Time kommune
Plan

Snorres Hage As
Nygård 5F
4364 Sirevåg

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	26/3337 - 7	26/48593	27.10.2026

Høyring - Endring av Plan 0557.00 - Detaljregulering for bustader i Arne Garborgs veg 51, 53 og 55, Bryne

Du mottek dette brevet då du er nabo til, grunneigar i, ein offentleg instans eller har ei anna høyringsinteresse for et område som er under regulering.

Endringsforslag

Plankonsulent Head Energy Pa As har på vegne av Snorres Hage As sendt inn forslag til endring av Plan 0557.00 - Detaljregulering for bustader i Arne Garborgs veg 51, 53 og 55, Bryne. Forslag til endring av plan vart rekna som komplett 21.10.2026. Planen blei opphavleg godkjent 10.12.2024. Siste reguleringsendring er datert 25.11.2025.

Føremålet med foreslegne endringar er ifølge forslagsstillar å forbetre bukvaliteten i bustadene ved å gje redusert oppleving av trafikkstøy og mindre visuell eksponering mot fylkesvegen. Dei peiker på at potensielle kjøparar og eigedomsmeklarar er opptatt av støyskjerming. Meir om bakgrunnen for endringa og korleis forslagsstillar vurderer saka kan lesast i vedlegg 05.

Endringsforslaget vil innebere at reguleringsplanen opnar for ein langsgåande støyskjerm langs planområdet, mot Arne Garborgs veg. Forslaget opnar for ei plassering 12-13 meter frå vegmidt Arne Garborgs veg.

Dette vil påverke støyforhald i deler av planområdet, samt det estetiske uttrykket til planområdet og korleis området opplevast langs vegen.

Sjå vedlegg for meir informasjon om ytterlegare endringar. Endringar vil skje både i plankart og føresegner.

Det er utarbeidd ny dokumentasjon for å syne konsekvensane av endringane. Desse kan sjåast i vedlegg 05-09.

Plansituasjon

Planområdet er avgrensa av Arne Garborgs veg i nord, Kiwi Rosseland i øst, og Snorres gate i sør. Området utgjer eigendommane med gardsnummer 2, og bruksnummer 78, 144, 145, 183 og 252. Planområdet er i underkant av 7,3 daa.

Føremålet med reguleringsplanen er å transformera eit tidlegare næringsområde til bustader i tråd med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen tillèt 20-21 rekkjehus (BK1-BK3) og ein seksmannsbustad (BB1).
Gjeldande reguleringsplan opnar for mindre lokale skjermar, sjå under overskrift støytiltak.

Endringar i plankartet:
Støyskjerm er vist med juridisk linje i plankartet, plassert langsgåande på f_AVG1 – f_AVG3 med 1 meter frå formålsgrensa i sør. Støyskjermen er tilpassa frisiktsonar ved f_GSG1 og f_GSG2. Regulert støyskjerm er plassert ca. 12,5 meter frå vegmidte Arne Garborgs veg, men plasseringa kan avvika med inntil 0,5 meter ref. føresegnene.



Utklipp frå forslag til nytt plankart.

Endringar i føresegnene:

- