

Time kommune, Planavdeling,
Arne Garborgs veg 30, 4344 Bryne
post@time.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Skulegata 25
Gnr/bnr	3/92 m.fl.
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Skulegata 25
Temaer som ønskes diskutert	Detaljregulering for Skulegata 25
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Hugo Daatland Skulegata 25A 4340 BRYNE
Skjema er utfylt av	LandArk as v/Åsfrid Fagervik, 09.10.18

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller			
Fagkyndig	På vegne av LandArk as; Jone Vistnes, arkitekt	47343647	post@jv.no
Andre			
Evt. andre			

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kart med forslag til planavgrensning (pdf) <i>Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annet: <i>(skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:)</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANINITIATIVET

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Redegjørelse for planinitiativet:

a. Formålet med planen

Prosjektområdet som ønskes regulert ligger i Bryne sentrum i Time kommune, gbnr 3/92 m.fl, området er på 1,5 daa, se skisse av planområdet. Området er omsluttet av boliger og veger. Forslagsstiller ønsker å regulere om eiendommene til boligformål der det er ønskelig med et påbygg og garasje for 25A, gbnr 3/750, en carport for 25B, gbnr 3/751, og det er ønskelig med en ny enebolig med garasje for 25C, gbnr 3/92. Det vil bli tilrettelagt med garasje/carport samt en biloppstillingsplass for hver av boenhetene. I tillegg vil de ha sykkelparkering både i garasje/utebod samt utendørs. Det er avsatt plass til renovasjon på hver enkelt eiendom.



Figur 1. Stiplet linje viser forslag til planavgrensning for planområdet, gjeldende reguleringsplan vises som bakgrunn og er nesten sammenfallende med ny planavgrensning.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet og planarbeidet vil kunne få virkninger for tilgrensede trafikkareal/gater og nabobebyggelse.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstiller ønsker å regulere om eiendommen til boligformål og det er ønskelig med et påbygg og frittstående garasje samt en carport for 25A, en carport som er sammenbygget med yttervegg for 25B og der 25C er en ny enebolig med frittstående garasje, se situasjonsplan og andre vedlagte tegninger.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

For 25A er det ønskelig med et påbygg på 40,2 m² i tillegg til en frittstående garasje med carport på 46,8 m². For 25B er det ønskelig med en carport på 35,2 m² som er sammenbygget med ytterveggen til eksisterende bygg 25B. For 25C er det ønskelig med 2 etasjer, grunnflate på 108 m², hver etasje er på ca. 3 meter, dvs. total topp gesims blir på 6 meter. Taket er flatt. Dette i tillegg til en frittstående garasje på 30,6 m². Det er ønskelig med %Bya 40% for hele planområdet. Se vedlagte skisser av byggene for mer informasjon. Det er et fokus på at ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende omgivelser og dette vil være en viktig del av videre planarbeid.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planarbeidet har til formål å skape en plan med god funksjonell og miljømessig kvalitet med utgangspunkt i stedets forutsetninger og i tråd med lovpålagte krav. Tiltaket gjelder fortetting av et eksisterende boligområde. Eiendommen får større utnyttelsesgrad. Det er lagt vekt på gode oppholdsarealer utendørs for den enkelte boenhet.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det vises til vedlagte tegninger av bygningen.

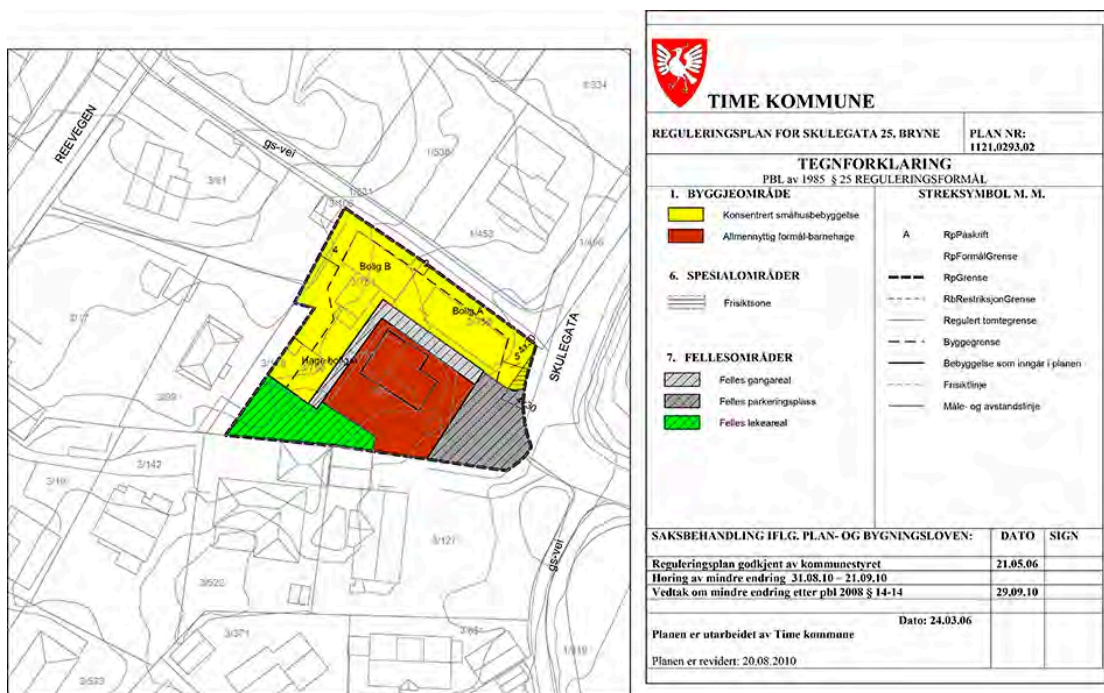
g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er satt av til boligbebyggelse i kommuneplan for Time kommune 2011-2022, vedtatt 21.06.11.



