.2017:4-SMART- Sjekkliste_planbeskrivelse.docx

1. Sammendrag

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanen. Tomten er bebygget med en transformatorstasjon oppført i 1938 som planlegges omregulert fra almennyttig formål til boligformål. Planområdet skal fortettes med 2 frittliggende boliger med tilhørende garasje og uteområde. Det skal oppføres ny nettstasjon som erstatter den som er lokalisert det den gamle trafobygget. Trafobygget er regulert til spesialområde bevaring (SOB) i kulturminneplanen 2008-2019 og skal bevares gjennom bruk.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planområdet skal fortettes med 2 frittliggende boliger med tilhørende garasje og uteområde. Det skal oppføres ny nettstasjon som erstatter den som er lokalisert det den gamle trafobygget. Planen skal sikre bevaring av den gamle trafostasjonen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Stavanger Eiendom AS v/ Svein Kvernstuen er oppdragsgiver, Arkitektkontoret Vest AS er forslagsstiller og Teknaconsult AS er plankonsulent.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at tiltakshaver og kommunen vil starte arbeid med utbyggingsavtale for planområdet.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget legger til rette for bolig. Planområdet er i kommuneplan for Time kommune disponert til H570_1 Bevaring kulturmiljø. Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg I og II. Forslagstiller finner at planen ikke faller inn under vilkårene for slik utredning, jf. Plan- og bygningslovens kap. 14 med tilhørende forskrifter.

3. Planprosessen

Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram [Foreløpig planprosess](#)

01.02.2017	Oppstartsmøte.
20.04.2017	Brev med varsel om oppstart av reguleringsarbeid sendt ut til berørte parter og instanser, og annonse i Jærbladet og på kommunens hjemmeside med frist for merknader satt til 30.05.2017.

Det kom inn totalt 4 merknader til varsel, disse er kommentert i eget vedlegg.

23.06.2017	Arbeidsmøte vedr. merknader og fremdrift
29.11.2017	Arbeidsmøte med med deltakelse fra kulturavdelingen i fylkeskommunen
05.03.2018	Innsendelse foreløpig materiell
09.03.2018	Arbeidsmøte med Plan, Kommunalteknikk og kulturavdelingen i fylkeskommunen
21.03.2018	Telefonmøte med Plan og Kommunalteknikk
23.03.2018	Innsendelse foreløpig materiell

Forventet framdrift

Tema	Antatt tid
Innlevering av detaljreguleringsforslag med ROS-analyse	23. april 2018
Førstegangsbehandling av planforslag	Mai 2018
Offentlig ettersyn	Tredje / fjerde kvartal 2018
Annengangsbehandling og vedtak	Fjerde kvartal 2018

4. Planstatus og rammebetingelser

5.

5.1 Overordnede planer

Regionalplan for Jæren 2013-2040:

Det skal tas spesielt hensyn til kulturminner og kulturmiljø i en bærekraftig arealdisponering. Effektivisere arealforbruk og transportarbeid, både av hensyn til klimautslipp og energiforbruk, men også for å minimere behov for nedbygging av landbruksområder. Legge til rette for god livskvalitet gjennom tilrettelegging for god mobilitet, god tilgang til rekreasjonsonråder, attraktive sentrumsområder og gode bomiljø.

Kommuneplan for Time 2015 – 2022:

Fortetting uten at det går ut over bokvaliteten. Bruke kulturminner og kulturmiljø som ressurs for utvikling og aktivitet. Arbeide for at en stor del av persontransporten i byen skal foregå med sykkel og til fots.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026 (Sentrumsplanen):

I arealdelen er planområdet A1 regulert til Andre typer bygg og anlegg, Bevaring kulturmiljø H570_1.

Relevante temakart for planforslaget:

Temakart 3: Høgder på bygg.

Temakart 8: Grøne byrom.

Temakart 9: Ruter for mjuke trafikantar.

Temakart 10: Bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Temakart 11: Krav til parkering

Kulturminneplan Time kommune 2008-2019:

Trafobygget er regulert til spesialområde bevaring (SOB)

5.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert til Spesialområde bygningsvern / almenntillegget formål (gammal trafo felt A1) i Reguleringsplan for Erlandseigedomen, Plan 190.

5.3 Tilgrensende planer

Plan 233 for del av Erlandseigedomen B1, B2 og B3. Formål i planen: Støyverntiltak, bustad, spesialområde, friområde / anna fellesareal. Vedtatt: 25.07.2003

Plan 0073.00 Eit område på Rosseland mellom Biskop Hognestads veg og Turvegen

Formål i planen: Bustad og industri. Vedtatt: 23.10.1980

Plan 0045.00 Rosseland II. Vedtatt: 27.08.1974

5.4 Temaplaner

Kommunedelplan for grønnstruktur i Bryne:

Tilgang til "grønne" områder. Trygt og trivelig å ferdes til fots og på sykkel. Prinsipp for universell utforming av grønnstruktur. Friområdet sør for planområdet her betegnelsen "Høg verdi" på rekreasjonskartet som lenke som binder sammen ulike friområder.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet og friluftsliv 2016-2026:

Tilrettelegging for aktivitet, nærhet til aktivitet, lav terskel for aktivitet og hverdagsaktivitet.

5.5 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer

- St.meld 41 (2016-2017) Klimastrategi for 2030 – norsk omstilling i europeisk samarbeid
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, rundskriv T-5/93
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2016)
- Fylkesdelplan for universell utforming

6. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanens plangrenser. Det er skoler, idrettshall og idrettsanlegg i nærheten og det er 230 m til Forum Jæren og Garborgsenteret og 400 meter til kollektivt knutepunkt.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Størrelsen på planområdet er 2,1daa. Mot nord og øst grenser planområdet mot Biskop Hognestads gate. Mot sørøst grenser det mot Pastellvegen. Planområdet grenser også mot boligområde mot vest og bolig- og friområde i sør.

6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Trafobygget inneholder en nettstasjon som driftes av Lyse. Det øvrige arealet i trafobygget har de siste årene vært utleid til den videregående skolen og blitt benyttet til verksted for blikkenslagerlinja.

Trafobygget er tilbygget med en lett konstruksjon på byggets sørside som blir benyttet som lager. Tilbygget har ingen vernestatus og skal rives. Øvrig areal på planområdets sør- og østside er benyttet til lager og parkering.



Øst og sør for planområdet er det spredt villabebyggelse. Vest for planområdet er det konsentrert boligbebyggelse. I sør er det et kommunalt friområde med tursti. Turstien fortsetter gjennomplanområdet på vestsiden.

6.3 Stedets karakter

- Sentrum i Bryne er bygget opp i kvartalsstruktur. Planområdet ligger i periferien av sentrumsplanen, og kvartalsstrukturen går her over i boligområde med løsere struktur og veiforløp og spredt villabebyggelse. Det er en slakk helning på tomte mot sør. Det står gamle trær på plangrensen mot øst og nordøst.
- Av eksisterende bebyggelse på planområdet er trafobygget oppført i 1939, med et nyere tilbygg mot sør.

Trafobygget hadde navnet Bryne sekundærstasjon og var den første innføringsstasjonen i Bryne. Bygget ble tegnet av Gustav Helland, en av de mest renommerte og betydningsfulle lokale arkitekter. Trafobygget ble oppført i 1938/39 og satt i drift 19.02.39. Bygget var i ordinær drift til etter 2. verdenskrig, (1949) da Tu transformatorstasjon ble bygget. Da kabelnettet i Bryne var ferdig overkoplet til 10000 Volt ble Bryne sekundærstasjon avviklet. Bygget er regulert til henssynssone bevaring kulturmiljø, og er et fint eksempel på lokal funksjonalisme.

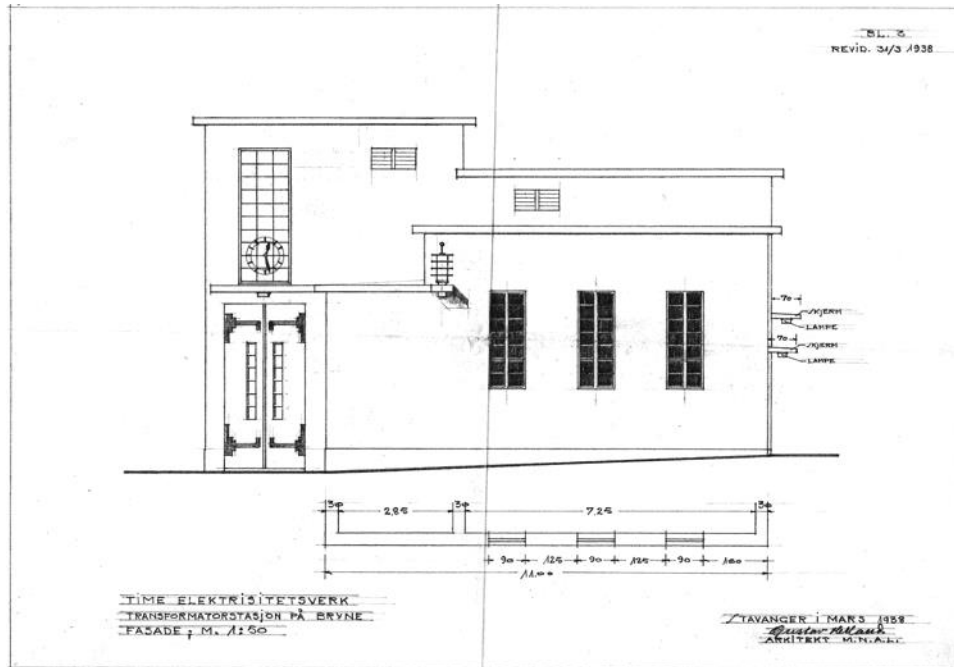
6.4 Landskap

- Planområdet ligger forholdsvis flatt og skråner noe mot sør.
- Planområdet har gode solforhold. Det blir skyggelagt på en mindre del av eksisterende boligblokk vest for planområdet.
- Planområdet er ikke spesielt vindutsatt, og har hovedvindretning fra sørøst og nordvest.

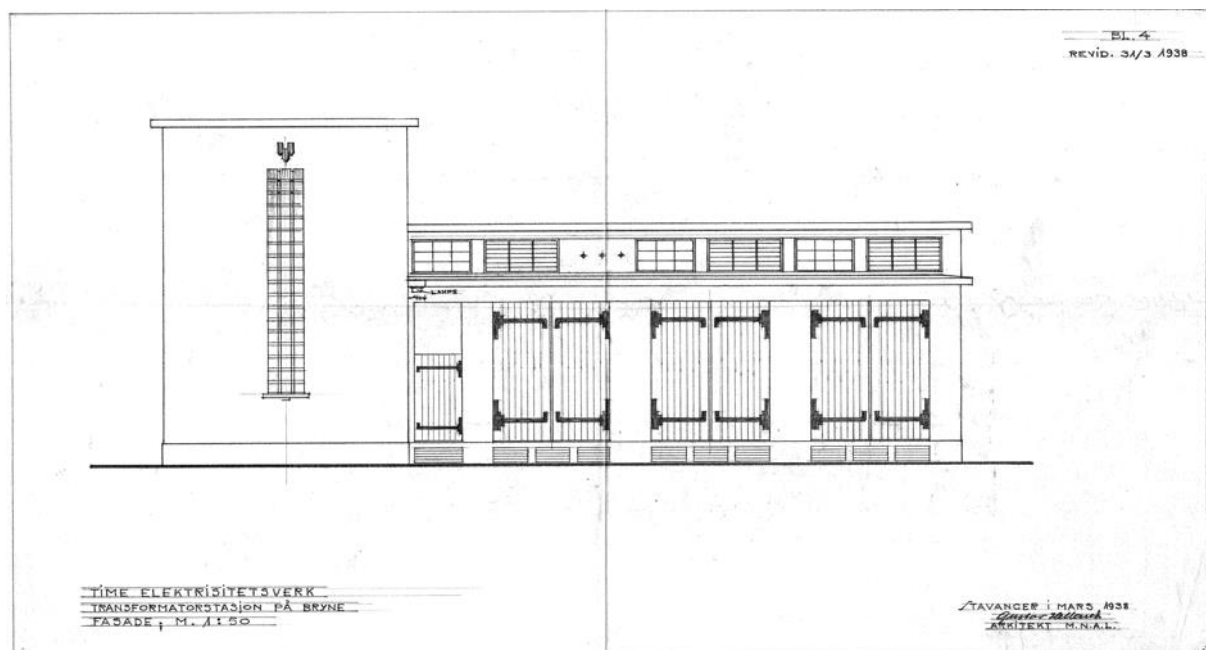
6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Trafobygget er regulert til bevaring kulturmiljø og skal ved omregulering til boligformål bevares og tilbakeføres til opprinnelig stand så langt dette lar seg gjøre. Trafobygget representerer god lokal funksjonalisme. Utover trafobygget er det ikke øvrige hensyn å ta.

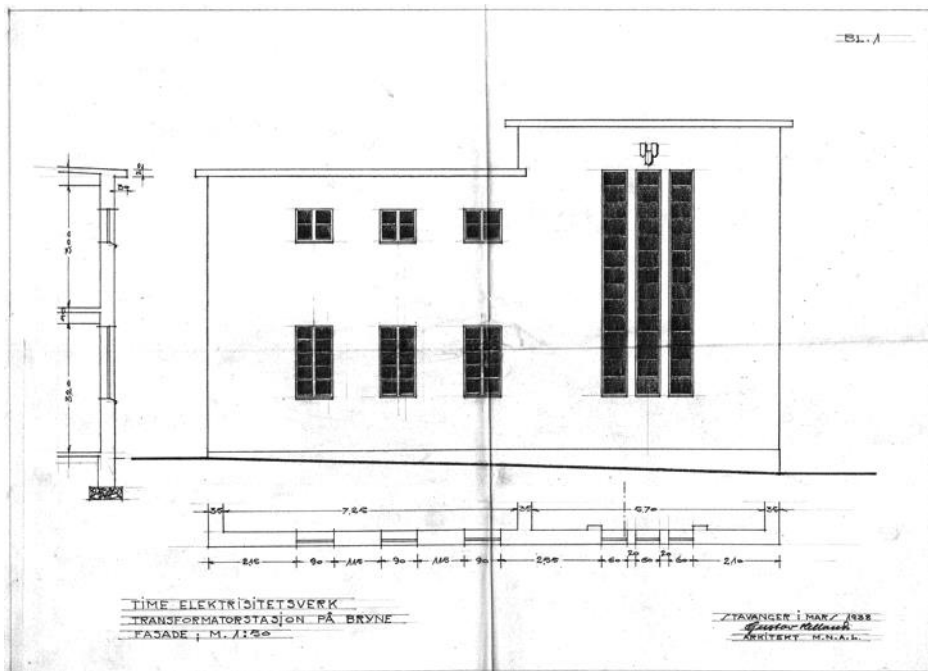
Tegninger av opprinnelige fasader:



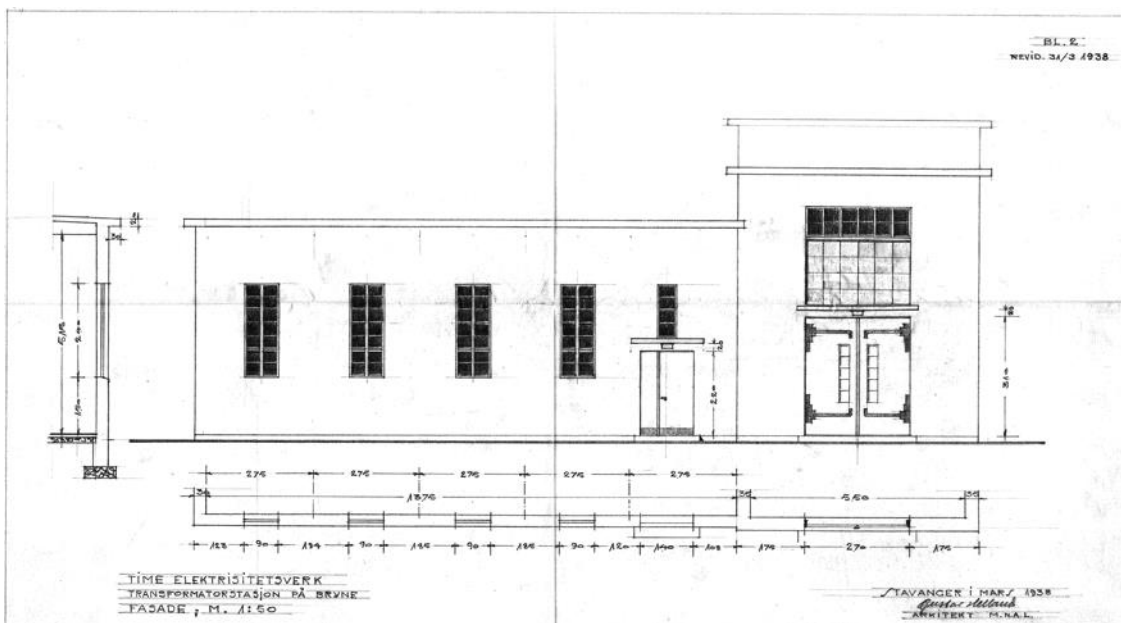
Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

6.6 Naturverdier

Det er registrert vegetasjon i form av trær på planområdet. Disse ønskes bevart. Trærne er plassert i tomtegrensa mot øst / nordøst.

6.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdets utomhusområde er i bruk til parkering og lagring. Det går en tursti på planområdets vestside tett på trafobygget.

Tomta

6.8 Trafikkforhold

- **Kjøreatkomst**

Planområdet får to avkjørsler. En felles avkjørsel for B1 og B2 mot Biskop Hognestads gate mot nord og en avkjørsel mot Pastellvegen mot øst for B3. Kjøreadkomst er løst med 5 meters veibredde for B1 og B2 og 3 meter veibredde for B3. Svingradius med friskt utformes etter lovforskrifter.

- **Vegsystem**

Avkjørslene kobler seg på eksisterende veier, Biskop Hognestads gate og Pastellvegen. B1 og B2 har avkjørsel til Biskop Hognestads gate og B3 har avkjørsel til Pastellvegen.

- **Trafikkmengde**

Se eget notat for trafikkvurdering.

- **Trafikksikkerhet for myke trafikanter**

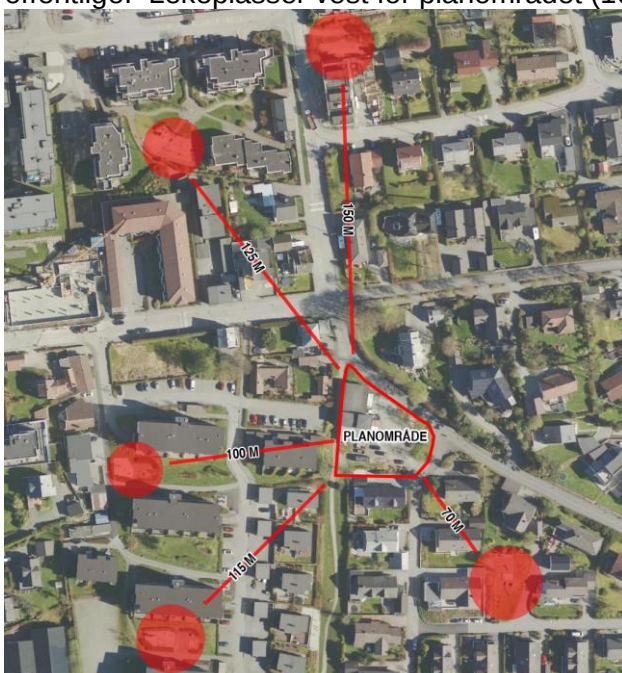
Det er en tursti gjennom planområdet i vest som er beskrevet som grønne samband i temakart nr. 8 Grønne byrom og nr. 9 Ruter for mjuke trafikanter i kommuneplanen. Denne forbinder boligområdet og skolevei, og går i akse fra nord til sør.

- **Kollektivtilbud**

Det anses at planområdet har god kollektivdekning. Bryne sentrum har togforbindelse både sørover og nordover, og tog- og busstasjonen ligger 400 meter fra planområdet. Nordgående og sørgående tog i Bryne går hver halve time. Tilgjengeligheten til Sandnes og Stavanger god uten bil.

6.9 Barns interesser

Det er ikke gjennomført barnetråkkregistrering over planområdet. Det er ikke observert lek eller tråkk over planområdet ut over stien i planområdets vestre del. Det er flere lekeområder 70-150 meter fra planområdet. Lekeplasser øst (70m) og nord (150m) for planområdet er offentlige. Lekeplasser vest for planområdet (100m, 115m og 125m) er private.



6.10 Sosial infrastruktur

- **Skolekapasitet**

Rosseland skule (barneskole) er den nærmeste skolen, og har barn fra 1. til 7.trinn. Skoleåret 2014/2015 var det 520 elever ved skolen.

Bryne videregående skole ligger 220 meter sørvest for planområdet.

- **Barnehagedekning**

Kommunen er pliktig å tilby barnehageplass til alle barn over ett år.

6.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er svakt skrånende mot sør og er godt tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal oppføres frittliggende eneboliger med private uteoppholdsarealer. Det stilles ikke krav til universell utforming av boligene.

6.12 Teknisk infrastruktur

- **Vann og avløp**

VA-anlegget som ligger i området har overvannsledning, spillvannsledning og vannledning.

- **Nettstasjon**

Nettstasjon som i dag er plassert i eksisterende trafobygg skal erstattes og plasseres sør i planområdet (o_E1), delvis i kommunalt friområde. Dimensjonerende for prosjektering av ny trafo er Lyse sin prototype.

6.13 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i planområdet.

Eksisterende trafo er oppført i 1938 / -39 og er uten kjeller. Bygget har ingen synlige setningsskader og planområdet anses å ha stabile grunnforhold.

6.14 Støyforhold

Det foreligger trafikkvurdering utarbeidet av Teknaconsult, datert 05.03.2018. Boligfeltet ligger innenfor fartsgrensesone på 30 km/t, har lav trafikkmengde og er et eget støyreducerende tiltak. Med 3 nye boliger påvirkes trafikkbildet i liten grad. Behov for støyrapport bør ikke være nødvendig.

6.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Radonverdier i grunnen er ukjent. Det vil etableres radonsperre i alle boligene. Planområdet har vært brukt til lager og parkering og trafobygget til verksted. Det er ikke kjent om området er påvirket av tidligere virksomhet. Dersom det påvises forurensing i grunnen fra tidligere virksomhet, skal forurensede masser skiftes ut ved oppføring av nye boliger.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for omregulering fra Spesialområde bygningsvern / almennyttig formål til boligformål. Den eksisterende trafostasjonen skal rehabiliteres og ombygges til boligformål. Alle boligene har garasje og tilhørende privat uteoppholdsareal. Det skal legges til rette for etablering av felles energisentral som alle boligene skal ha tilgang til fra egen

tomt. Det skal også etableres en ny nettstasjon. Planområdet skal fortettes med 2 boliger utenom trafoen.

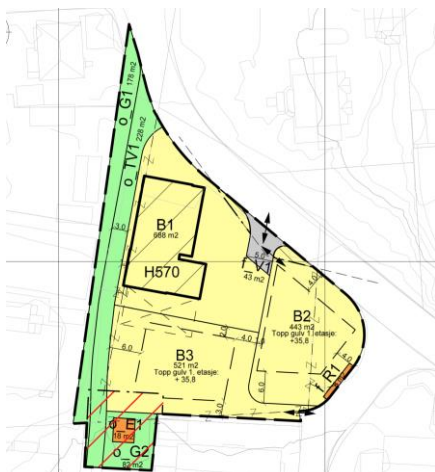
7.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for boligformål med tilhørende funksjoner som uteoppholdsarealer, garasje, energisentral og nettstasjon.

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

B1	Boligformål, bevaring kulturmiljø Eksisterende trafobrygg omreguleres til boligformål	688m ²
B2	Boligformål Frittliggende enebolig med tilhørende garasje / uthus	443m ²
B3	Boligformål Frittliggende enebolig med tilhørende garasje / uthus	521m ²
o_E1	Energianlegg Nettstasjon Lyse. Erstatte eksisterende nettstasjon i trafobrygget	18 m ²
o_TV1	Turvei, bestemmelsesområde Tursti med bredde 3,0 meter med kjørefast dekke for lastebil til nettstasjon E1 for Lyse	228 m ²
o_G1	Grønnstruktur Kommunalt friområde med tursti	178 m ²
o_G2	Grønnstruktur Kommunalt friområde med tursti med kjørefast dekke for lastebil til nettstasjon E1 for Lyse	82 m ²
f_R1	Renovasjon Oppstillingsplass for søppelbeholdere ved henting	8 m ²
f_V1	Kjøreveg Felles adkomstveg for B1 og B2	43 m ²



7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende trafobbygg B1 står på opprinnelig plassering og kan ikke flyttes eller rives. Trafobyggets eksteriør skal i mest mulig grad bevares. Nyere bygningsdeler som tilbygget mot sør skal rives. Opprinnelige vindusåpninger som er igjenmurt skal åpnes og nye vinduer i opprinnelige åpninger skal utformes som på opprinnelige tegninger, se vedlagt bilde. Nye garasjeporter i aluminium og glass i fasade mot øst skal fjernes og erstattes med nye dører med hengsler og panel som opprinnelige dører, men med glass som oppfyller krav til dagslys i henhold til tekniske forskrifter for rom med varig opphold.



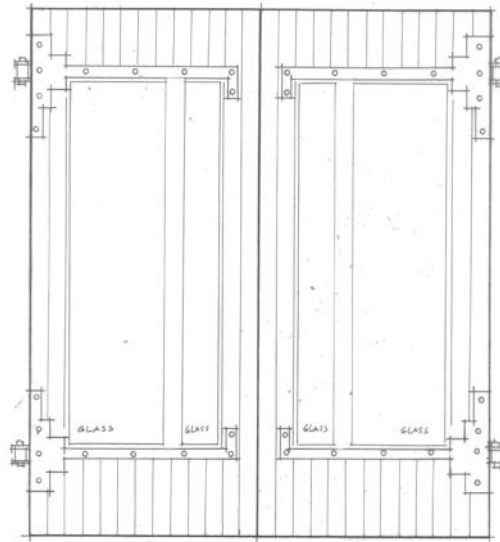
Originale vinduer i fasade



Original dør mot vest



Eksisterende garasjeporter



Nye porter i eksisterende åpninger

Isolering av yttervegger skal utføres på innsiden av ytterveggene. For energikrav legges TEK17 Kapittel 14 Energi, §14-1.5 til grunn: "Dersom kravene i dette kapittelet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer."

