

## PLANBESKRIVELSE

### REGULERINGSENDRING FOR BUSTADOMRÅDET AVGRENSA AV ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅRBAKKEN AUST - PLAN 248

**Reguleringsendring for** Norheimsvegen 8, Time kommune  
**Utarbeidet av** Head Energy UP AS  
**Datert** Rev. 6: 07.06.2021

### Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Head Energy UP AS
	Kontaktperson	Eva K. Esbensen
	E-post	<a href="mailto:Eva.esbensen@headenergy.no">Eva.esbensen@headenergy.no</a>
	Telefon	95929983
Forslagsstiller og hjemmelshaver	Kontaktperson	Ander Nærland
	E-post	<a href="mailto:anders@rogalandbs.no">anders@rogalandbs.no</a>
	Telefon	91825857

## Bakgrunn

Head Energy UP AS er engasjert av Anders Nærland til å utarbeide reguleringsendring for Norheimsvegen 8. Hensikten med endringen er å legge til rette for en omdisponering av en eksisterende eneboligtomt for å legge til rette for tre boliger med hybel i underetasjen. Dette medfører endring av plan 1121.0248.00, reguleringsplan for bustadområdet avgrensa av Arne Garborgs veg, Kong Håkons veg, Norheimsvegen og Hårbakken Aust.

## Dagens situasjon

Planområdet ligger på Bryne, øst for Bryne sentrum og omfatter et eldre boligområde som har blitt fortettet i senere tid. Det er i hovedsak etablert eneboliger. Eksisterende bebyggelse er oppført i 1,5-3 etasjer med saltak, pulttak og flatt tak.



Figur 0-1 Oversiktskart

Området som ønskes endret er Norheimsvegen 8 (gnr. 2 bnr. 265) som i dag består av en enebolig med tilhørende vestvendt hageareal. Omkringliggende arealer består av boligbebyggelse og vegarealer. Norheimsvegen 8 har atkomst via Norheimsvegen. Det er etablert mur mot Kong Haakons gate slik at hagen ligger noe høyere enn Kong Haakons gate. Dette som følge av den naturlige terrengforskjellen mellom de to tomtene.



Figur 0-2 Flyfoto (finn.no).  
Norheimsvegen 8 markert med rød sirkel.

## Gjeldende planer

### Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Som hovedregel stilles det krav til detaljplan ved fortetting med tre eller flere boenheter. For Norheimsvegen er det vurdert av kommunen at tiltaket kan tas som en reguleringsendring fra gjeldende plan.

Det anbefales i kommuneplanen at tomter og parseller ikke er mindre enn 400 m<sup>2</sup> for eneboliger. %-BYA bør ikke være større enn 40 % for eneboliger.

Det stilles i kommuneplanen krav om en utnyttelse på 5 boliger/daa ved transformasjon av områder med en viss størrelse. Planforslaget omfatter en eksisterende boligtomt, og det vurderes derfor at dette kravet ikke gjøre seg gjeldende for Norheimsvegen 8.

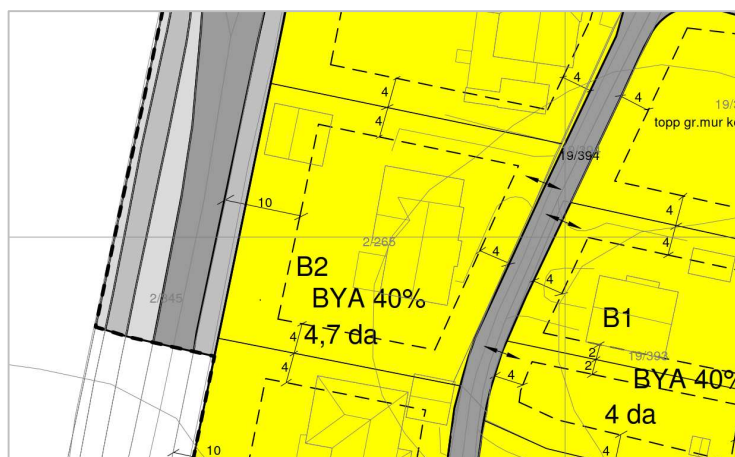
Det stilles i kommuneplanen krav til minimum 50 m<sup>2</sup> MUA mot sørvest per boenhet, dette skal være sammenhengende på bakkenivå og det skal være minimum 8 m fra boligen til eiendomsgrensen. For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

I henhold til kommuneplanen bør en anlegge lekeplass ved fortetting med 3-6 boliger. Da hver bolig har uteområder på 100 m<sup>2</sup> eller mer, samt minimum 8 meters hagedybde vurderes det å være tilfredsstillende lekeareal for hver enkelt bolig.

### Gjeldende regulering

Norheimsvegen 8 er i gjeldende regulering avsatt til boligformål med en tillatt BYA på 40 %. Eiendommen ligger innenfor felt B2 hvor det for boliger med underetasje tillates maks mønehøyde på 9,5 meter og gesimshøyde på inntil 8,5 målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Planlagt tiltak er i tråd med høyder i gjeldende plan.

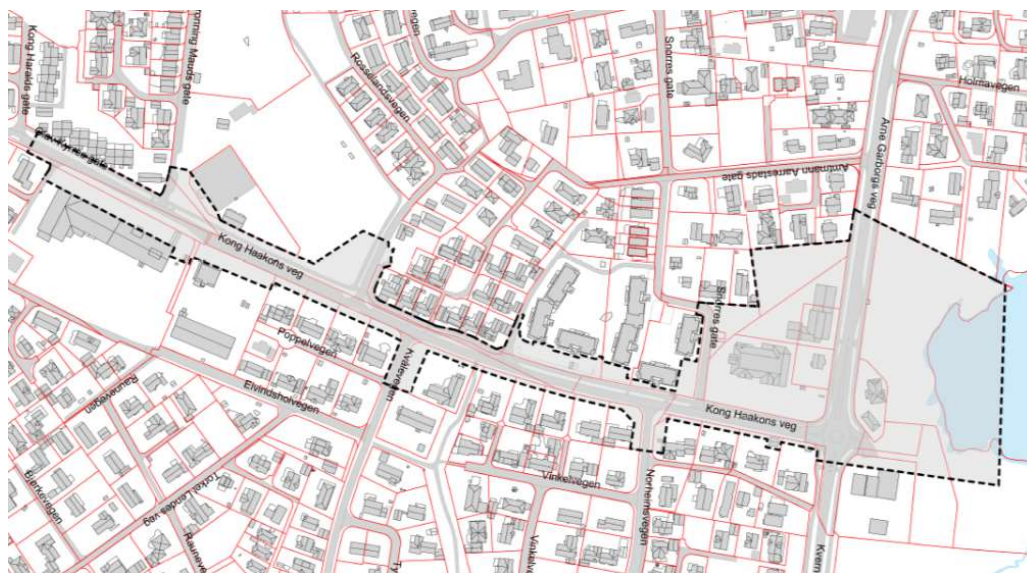
I gjeldende plan tillates 2+0,5 parkeringsplasser per boenhet.



Figur 0-3 Utsnitt fra gjeldende plankart, plan 248

## Pågående regulering – detaljregulering for Kong Haakons veg, Bryne – plan 0518.00

Time kommune har et pågående planarbeid for Kong Haakons veg. Formålet med planen er å forbedre overvannshåndteringen i området, å sikre mot flomskader, samt opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet. I tillegg vil trafiksikkerhet for myke trafikanter og kjørende være et sentralt tema. Planen har vært til 2. gangs behandling og ble endelig vedtatt i kommunestyret den 4. mai 2021.



Figur 0-4 Varslet plangrense for plan 0518.00

### Beskrivelse av tiltaket

Planlagt tiltak består av tre eneboliger på 95 m<sup>2</sup> til 140 m<sup>2</sup> BRA. Tomtene er på 350, 380 og 470 m<sup>2</sup>, dvs. at to av de er noe mindre enn kommuneplanen anbefaler. Det vurderes imidlertid at svært gode solforhold og etablering av terrasse kompenserer for dette.

Da reguleringsplanen omfatter flere boligtomter og reguleringsendringen kun omfatter Norheimsvegen 8 beholdes bestemmelsene for øvrige tomter som de er, mens Norheimsvegen 8 avgrenses som et eget delfelt med egne bestemmelser.

Tilgrensende naboeiendommer er underrettet om pågående reguleringsendring, men har signalisert at det ikke er aktuelt for dem på nåværende tidspunkt å planlegge fortetting på deres eiendom eller endringer som del av reguleringsendringen for Norheimsvegen 8.



Figur 0-5 Illustrasjon av planlagt bebyggelse (Jærhus)

### **Parkering/atkomst:**

Det legges til rette for garasje på inntil 30 m<sup>2</sup> i BYA innpasset i hver enkelt bolig, samt oppstillingsplass for bil foran garasjen, til sammen 2 bilparkeringsplasser. Dette er 0,5 plasser mer enn kommuneplanen, og 0,5 plasser mindre enn gjeldende regulering. Da det ikke ligger til rette for felles gjesteparkering i området, vurderes det som mest hensiktsmessig å legge til rette for gjesteparkering på egen tomt for å unngå parkering i gaten. For å ivareta grønne kvaliteter mot Norheimsvegen er det stilt krav om at det skal etableres beplantning og grønne innslag på adkomstsiden av boligene. Dette kan enten være i form av buffersone langs veg eller som avgrensede grøntsoner.

Det er i gjeldende plan ikke krav til sykkelparkering. Kommuneplan stiller krav om 3 sykkelparkeringsplasser per tomt. Kommuneplanens krav medtas i planen for den aktuelle tomten.

JF. kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren skal det, dersom vegen ansees som samleveg eller hovedveg, anlegges snuplass på egen eiendom. Den del av Norheimsvegen som ligger innenfor planområdet er å regne som atkomstveg. Krav om at biler skal kunne snu på egen tomt gjelder derfor ikke for disse boligene.

### **Utearealer**

Hver bolig har gode uteområder fra 100m<sup>2</sup> og større, i tillegg til terrasser på hovedplan. Utearealer vender mot vest, og vil dermed gi gode solforhold for alle boliger, se vedlagt sol/skyggediagram

