Time Kommune
Planavd.

07.10.26

Søknad om endring av plan 0557.00 *Detaljregulering for bustader i Arne Garborgs veg 51, 53 og 55, Bryne*

Forslagsstiller: Snorres Hage AS (org.nr. 831803932)

Gnr/bnr: 2/78, 2/151, 2/145, 2/144, 2/183

Med dette søkes om endring av plan 0557.
Endringen omfatter etablering av støyskjerm innenfor regulert formål *Annen veggrunn – grøntareal*, langs Arne Garborgs veg. Forslaget innebærer innarbeiding av støyskjermlinje i plankartet innenfor f_AVG, samt tilhørende reguleringsbestemmelse som åpner for etablering av støyskjerm med maksimal høyde 2,1 m.

Omsøkte endring medfører ingen endring i planens hovedgrep. Den utgjør ingen endring i arealformål, utbyggingsomfang eller utnyttelsesgrad. Den berører ikke naturinteresser, og har begrenset virkning for omgivelsene. På denne bakgrunn vurderes at planendring kan behandles som en endring med forenklet behandling etter pbl § 12-14 2.ledd.



Plankart før endring

Det er avholdt et avklaringsmøte med kommunens planavdeling i forkant av omsøkt planendring. Møtereferat fra møtet 10.09.26.er lagt ved søknaden.

Dagens situasjon:

I gjeldende planbestemmelser åpnes i pkt 3.1 for at det kan tillates levegg utformet som støyskjerm med maks høyde 2,5 for den nordligste boligen i BK1 og i BK3:

Boder og levegger:
Det tillates én bod på inntil 5 m^2 BRA per boenhet oppført utenfor byggegrense mot vest for BK1 og BK3, mot sør for BK2. Maks bygningshøyde på 2,5 meter. I tillegg tillates én levegg per boenhet med maks høyde 1,8 meter og lengde maks 2 meter utenfor samme byggegrense.

For den nordligste boligen i BK1 og BK3 kan leveggen forlenges frem til formålsgrensen i vest. Denne leveggen kan utformes som støyskjerm med maks høyde 2,5 meter.

Disse skjermingstiltakene kommer bare enkelte boliger til gode, og har ingen effekt for øvrige boliger. Skjermingen vil heller ikke bidra til å forbedre kvaliteten på felles uteoppholdsarealer.

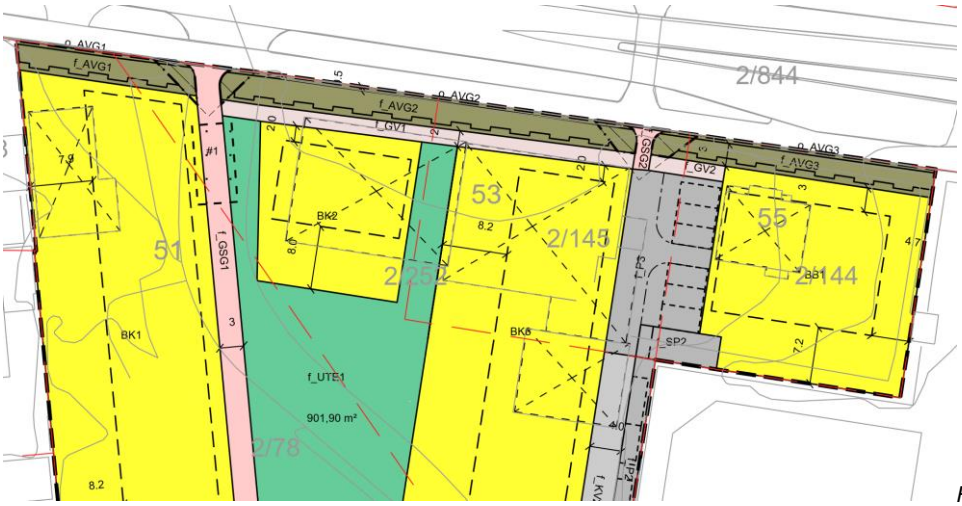
Flere enkeltstående levegger og skjermingstiltak gir dessuten et mindre ensartet uttrykk, enn en samlet løsning.

Forslag til planendring:

1. Det legges inn symbol-linje for støyskjerm i f_AVG1- f_AVG3. Dette går fram av vedlagt revidert plankart.

2. Forslag til revidert bestemmelse i pkt 3.2.4;

Støyskjerm med inntil 2,1 m høyde over tilstøtende terreng kan etableres innenfor f_AVG1-f_AVG3. Skjermen skal utføres med vegetasjon som en integrert del av løsningen, som vist i illustrasjon A10 og A11- «Støyskjerm_snitt_oppriss» datert 01.10.2026. Ved detaljprosjektering kan plasseringen justeres +/- 0,5 m fra symbollinje støyskjerm vist i plankart.



Forslag plankart

Bakgrunn og begrunnelse for endring:

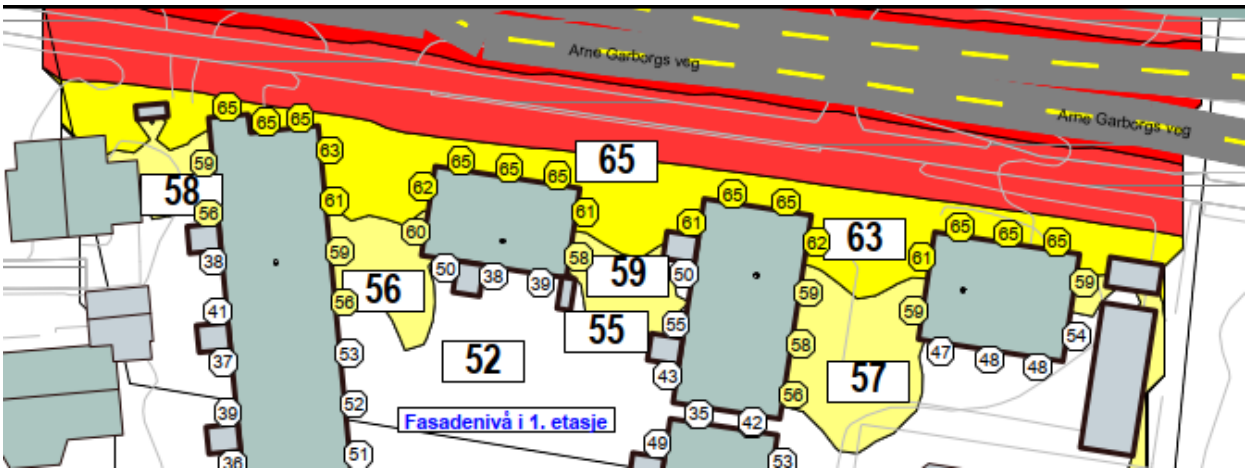
Formålet med endringen er å optimalisere bokvaliteten for framtidige beboere i Snorres Hage. De planlagte boligene ligger nært inntil fylkesveien, Arne Garborgs veg.

Byggegrensen mot veg er 2 m bred, mens omkringliggende eneboliger, til sammenligning, har opp mot 10 m regulert byggegrense mot veg.

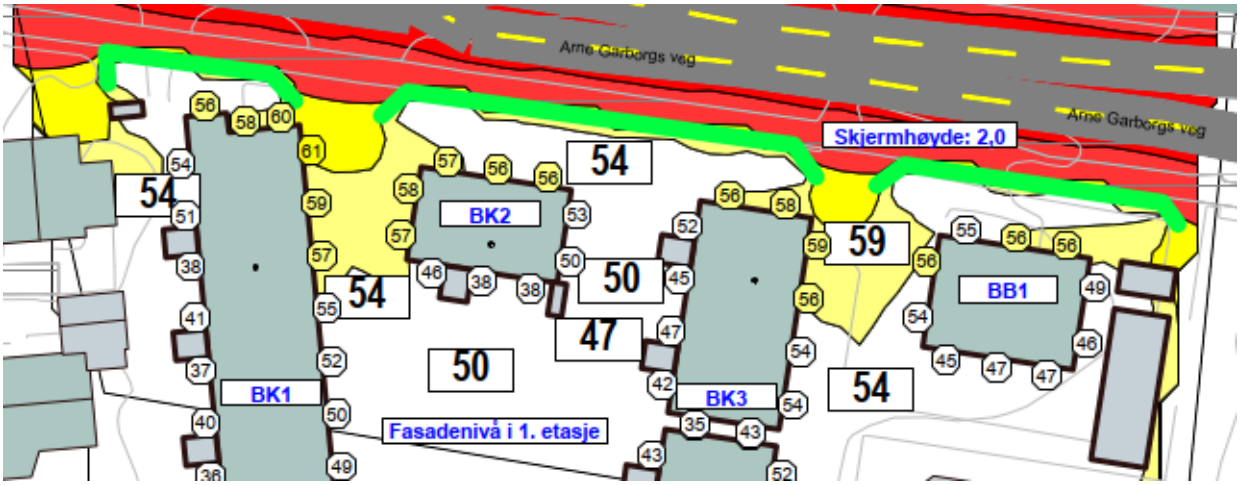
Støyrapporter utarbeidet av Brekke & Strand viser at deler av uteareal og boliger nærmest veien, ligger nært opp til grenseverdier i T-1442. Formålet er å forbedre bokvaliteten gjennom redusert opplevelse av trafikkstøy, og mindre visuell eksponering mot fylkesveien. Dette er i tråd med intensjonen i T-1442 om å utvikle boliger og uteoppholdsarealaer med gode lydmiljø.

Støyrapport og vurdering fra Brekke & Strand er lagt ved søknad om planendring.

I støykart under vises hvordan fasader og uteareal eksponeres for støy. Gul markering viser støynivå 55–60 dB, mens rød markering viser støynivå 60–65 dB. Anbefalt grenseverdi for uteoppholdsareal er Lden ≤ 55 dB.



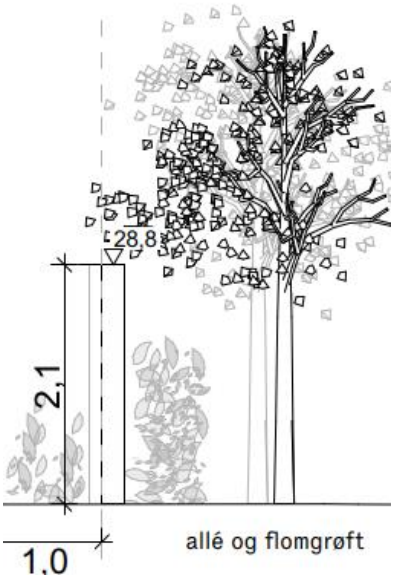
Effekten av støyskjerm med høyde 2 m:



Etablering av støyskjerm gir en merkbar forbedring av lydmiljøet, både langs de mest utsatte fasadene, og på utearealene generelt. Skjermen vil også fungere som en sikkerhetsbarriere mot vegbanen, og bidra til økt trygghet for barn ved lek og ballspill på uteoppholdsarealene.

Utbygger har erfart viktigheten av støyskjerming gjennom tidligere erfaring, og i møte med kjøpergruppe, og eiendomsmeglere. I tillegg til redusert støy, vil en skjerm mot en trafikkert fylkesveg, gi en boligkjøper opplevelsen av trygghet for privatliv, innsyn, og visuell støy.

Omsøkte planendring endrer ikke arealbruken, eller hovedgrepene i reguleringsplanen, og er av begrenset omfang. Endringen er en kvalitetsforbedring innenfor allerede regulert areal.



Den regulerte sonen mellom bebyggelsen og gangstien er ca 4 meter bred (med off. og privat AVG). Skjermen berører ikke gangstiens trasé, bredde eller tilgjengelighet, og allmenn ferdsel opprettholdes som i dag.

Foreslått, inntrukken skjerm, kombinert med høy vegetasjon, gir en myk overgang mellom boliger og fylkesvei/G/S, og gangarealet vil fortsatt oppleves som romslig.

Støyskjermen foreslås supplert med beplantning for å gi en grønn og visuelt attraktiv utforming. Det er planlagt etablert klatrevekster av type rådhusvillvin, klatrehortensia, eføy, i tillegg til angbøkhekk.