Opprinnelige fasader med tilhørende detaljer skal bevares. Opprinnelige utsparinger i murvegger kan erstattes med åpninger i glass eller dører i henhold til utforming på originaltegninger.



Opprinnelige utsparinger i murvegger som kan erstattes med glass eller dører

Boliger B2 og B3 er i situasjonsplan plassert slik at de underordner seg trafobygget, og slik at alle boliger får gode solforhold og uteoppholdsarealer. Utforming av nye byggverk inntil trafobygget skal sikre et godt samspill med eksisterende arkitektur, høyder, fargebruk, strukturer, volum, takform og materialbruk. Den nye nettstasjonen E1 blir et frittliggende bygg som skal kunne betjenes med lastebil fra gangvei. Området rundt nettstasjonen skal utføre med armert gress for oppstilling av lastebil.

7.3.1 Bebyggelsens høyde

B1 har eksisterende høyde på 8,8 meter.

Boliger på B2 og B3 reguleres til maks 6,5 meter gesimshøyde. Garasje / uthus reguleres til maks 3,2 m høyde.

7.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

B1 - Maks utnyttelse på 50 % BYA.

B2 - Maks utnyttelse på 40 % BYA.

B3 - Maks utnyttelse på 35 % BYA.

Utnyttelsesgraden beregnes iht veileder grad av utnyttning.

7.3.3 Antall boliger

Det reguleres til tre boenheter på planområdet.

7.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det reguleres 3 frittliggende eneboliger med attraktiv beliggenhet i Bryne sentrum. Uteområde og adkomst er godt løst, og eneboligene er romslige og familievennlige, med romslige planløsninger. Alle tomtene har svært gode solforhold. Fasiliteter som skole, barnehage og kollektivtransport finnes innen en radius på 0,5km.

7.5 Parkering

I henhold til sentrumsplanen skal boligformål over 100 m² i ytre del av sentrumsplanen skal ha parkeringsdekning lik 1,5 plasser. For planområdet betyr dette at hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser. Det reguleres inn garasje / carport med BYA på maks 50m².

Sykkelparkering: Det skal minimum være 2 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet.

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

2 parkeringsplasser

2 sykkeloppstillingsplasser.

- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Garasjer er frittliggende og er plassert 1 meter fra tomtegrense. Garasjebygg skal underordne seg boligene i form og høyde. Samlet areal for garasje og uthus skal ikke overstige 50m² BYA.

7.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er utarbeidet eget notat for trafikkvurdering (vedlegg 06) som beskriver eksisterende trafikale situasjon og den trafikale påvirkningen av planforslaget.

7.7 Trafikkløsning

Det vil bli anlagt to avkjørsler, én til B1 og B2 - f_V1 og én til B3. Det er ikke planlagt felles gjesteparkering på planområdet. All parkering skjer på egen tomt. Avkjørslene er utformet i tråd med kommunalteknisk norm for Sør-Rogaland.

7.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

B1 og B2 vil ha avkjørsel til Biskop Hognestads gate ved felles kjøreveg f_V1.

B3 vil ha egen avkjørsel til Pastellvegen.

Nettstasjon o_E1 skal ha kjøreadkomst for lastebil, med veibredde 3 meter. Lyse tillater at lastebilen kan rygge inn til eller ut fra nettstasjonen på turstien. Turstien må dimensjoneres for en totalvekt på ca. 19 tonn. Det kreves ikke snuplass ved nettstasjonen.

7.7.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Ny nettstasjon for Lyse skal etableres og settes i drift før eksisterende nettstasjon frakobles.

7.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Reguleringen påvirker ikke eksisterende situasjon. Myke trafikanter kan benytte eksisterende veinett rundt planområdet og benytte turstien i langsgående akse fra nord til sør som går langs vestre plangrense av planområdet.



7.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

B3 vil ha utkjørsel til Pastellvegen parallelt med eiendommen gnr 2 bnr 698 Pastellvegen 3. Del av gnr 2 bnr 187 er innlemmet i planområdet og skal erverves av oppdragsgiver fra Time kommune. Det foreslås å grensejustere eiendommen gnr 2 bnr 698 Pastellvegen 3 med 1 meter mot nord.



7.8 Planlagte offentlige anlegg

Nettstasjonen E1 skal oppføres i helt sør planområdet delvis på kommunalt friområde og delvis på B3 ved gangvei for å sikre tilgjengelighet for Lyse.

Grønnstruktur o_G1 og o_G2 og deler av o_TV1 kan utformes med armert gress for å oppfylle tekniske krav i §6.2 Turvei.

Turvei o_TV1 skal gjøres tilgjengelig for fremkommelighet for lastebil og skal dimensjoneres for en totalvekt på 19 tonn i en bredde av 3 meter. Turveien skal etableres iht. kommunalteknisk norm og tekniske planer godkjent av relevant fagmyndighet. Det tillates at lastebil kan kjøre eller rygge på turveien for drift og vedlikehold av nettstasjonen.