Figur 2. Bildet viser eksisterende kommuneplan for området.

Området er i dag regulert til formålene konsentrert småhusbebyggelse, allmenntilgjengelig formål – barnehage, felles lekeareal, felles gangareal og felles parkeringsplass i reguleringsplanen Skulegata 25, Bryne, planid 1121.0293.02, vedtatt 21.05.06.



Figur 3. Bildet viser eksisterende regulering for området.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Nabobebyggelse og tilgrensende trafikkareal kan bli berørt av planarbeidet, og det er et mål at planarbeidet skal få til en god tilpasning.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Gjennom reguleringsbestemmelsene vil det bli satt krav til eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle utredninger dersom det skulle være behov for det m.m.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Naboer skal varsles om planoppstart etter liste bestilt på Infoland/Time kommune. Det vil bli kunngjøring i avisa Jærbladet og alle offentlige organer som kommunen framlegger liste på vil bli varslet.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil bli mulig å medvirke til planarbeidet gjennom å sende brev med merknader til utreder/fagkyndig samt det er mulig å ta kontakt per telefon og/eller e-post med både forslagsstiller og utreder/fagkyndig. I tillegg vil det være mulig å kontakte kommunen direkte.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligformål og området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og allmenntilgjort formål – barnehage i gjeldende reguleringsplan. Det er dermed mest sannsynlig ikke nødvendig med konsekvensutredning for området, men dette vil bli avklart på oppstartsmøtet med kommunen.

I tillegg til disse punktene ønsker kommunen en redegjørelse for:

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive; Planforslaget legger til rette for fortetting av området og det vil derfor kunne føre til økt bosetting og økt sysselsetting for Time kommune. Området har vært i bruk til barnehage med 24 barn, og foreldrene har levert/hentet barna sine, gjerne med bil, to ganger om dagen. Nå er det ønskelig å regulere området tilbake til boligformål, der det kun blir inntil 5 personer med inntil 2 biler i husstanden. Dette vil føre til et stillere bomiljø grunnet mindre trafikk og utendørs aktivitet.

Negative; Naboer kan føle at de får tiltak og nye og flere naboer nærmere seg enn tidligere. Det kan hende at det blir mindre sol og mer skygge for naboer, men det bemerkes at det ennå ikke er fastsatt negative konsekvenser for dette da det ennå ikke er utarbeidet sol- skyggediagram m.m.

n. Aktuelle utredningstema i planbeskrivelsen (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

Miljø; Kulturmiljø og kulturminner, landskap, grunnforhold, naturverdi og biologisk mangfold, forurensning.

Naturressurser; Landbruk og skogbruk, Naturressurser.

Samfunn; Risiko og sårbarhet, Rekreasjon og friluftsliv, boligbebyggelse, estetikk/visuell virkning, næringsliv, sysselsetting, lokale og regionale virkninger, infrastruktur/kommunikasjon/Transport/Trafikksikkerhet/Trafikkløsninger, lokal overvannsdistribusjon, gang- og sykkelvegnett, Barn og unge, Tilgjengelighet/Universell utforming, Bosetting by- og tettsted, Energibruk; klima, energi og vann, Helse.

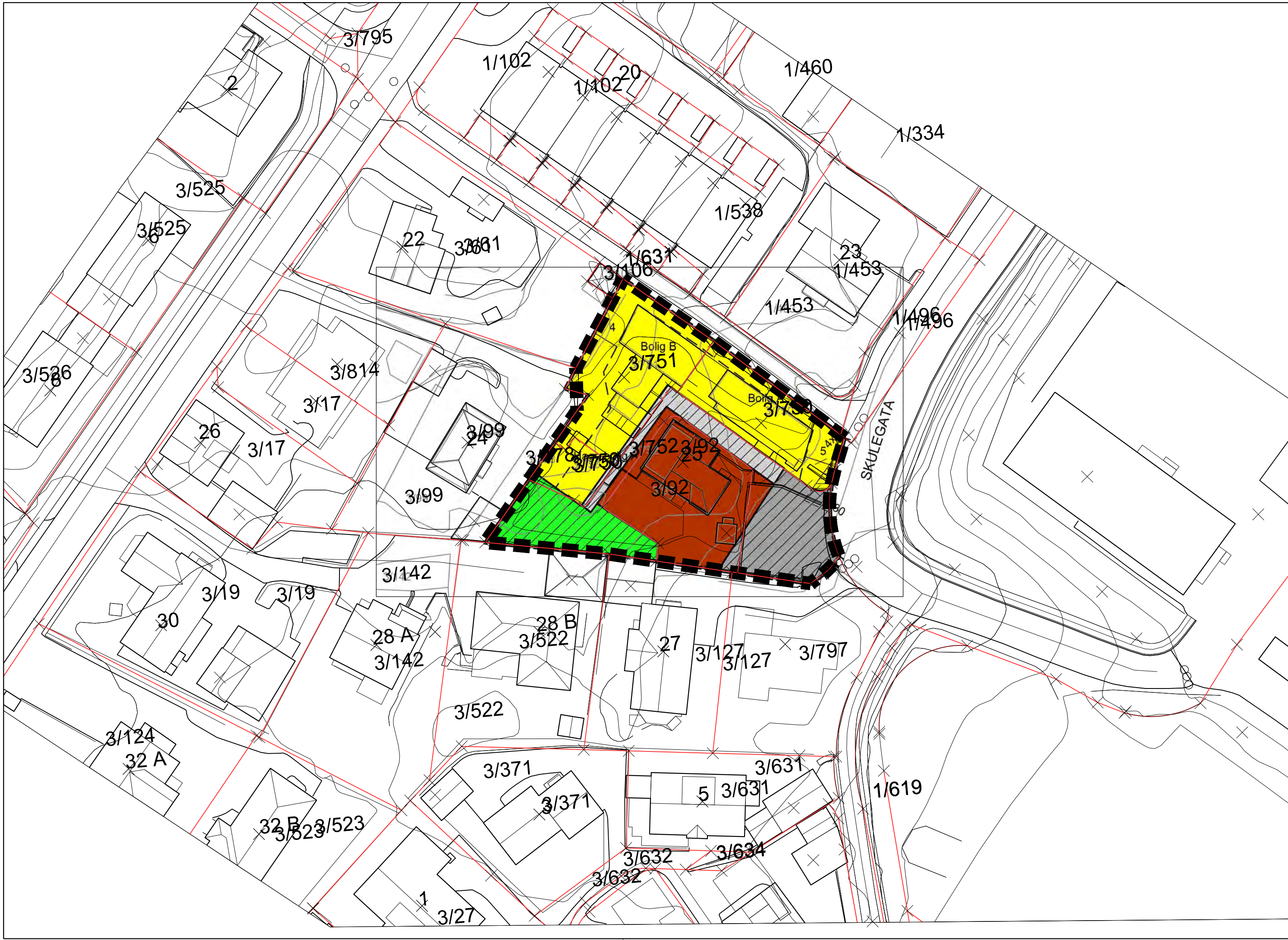
o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Utredning/fagkyndig er ikke kjent med eksterne utredninger og kartlegginger i planområdet.

Forslag til framdriftsplan for prosessen:

- Oktober 2018; Oppstartsmøte
- Oktober 2018; Varsel om kunngjøring (min. 4 ukers høringsfrist)
- November 2018/februar 2019; Utarbeidelse av plan til 1. gangs høring – Kommunen overtar etter dette forslaget til detaljreguleringsplanen og det vil bli ny høringsfrist på utarbeidet planforslag.
- Februar/april 2019 - 2. gangs høring
- Mai/juni 2019 - Vedtak av reguleringsplanen

Føreliggende teyning/fil/materiale er beskyttet av reglene i åndsverkloven og enhver bruk (også endringer/bearbeidelser) krever samtykke fra opphavspersonen.
LandArk as innehar eiendomsrett og ivaretar opphavsrett til denne filen.