Over tid vil vegetasjonen dekke deler av skjermen, og bryte opp opplevelsen av sammenhengende veggflate.

Støyskjermen er avklart med vegeier (RFK) og vurderes ikke å påvirke trafikksikkerhet, frisikt, eller drift og vedlikehold av fylkesvegen.

Konsekvenser:

Støyskjermen vil utgjøre et nytt element i gate- og landskapsbildet og medføre en viss avgrensning mellom boligområdet og offentlig gangareal, slik kommunen har påpekt i tidligere dialog. Virkningen er imidlertid forsøkt redusert ved at skjermen kombineres med vegetasjon, og trekkes inn fra vegkant G/S. Det understrekes av støyskjermen også har to åpninger inn i boligfeltet, som bryter opp lengden, og åpner for fotgjengere.

Til sammenligning vises til kommunes oppføring av støyskjerm langs samme veg helt vest, langs Arne Garborgs veg og skulpturparken, som ikke har disse kvalitetene, og tilsynelatende er oppført helt uten planfaglige vurderinger.

Støyskjermen vil medføre et begrenset behov for fremtidig drift og vedlikehold, som vil bli ivaretatt av framtidig beboere gjennom sameie/velforening.

Planendringen medfører ingen drifts- eller vedlikeholdsforpliktelser for kommunen eller vegeier.

Selv om beregnet støy ved uteoppholdsarealene ligger innenfor gjeldende grenseverdier, vil støyskjermen gi en merkbar forbedring av opplevd bokvalitet. Skjermen vil redusere opplevd trafikkstøy, skjerme mot innsyn og gi roligere uteoppholdsareal for beboerne.

Trafikkbildet på stedet vil kunne oppleves belastende utover støyberegningene alene, og skjermen skal fungere som et avbøtende tiltak som reduserer visuell eksponering fra trafikk og ferdsel på G/S-veg. Dette gjelder både bevegelse, lys fra kjøretøy og annen aktivitet fra vegarealet.

I planbestemmelsene er det lagt opp til at det skal anlegges beplantning i AVG-arealer. Vi kan ikke se at støyskjermen går på bekostning av dette, ettersom det nå legges opp til beplantning både utenfor og innenfor skjermen.

Høring/nabovarsel:

Det er avklart at kommunen besørger varsling av planforslaget til aktuelle naboer og høringsinstanser.

Det tilføyes at støyskjermen tidligere er nabovarslet ifbm med forutgående byggesak for opparbeidelse av infrastruktur i planområdet. Det ble ikke mottatt noen merknader, og denne skjermen var langt høyere, med en plassering nærmere veikant. Støyskjermens er også avklart, med vegeier fylkesvei, RFK.

Vurdering:

Omsøkte endring anes ikke å påvirke hovedrammene i planen. Endringen innebærer en kvalitetsforbedring for framtidige beboere i Snorres Hage, og foreslått utforming har en høy estetisk kvalitet. Skjermen Plasseringen av støyskjerm anses ikke å komme i konflikt med planformålet f_AVG.

Også her vises til kommunens etablering av den langt mer omfattende skjermen i starten av Arne Garborgs veg i vest, ved skulpturparken, som ikke er regulert, og etter vår oppfatning, oppført i strid med formål.

Konsekvenser for omgivelser og ferdende på og langs fylkesveiene er forsøkt minimert ved å trekke skjermen inn fra vegareal, redusere høyden, og legge inn vegetasjon.

Støyberegningene viser en forbedring av lydmiljøet, uten å påvirke arealbruk, trafikkavvikling eller tilgjengelighet. Samtidig gir skjermen tryggere utearealer.

Vi kan heller ikke se at skjermen går på bekostning av overordnet planstruktur eller viktige hensyn knyttet til grøntstruktur, miljø og allmenn ferdsel.

Etter en samlet vurdering fremstår endringen som en mindre justering av planen, som gir tydelige kvalitetsmessige gevinster og begrensede ulemper for omgivelsene.