Nettstasjonen skal bygges i betongelementer. Plassering er slik at vegger mot naboer er uten åpninger. Nye transformatorer har betydelig mindre akkustisk støy enn eldre transformatorer og plassering og utforming vil iht Lyse høyst sannsynlig ikke føre til problemer med akkustisk støy for naboeiendommer. Generelt anbefales det en avstand på 5-10 meter fra nettstasjon til rom med varig opphold på grunn av elektromagnetisk felt. I denne nettstasjonen blir det installert en mindre transformator, slik at den generelle anbefalingen fra Lyse vil være i den nedre del av anbefalingen (5 meter).

7.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak

I sentrumplanens kapittel 11 (Bumiljø (pbl. §§3-1, e-f, og 11-9, pkt6)) står det: "Det bør planleggjast for fleire større og familievennlege bustader i sentrumsområdet." Fortetting av familievennlige boliger i sentrum gir økt bruk av gang- og sykkeltransport, samt økt bruk av kollektivtransport. Det gir kort vei til jobb, skole, barnehage, idrettstilbud og kulturtilbud. Fortetting innenfor området gir en mer effektiv arealutnyttelse, mindre transport og forurensning og lavere utslipp av klimagasser.

Det legges til rette for oppføring av en felles energisentral. Sentralen skal gi mulighet for bruk av fornybare energikilder og redusere strømforbruk i boligene. Boliger vil ha tilgang til energisentralen via egen tomt dersom den oppføres.

7.10 Universell utforming

- **Beskrive hvilke krav som er stilt**

Føresegner og retningslinjer i sentrumsplanen kapittel 6. Folkehelse og universell utforming (pbl. §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt 5)

§6.2 "I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40% av nye småhus, her under einebustader, to-til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, eit soverom, bad og toalett."

- **Hvordan universell tilgjengelighet skal løses**

Det stilles ikke krav til tilgjengelige boliger i planområdet. Boligene vil ha trinnfri adkomst og ha snusirkel for rullestol på minimum 1 bad / toalett. Boligene er store vil kunne tilrettelegges som tilgjengelige boliger ved behov.

7.11 Uteoppholdsareal

- **Privat og felles uteoppholdsareal**

Uteoppholdsareal for alle boligene er privat.

- **Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealet er større enn 30 m², og har tilstrekkelig dybde på over 6 meter. Uteområdene har gode solforhold mot sør 21.03. kl. 1500 på alle tomtene. Den 21.06. kl. 18.00 har uteoppholdsarealene sol på mer enn 50% av arealet mot sør og vest.

- **Lekeplasser**

Det er krav om opparbeidelse av lekeplass ved fortetting med 3 – 6 boliger. Planområdet fortettes med 2 boliger. Det er 5 godkjente lekeplasser 70-150 meter fra planområdet i trafiksikker avstand med gode gangforbindelser. Det stilles ikke krav om opparbeidelse av felles lekeplass.

- **Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon**

Det er ønskelig å bevare eksisterende trær langs den østre tomtegrensen på B2.



- Offentlige friområder

Offentlig friområde med tursti grenser til planområdet i sør. Turstien fortsetter over planområdet vest for trafobygget til Biskop Hognestads gate.



- Arealstørrelse

Tomteareal:	B1	688m ²
	B2	443m ²
	B3	521m ²

- Turveier

Offentlig friområde med tursti grenser til planområdet i sør. Turstien fortsetter over planområdet vest for trafobygget til Biskop Hognestads gate.

- **Atkomst og tilgjengelighet**

Uteoppholdsarealet er tilgjengelig fra stue/kjøkken på alle boliger, og det er også tilgjengelig utenfra uten å gå gjennom bolig. Det er mulig å gå fra hage til garasje og sportsbod.

- **Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse**

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser disposisjon og opparbeiding av tomtene. Snitt skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse, nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger. Terrenget innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad.

Avkjørsler med frisiktsoner skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

7.12 Kollektivtilbud

Tog- og busstasjon er lokalisert 400 meter fra planområdet. Det er god gangforbindelse til kollektivknutepunkt.

7.13 Kulturminner

Hensynssone H570 er regulert til bevaring og kan ikke rives, flyttes eller tilbygges. Byggets eksteriør kan ikke endres ut over det som spesifiseres i hensynssonens bestemmelser.

- **Løsninger i forhold til kulturminner**

Mindre fasadeendringer som er nødvendige for å kunne nytte bygget til boligformål kan godkjennes av kommunen i samråd med kulturvernmyndighet. Ved eventuell fasadeendring som følge av endring av formål skal dominerende eller opprinnelig stiluttrykk og detaljering videreføres.

7.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det skal utarbeides teknisk plan for vann- og avløp. Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet. Overvann skal håndteres lokalt.

7.15 Plan for avfallshenting

Alle boenheter skal ha egne avfallsbeholdere, standard 4-beholder system i henhold til kommunalteknisk avfallsnorm. Plassering av avfallsbeholdere ved tømning er vist i plankartet.

7.16 Rekkefølgebestemmelser

Eksisterende nettstasjon i trafobygget må ivaretas inntil ny nettstasjon er satt i drift. Ny nettstasjon og kabler skal etableres og settes i drift før bebyggelsen tas i bruk.

Overvannshåndtering skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse.