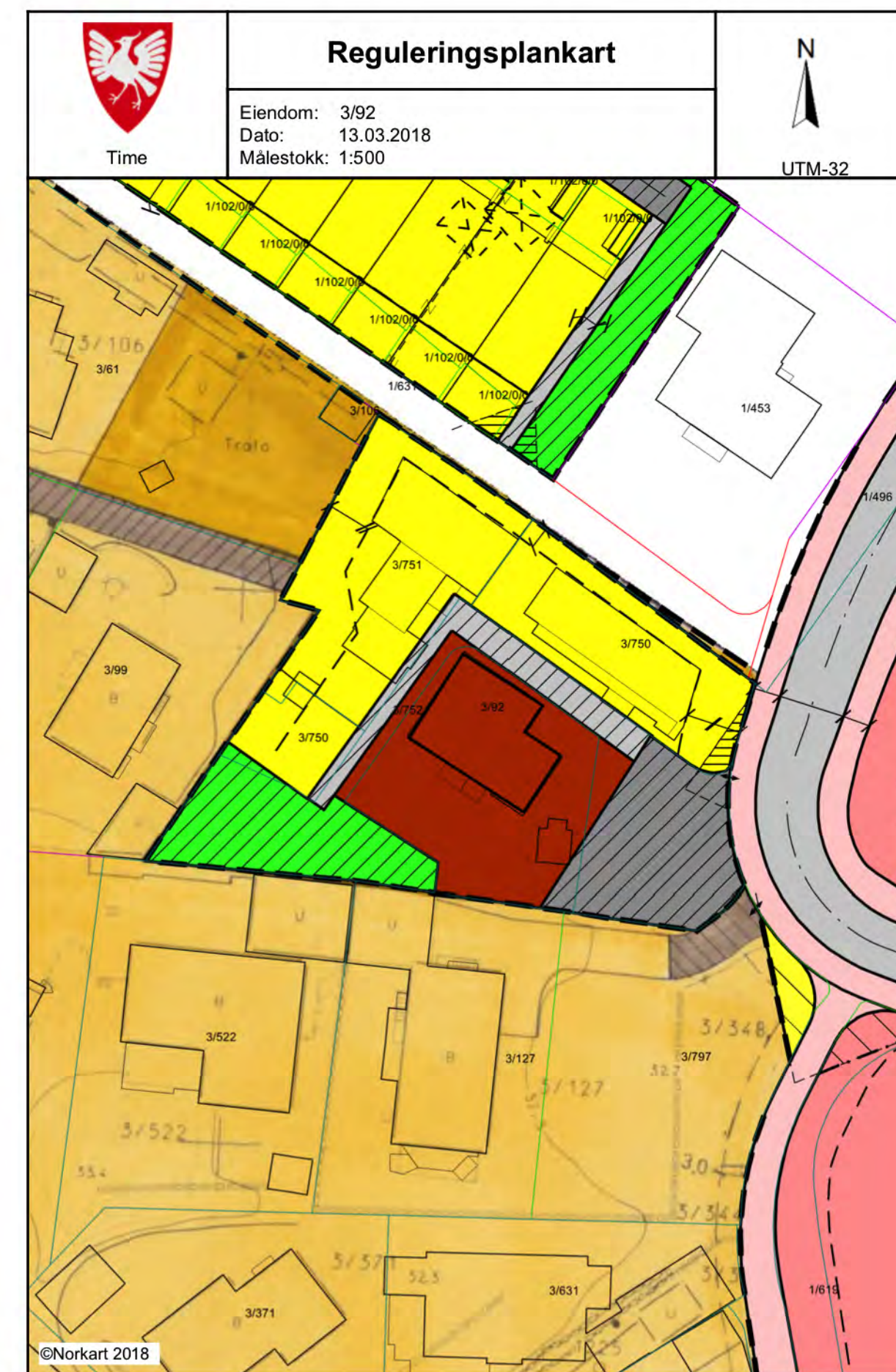
Må ikke benyttes som produksjonsteyning/byggeteyning.

UTNYTTELSE
 TOMTEAREAL 1481.3M2
 SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750
 TOMT 517.3m2
 BYA
 Bolig 99.8m2
 Tilbygg 40.2m2
 Garasje 46.8m2
 BRA-bolig
 2.etg 72.9m2
 1.etg 127.7m2
 U.etg 120.7m2
 %BYA bolig 27.1%

GJELDENDE KOMMUNEPLAN
 SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751
 TOMT 453.5m2
 BYA
 Bolig 123.4m2
 Carport 35.2m2
 BRA-bolig
 2.etg 66.1m2
 1.etg 102.7m2
 U.etg 61m2
 %BYA bolig 27.2%