Vedlegg:

- Forslag plankart med endringer pdf, sosi
- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Skisse støyskjerm, *A10 Støyskjerm_snitt_oppriss datert 24.09.2026*
- Div. støyvurderinger Brekke & Strand
- Møtereferat
- 3D illustrasjon støyskjerm

Time Kommune
Planavd.
v/Tore Ueland

21.10.26

Supplering:

Søknad om endring av plan 0557.00 *Detaljregulering for bustader i Arne Garborgs veg 51, 53 og 55, Bryne*

Forslagsstiller: Snorres Hage AS (org.nr. 831803932)

Gnr/bnr: 2/78, 2/151, 2/145, 2/144, 2/183



Plankart før endring

Viser til *Foreløpig tilbakemelding på forslag til endring av Plan 0557.00*, datert 13.10.26.

I det følgende kommenteres, og svares ut, punktene i tilbakemelding fra kommunen:

Plankart:

Revidert plankart med tilhørende filer er lagt ved denne suppleringen. Plankartet er justert/endret ihht kommentarer vedr. påskrift i plankart, justering juridisk linje, ekvidistanse og eiendomsgrenser.

Bestemmelser:

Foreslått bestemmelse var ment som et tillegg til dagens bestemmelse i pkt 3.2.4, som anført.

Det er i alles interesse å få bestemmelsen så tydelig som mulig, uten å åpne for tolkningsspørsmål.

Skjermen ønskes utført med vegetasjon, i dempende jordfarger.

På denne bakgrunn foreslås bestemmelsen reformulert som foreslått:

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG1 – f_AVG3, o_AVG1 – o_AVG3)
Annen veggrunn – grøntareal er felles for felt BK1 – BK3 og BB1. Felt o_AVG1 – o_AVG3 er offentlig annen veggrunn – grøntareal.

Områdene skal utformes med beplantning. Innenfor felt f_AVG1 – f_AVG3 skal det etableres en trerekke som samsvarer med eksisterende trerekke vest for planområdet.

Det kan etableres støyskjerm med høyde på inntil 2,1 meter. Plassering kan avvike med inntil 0,5 meter fra regulert plassering. Ved etablering av støyskjerm skal denne etableres med trerekke og klatreplanter på utsiden, mot Arne Garborgs veg, slik at denne fremstår som estetisk tiltalende fra vegen. Støyskjerm skal utføres i tre med dempede jordfarger.

Det var i utgangspunktet ikke meningen å gjøre andre endringer i bestemmelsene til planen. Etter innspill fra kommunen er det imidlertid funnet hensiktsmessig å sette ned høydebegrensning på «lokale skjermer» til 1,8 m, utformet som levegg. Disse skjermene ikke vil ha samme funksjon som tidligere, gitt omsøkte planendring, ref planbestemmelsene pkt 3.1.1;

Boder og levegger:
Det tillates én bod på inntil 5 m^2 BRA per boenhet oppført utenfor byggegrense mot vest for BK1 og BK3, mot sør for BK2. Maks bygningshøyde på 2,5 meter. I tillegg tillates én levegg per boenhet med maks høyde 1,8 meter og lengde maks 2 meter utenfor samme byggegrense.

For den nordligste boligen i BK1 og BK3 kan leveggen forlenges frem til formålsgrensen i vest. Denne leveggen kan utformes som støyskjerm med maks høyde 2,5 meter.

Det foreslås at siste setning tas ut, slik at bestemmelsens andre avsnitt blir slik:

For den nordligste boligen i BK1 og BK3 kan leveggen forlenges frem til formålsgrensen i vest.

Støyvurderinger og illustrasjoner:

Vedlagt suppleringen er nytt notat fra Brekke & Strand, som oppsummerer og illustrerer det essensielle til søknad om planendring.

Notatet tar for seg, og illustrerer, situasjonen uten skjerm, dagens regulerte situasjon, og ny omsøkt situasjon ved planendring.

3D illustrasjon var ført som et vedlegg i søknaden, og skulle fulgt søknaden. Illustrasjonen er vedlagt denne suppleringen.

For øvrig vises til vurderinger gjort i tidligere innsendt følgebrev til planendring

Vedlegg:

- Revidert plankart med endringer pdf, sosi
- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Notat Brekke & Strand datert 21.10.26
- 3D illustrasjon støyskjerm