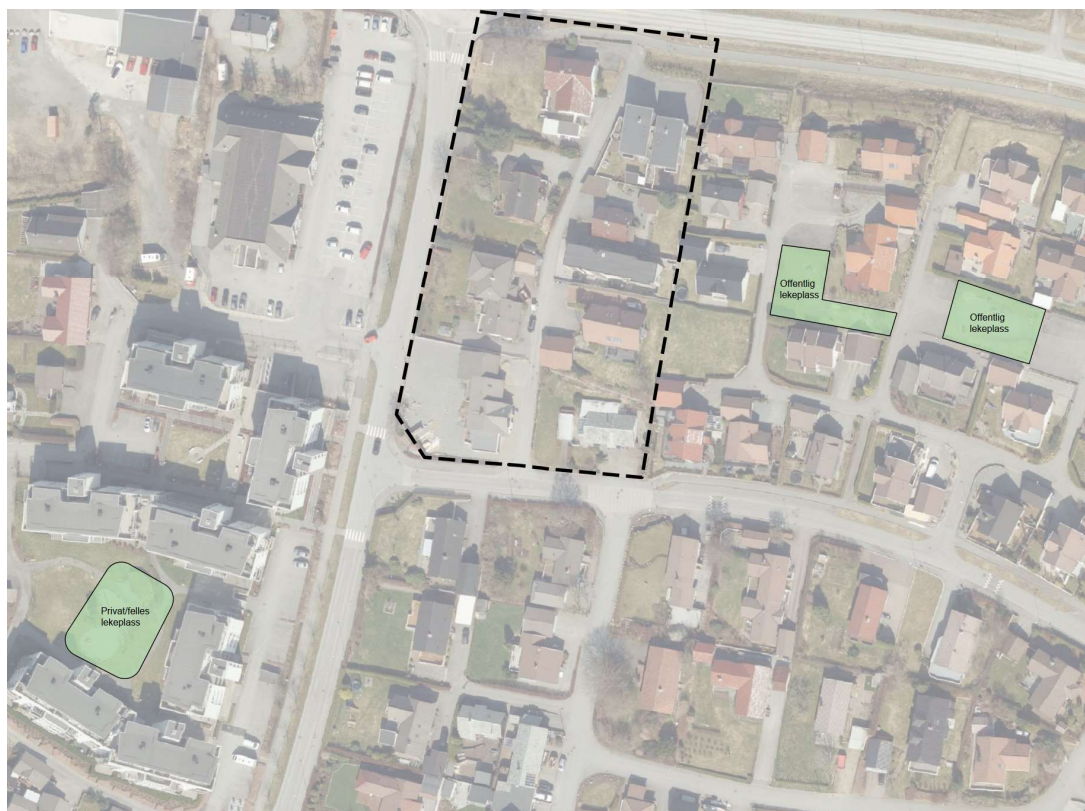
### **Lekeplass**

I henhold til arealdel i kommuneplan, står det at en bør anlegge lekeplass ved fortetting ved 3-6 boliger



Da hver bolig har uteområder på 100 m<sup>2</sup> eller mer, i tillegg til terrasser på hovedplan, anser vi dette som tilfredsstillende, og gir tilstrekkelig lekeareal for boligtomter.

Det ligger tre lekeplasser i nærhet til planområdet. Øst for planområdet ligger det to offentlige lekeplasser hvor det er ca. 70 meter luftlinje/220 meter gangavstand til nærmeste lekeplass øst for planområdet. Sørvest for planområdet ligger en privat lekeplass som er felles for blokkene i Snorres gate 7-14. Denne ligger i en gangavstand på ca. 210 meter og vil være mulig for barn innen planområdet å benytte da den er allment tilgjengelig selv om den er i privat/felles eie.

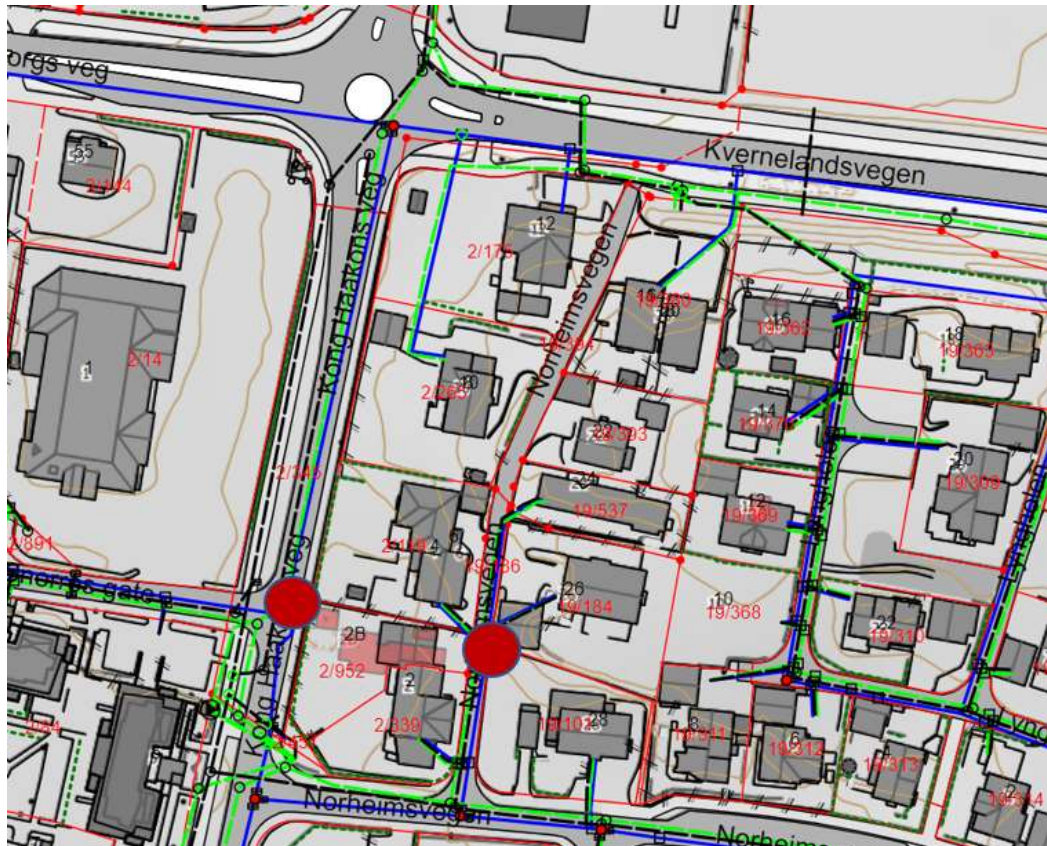


Figur 0-6 Lekeplasser i nærhet til planområdet

### **Avløp/tilkobling**

Avløpsledning for spillvann er i dag tilkoblet ledning som går over nabotomten, dette har nabo Olav Kalberg gnr./bnr. 2/175 kommentert ved nabovarsel. For ny bebyggelse vil VA-tilkobling skje via eksisterende ledninger i Norheimsvegen.

Nye boliger vil bli tilkoblet via det offentlig avløpssystem for spillvann som ligger i vegen. Overvann blir fordrøyet i henhold til krav fra kommunen. Nærmeste brannkum ligger ca. 35 meter sør for Norheimsvegen 8, se VA-kart nedenfor. Alle forhold som gjelder VA vil bli avklart med kommunalteknisk avdeling hos kommunen ved søknad om IG



Figur 0-7 VA-kart. brannnummer markert med tødt (kommunekart)

### Takform/høyder

Boliger ønskes oppført med flatt tak, dette for å få optimale planløsninger i alle etasjer. Som det kommer frem av vedlagt lengdesnitt, vil boligene ha en naturlig høyde og plassering i forhold til omliggende bebyggelse.

### Terreng tilpasninger

Da det er store terrengforskjeller fra Kong Haakons veg og til Norheimsvegen (ca. 4m), tilsier dette at det må være underetasje. Boliger har en god og naturlig terreng tilpasning, som gir boliger et naturlig og moderne uttrykk.

### Proporsjoner, dimensjoner, arkitektonisk uttrykk

Dette er boliger med et moderne og stramt uttrykk, som har en god tilpasning til omliggende bebyggelse.

Det er samspill mellom fasader og planløsning, der vindussetting står i rett proporsjon i forhold til resten av huset. Dette boligområdet har et omfang av eldre klassiske boliger fra ca. 1960, samt nyere boliger som gjenspeiler et moderne arkitektonisk uttrykk

## Utnyttelse

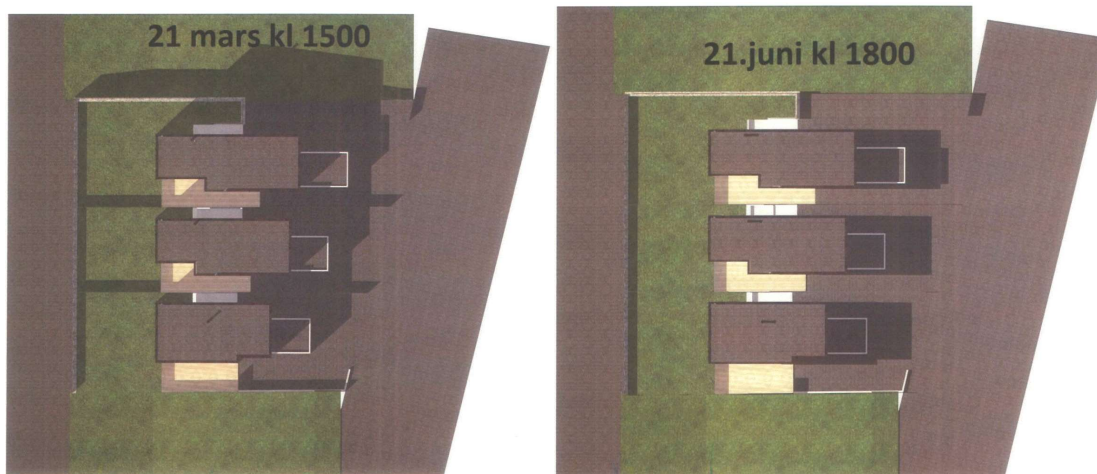
Gjeldende plans utnyttelse på 40 % BYA videreføres. Det legges inn et krav til maks 900 m<sup>2</sup> BRA innenfor felt BK1. Planlagt bebyggelse utgjør en utnyttelse på ca. 35 % BYA og er dermed i tråd med krav til maks utnyttelse iht. gjeldende plan.

## Konsekvenser av tiltaket

Tiltaket medfører økt utnyttelse fra 1 til 3 boenheter, samt en mindre økning i trafikk. Med beregnet 5 bilturer per bolig per dag, vil dette medføre en økning i ÅDT fra 5 til 15.

## Sol/skygge og siktforhold

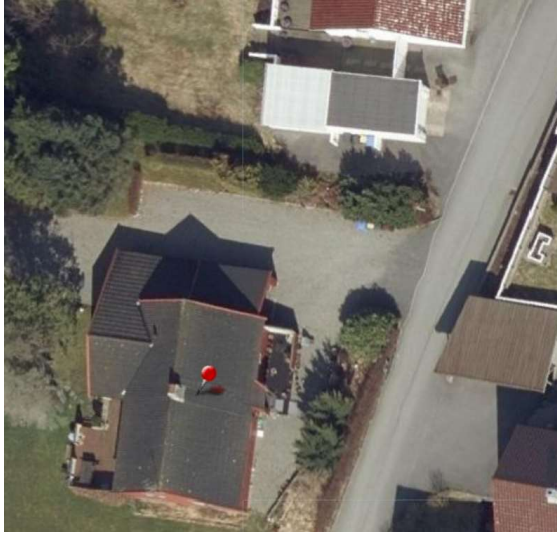
Sol/skyggediagrammene viser at det er svært gode solforhold innenfor private hagearealer ved vårjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer klokken 18.00. Planlagt bebyggelse medfører begrenset skygge på naboeiendom den 21. mars klokken 15.00 og medfører ikke skygge på naboeiendom den 21. juni klokken 18.00.



Figur 0-8 Sol/skyggeanalyse for vårjevndøgn og midtsommer.

Når en ser opprinnelig vedlagte sol- og skyggediagram i sammenheng med flyfoto fra området er det tydelig at skygger fra planlagt bebyggelse vil treffe gårdsrom/parkeringsplass, samt garasje på naboeiendommen og ikke berøre naboens hoveduteplass.





Figur 0-9 utsnitt fra finn.no/kart

For boligene i nord og sør for planområdet vil siktforholdene i liten grad bli berørt da disse boligene er vendt mot sin hoveduteplass i vest. Norheimsvegen 24 har balkonger vendt mot planområdet, de vil få noe redusert utsyn, men det er ivaretatt en siktlinje med bredde 3.2 meter sør for den sydligste av de planlagte boligene. Norheimsvegen 22 vil også få noe redusert utsyn, men også for de er det opprettholdt en siktlinje mellom boligene jf. figur 2.



Figur 0-10 Siktlinjer for Norheimsvegen 22 og 24 markert med lilla pil

## Brannsikkerhet

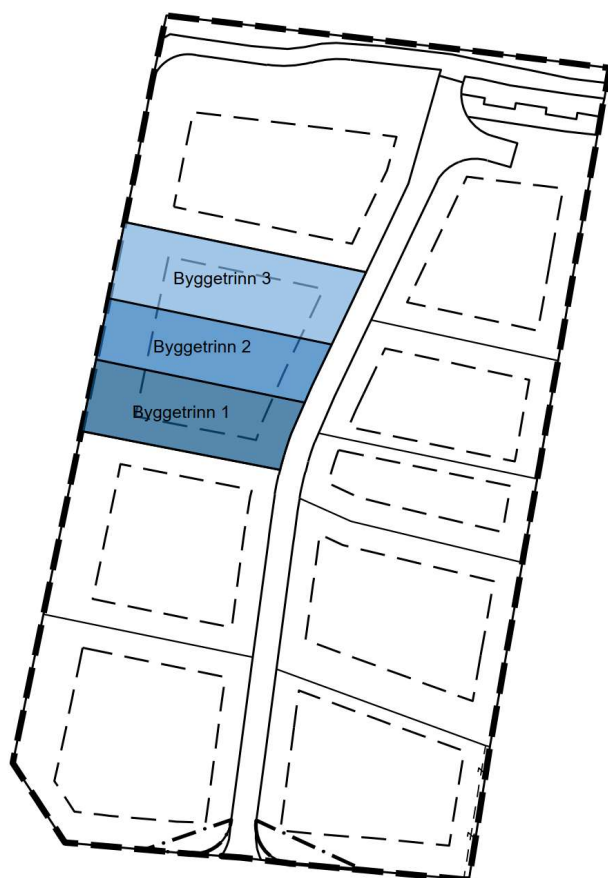
Jf. vedlagt brannnotat er det vurdert at brannvesenets innsats er tilstrekkelig ivaretatt for bruk av bærbare stiger, og det anses ikke som nødvendig å tilrettelegge for stigebil.

Deler av byggets fasade oppføres med en høyde på inntil 9,3 meter over terreng. Dette gjør at begge løsningene må dokumenteres som fravik fra preaksepterte ytelser i neste fase når brannkonsept utarbeides. Dette innebærer videre at brannprosjekteringen faller inn i tiltaksklasse 3 med krav til uavhengig kontroll.

Det vil bli behov for brannskillende konstruksjoner mellom bolig 2 og 3, samt mellom bolig 3 og bolig på gnr bnr 2/119 som følge av mindre enn 8 meter avstand mellom bygg. Dette er ytterligere beskrevet i vedlagt brannnotat.

### Gjennomføring – rekkefølge utbygging

Det er planlagt å bygge ut i tre byggetrinn fra sør mot nord, jf. figur 0-9, med mindre det kan dokumenteres at annen rekkefølge er mer hensiktsmessig.



Figur 0-11 Byggetrinn

### ROS – analyse

Det er gjennomført en forenklet ROS-analyse, denne følger vedlagt. Analysen avdekker tre mulige hendelser; flom, støy og trafikkuhell knyttet til anleggsperioden. Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene stilt krav til støyforhold, det er lagt opp til at tomten heves noe og det stilles krav om midlertidig sнопlass for lastebil på egen tomt i anleggsperioden.

Samlet sett viser ROS-analysen at risikoen ved utbygging av området etter avbøtende tiltak er tilfredsstillende når det gjelder forhold knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. Planområdet fremstår som generelt lite sårbart.

### **Endringer i plankart og bestemmelser**

Bestemmelsene er oppdatert iht. ny mal, og feltnavn endret i samsvar med plankartet. Plankartet er oppdatert iht. ny PBL.

#### Det er foreslått følgende endringer i plankartet:

- Eiendommen tilknyttet Norheimsvegen 8 er avsatt som eget delfelt med formål konsentrert småhusbebyggelse, BK1.
- Feltet er delt i 3 tomter med hver sin atkomst.
- Byggegrenser er trukket inn slik at de følger linjene for planlagte bygg.
- Planlagte murer er inntegnet med angitt maks høyde.
- Planlagt bebyggelse er angitt med maks kotehøyde i plankart

#### Det er foreslått følgende endringer i bestemmelsene til felt BK1:

- Tillate 3 boenheter innenfor BK1
- Tillate 2 bilparkeringsplasser per tomt. Krav om at det skal etableres beplantning og grønne innslag på adkomstsonen av boligene. Dette kan være i form av buffersone langs veg eller som avgrensede grøntsoner.
- Stilt krav om 3 sykkelparkeringsplasser per tomt
- Tillate at regulerte murer kan tilpasses til eksisterende murer og terrengforhold.
- Tillate trapp utenfor byggegrense
- Begrensninger på garasjestørrelse, maks 30 m2 BYA.
- Maks høyder på bebyggelse er fjernet fra bestemmelsene som følge av at disse er sikret med maks kotehøyde i plankart.
- Det tillates etablert levegg i forbindelse med terrasse/uteoppholdsareal. Levegg kan etableres nærmere nabogrense enn 4 meter.
- Krav om at bygningene skal opparbeides med brannskillende konstruksjoner iht. brannstrategi datert 01.06.2021, utarbeidet av Head Energy AS.