GJELDENDE REGULERINGSPLAN
 SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92
 TOMT 509.5m2
 BYA
 Bolig 108m2
 Garasje 30.6m2
 BRA-bolig
 2.etg 98.6m2
 1.etg 77m2
 %BYA bolig 21.2%

NY SITUASJONSPLAN



PROSJEKT VILLA SKULEGATA 25A, 25B og 25C GNR 3 BNR 92 TIME KOMMUNE	TILTAKSHAVER HUGO DAATLAND SKULEGATA 25A BRYNE	ARKITEKT ARKITEKT JONE VISTNES KVERNEVIK RING 178 4048 HAFRSFJORD	FASE FORPROSJEKT OMBYGGING 25A og 25B	TEGNING A10-1 - Situasjonsplan	MÅLESTOKK 1:500 FORMAT A1	DATO 24.08.2018	Rev Nr Beskrivelse Date Sign Kontr
---	---	--	---	-----------------------------------	------------------------------------	--------------------	---------------------------------------

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2

Tilbygg 40.2m2

Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2

1.etg 127.7m2

U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2

Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2

1.etg 102.7m2

U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA

Bolig 108m2

Garasje 30.6m2

BRA-bolig

2.etg 98.6m2

1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



PROSJEKT VILLA SKULEGATA 25A, 25B og 25C GNR 3 BNR 92 TIME KOMMUNE	TILTAKSHAVER HUGO DAATLAND SKULEGATA 25A BRYNE	ARKITEKT ARKITEKT JONE VISTNES KVERNEVIK RING 178 4048 HAFRSFJORD	FASE FORPROSJEKT OMBYGGING 25A og 25B	TEGNING A20-4 - U. Etasje	MÅLESTOKK 1:100 FORMAT A1	DATO 24.08.2018	<table border="1"> <tr> <th>Rev</th> <th>Nr</th> <th>Beskrivelse</th> <th>Dato</th> <th>Sign</th> <th>Kontr</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr																		
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr																										

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA
Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig
2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA
Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig
2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA
Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

BRA-bolig
2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Konstr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA
Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig
2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA
Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig
2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA
Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

BRA-bolig
2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA
 Bolig 99.8m2
 Tilbygg 40.2m2
 Garasje 46.8m2

BRA-bolig
 2.etg 72.9m2
 1.etg 127.7m2
 U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA
 Bolig 123.4m2
 Carport 35.2m2

BRA-bolig
 2.etg 66.1m2
 1.etg 102.7m2
 U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA
 Bolig 108m2
 Garasje 30.6m2

BRA-bolig
 2.etg 98.6m2
 1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



PROSJEKT
 VILLA SKULEGATA 25A, 25B og 25C
 GNR 3 BNR 92
 TIME KOMMUNE

TILTAKSHAVER
 HUGO DAATLAND
 SKULEGATA 25A
 BRYNE

ARKITEKT
 ARKITEKT JONE VISTNES
 KVERNEVIK RING 178
 4048 HAFRSFJORD



FASE
 FORPROSJEKT
 OMBYGGING 25A og 25B

TEGNING
 A20-1 - Takplan

MÅLESTOKK
 1:100
 FORMAT
 A1

DATO
 24.08.2018

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontroll

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

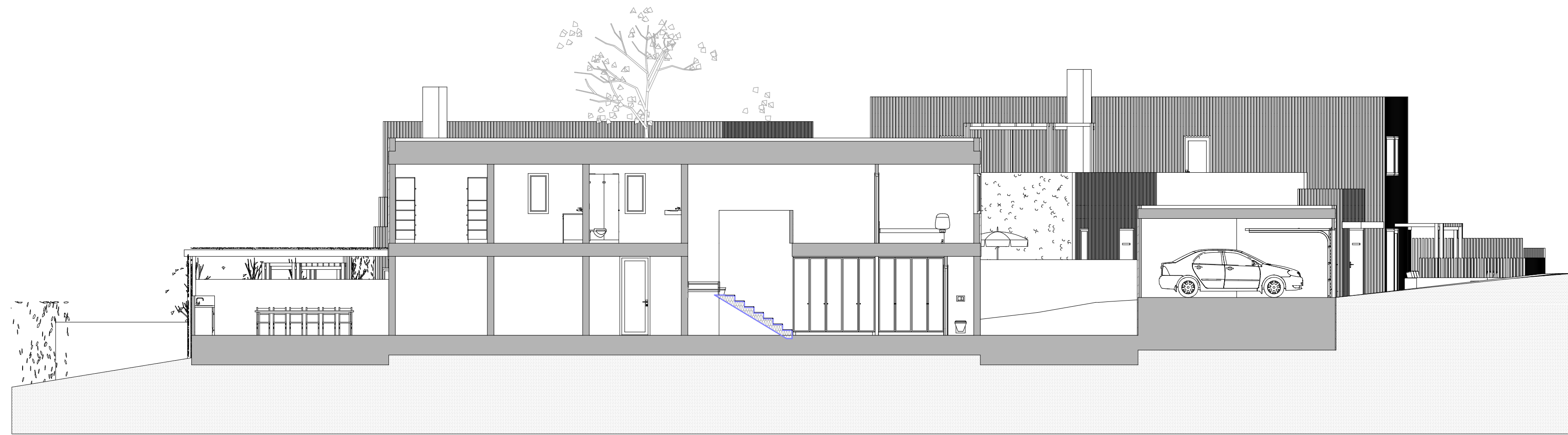
BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



A	Snitt
1:100	



B	Snitt
1:100	



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

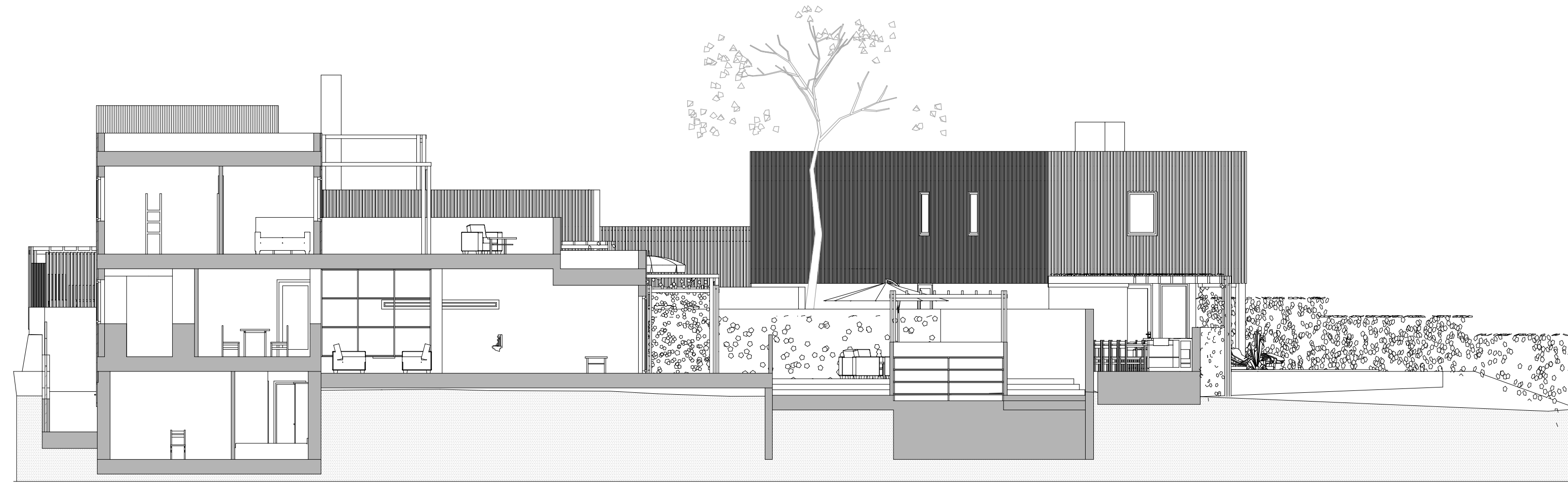
BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



C	Snitt
1:100	



D	Snitt
1:100	

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

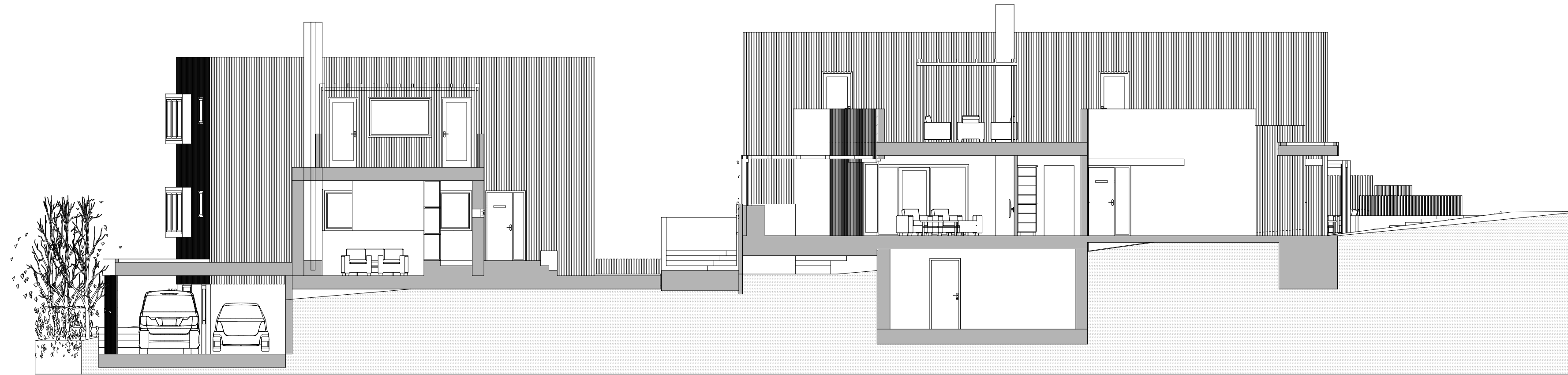
BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

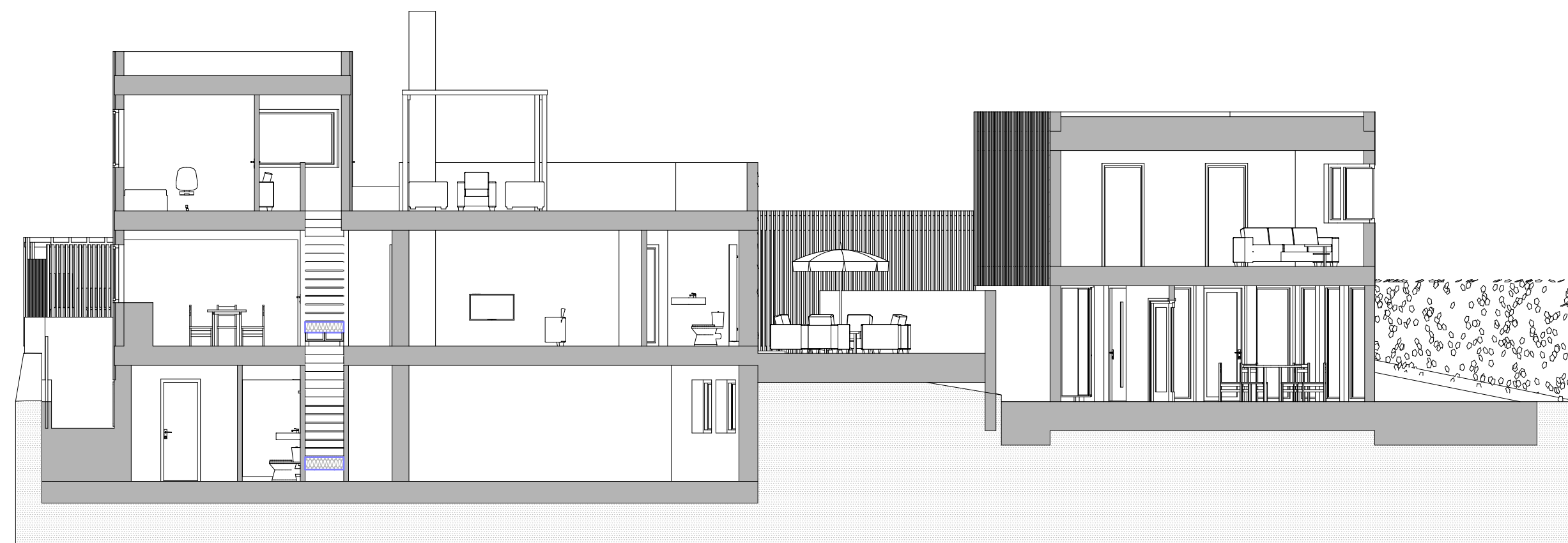
BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



E	Snitt
1:100	



F	Snitt
1:100	



UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

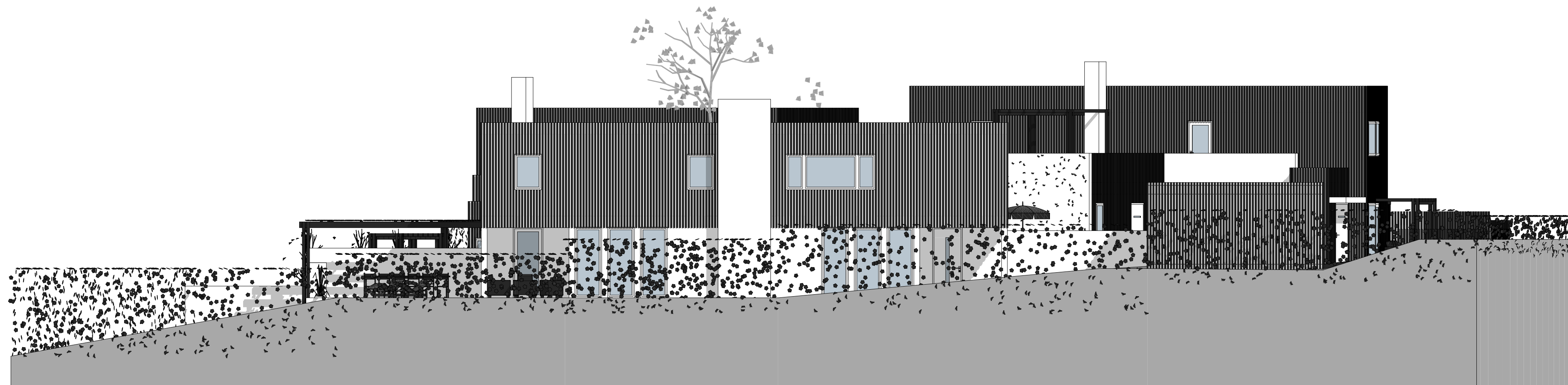
BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