Avkjørsler med frisiktsoner skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

8. Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

Planområdet er i kommuneplan for Time kommune disponert til H_570 Bevaring kulturmiljø. Trafobygget er regulert til spesialområde bevaring (SOB) i kulturminneplanen 2008-2019.

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre vern av trafobygget gjennom bruk. Trafobygget er regulert til Spesialområde bygningsvern / almennyttig formål (gammel trafo felt A1) i Reguleringsplan for Erlandseigedomen, Plan 190. Eksteriøret skal i størst mulig grad forbli uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utforming og detaljering.

8.2 Landskap

Eksisterende trær langs veien mot øst / nordøst skal i størst mulig grad ivaretas. Ny boliger vil være frittliggende med private hager. Store deler av tomten er idag gruset opp og blir benyttet til parkering for biler og lager. Reguleringen vil medføre en oppgradering av planområdet.

8.3 Stedets karakter

Planområdet ligger helt i randsonen av sentrumsplanområdet. Omkringliggende bebyggelse er frittliggende eneboliger / spredt villabebyggelse. Formålet med planen vil være en naturlig del av boligstrukturen i området.

8.4 Byform og estetikk

Trafobyggets utforming og materialbruk legges til grunn for nye boliger. Fargebruk skal harmonere med trafoens fargesetting.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Trafobygget er vernet. Det tillates ikke riving eller flytting av det vernede bygget og reguleringsplanen har til hensikt å verne gjennom bruk. Vernet sikres gjennom overordnede planer og bestemmelser for hensynssoner i reguleringsplanen.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Eksisterende turvei gjennom planområdet vil bli ivaretatt og opprettholdt for fri ferdsel.

8.7 Uteområder

Boligene vil ha private uteoppholdsarealer. Store deler av planområdet er i dag gruset opp og blir benyttet til parkering av biler og til lager. Endring av formål til bolig vil medføre at planområdet vil fremstå som grønnere og mer beplantet.

8.8 Trafikkforhold

Planområdet har i dag én utkjørsel mot Pastellvegen. Denne vil bli supplert med én ny utkjørsel mot nord i Biskop Hognestads gate.

Trafobygget har de siste årene blitt benyttet av den videregående skolen til undervisning / verksted. Trafikkmengden i planområdet vil ikke øke som følge av endret formål fra almennyttig formål til boligformål.

Kollektivknutepunktet ligger 400 meter fra planområdet. Økt boligtetthet nær kollektivtilbud medfører mulighet for økt brukerfrekvens av eksisterende kollektivtilbud.

8.9 Barns interesser

Planområdet legger til rette for frittliggende eneboliger med tomteareal på mellom 443m² og 688m². Tomtene har regulerte uteoppholdsarealer mot sør og vest som er betydelig større enn minstekravet i kommuneplanen. Planområdet grenser mot et kommunalt friområde med turvei og det er flere lekeplasser i en avstand på 70-150 meter. Barns interesser er godt ivaretatt i planen.

8.10 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i nærheten av grunnskole og videregående skole. Økt boligtetthet medfører økt bruk av eksisterende skolekapasitet.

Planområdet ligger i gangavstand til alle viktige sentrumsfunksjoner. Planområdet ligger i forlengelse av et kommunalt friområde og det går en turvei gjennom planområdet som skal opprettholdes. Planområdets formål og beliggenhet har positive miljøfaktorer som er folkehelsefremmende. Rosseland skule ligger 300 meter fra planområdet og nærmeste barnehage ligger 500 meter fra planområdet.

8.11 Universell tilgjengelighet

Eksisterende trafobrygg er ikke universelt tilrettelagt. Det stilles ikke krav til tilgjengelige boliger i planen ut over krav i gjeldende teknisk forskrift.

8.12 Energibehov - energiforbruk

Det stilles ikke krav til boligene i planen ut over gjeldende krav i teknisk forskrift.

8.13 ROS

Det er ikke kjent om det forekommer forurensing i grunnen fra tidligere virksomhet. Bestemmelsene sikrer at dersom det påvises forurensning i grunn fra tidligere virksomhet, så skal forurensende masser skiftes ut ved oppføring av nye boliger. En mindre del av planområdet er berørt i kommunens flomkart ved 20-år nedbør og 200-års nedbør. Ved utbygging av planområdet vil det etableres fordrøyning av overflatevann.



20-års nedbør



200-års nedbør

8.14 Teknisk infrastruktur

Eksisterende nettstasjon i trafobygget erstattes med ny nettstasjon som plasseres ved tursti helt sør i planområdet, delvis plassert i kommunalt friområde.

8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Deler av planområdet er del av gnr 2 bnr 187 og 682 som er eiet av Time kommune. Oppdragsgiver er i dialog med kommunen om erverv av kommunal tomtegrunn innenfor planområdet.

Formålsgrensen for bolig mot o_TV1 er flyttet inn på kommunal tomtegrunn. Dette er gjort for å unngå å legge turstien inntil husveggen i trafobygget. Trafobygget kan ikke flyttes eller endres, og for å sikre en trygg turvei og samtidig sikre et godt bomiljø flyttes formålsgrensen 1 meter fra bygget.

Del av gnr 2 bnr 187 i sør mot gnr 2 bnr 698, Pastellvegen 3, eiet av Time kommune foreslås innlemmet og fordelt mellom eiendommene gnr 2 bnr 89 og gnr 2 bnr 698.

9. Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

10. Innkomne innspill

Vedlegg til planbeskrivelsen