Nord	Fasade
1:100	



Sør	Fasade
1:100	



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

%BYA bolig 21.2%



Vest	Fasade
1:100	



Øst	Fasade
1:100	



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Konstr

UTNYTTELSE

TOMTEAREAL 1481.3M2

SKULEGATA 25A gnr 3 gnr 750

TOMT 517.3m2

BYA

Bolig 99.8m2
Tilbygg 40.2m2
Garasje 46.8m2

BRA-bolig

2.etg 72.9m2
1.etg 127.7m2
U.etg 120.7m2

%BYA bolig 27.1%

-

SKULEGATA 25B gnr 3 bnr 751

TOMT 453.5m2

BYA

Bolig 123.4m2
Carport 35.2m2

BRA-bolig

2.etg 66.1m2
1.etg 102.7m2
U.etg 61m2

%BYA bolig 27.2%

-

SKULEGATA 25C gnr 3 bnr 92

TOMT 509.5m2

BYA

Bolig 108m2
Garasje 30.6m2

BRA-bolig

2.etg 98.6m2
1.etg 77m2

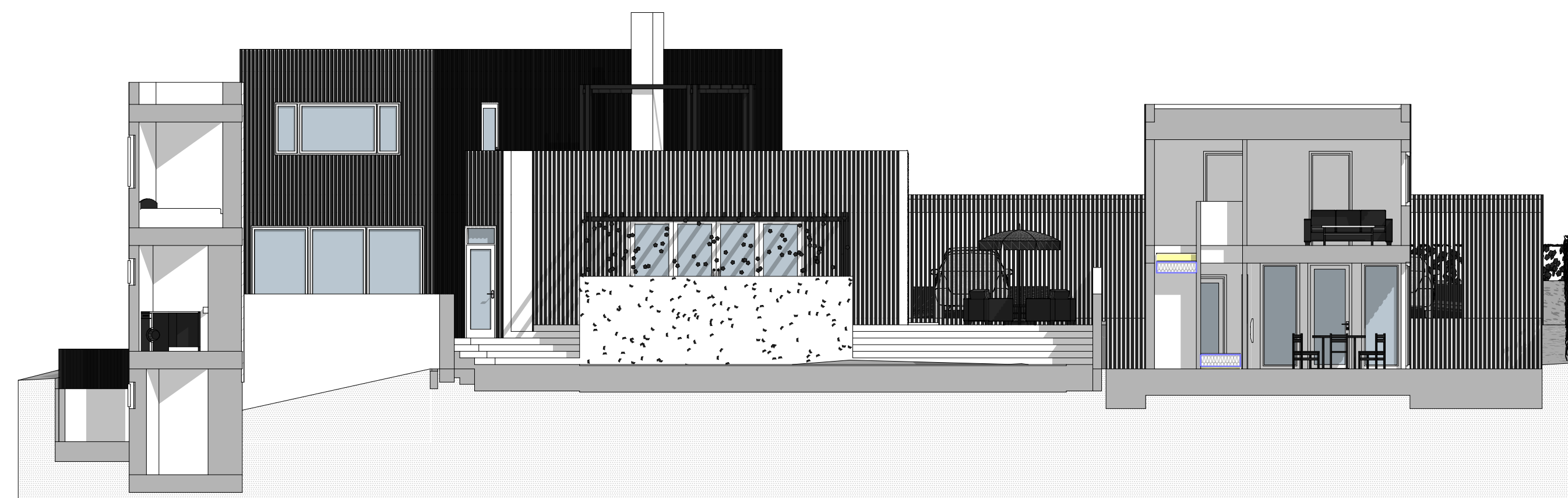
%BYA bolig 21.2%



Sør	Fasade tilbygg
1:100	



Øst	Fasade tilbygg
1:100	



Vest	Fasade tilbygg
1:100	

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Konstr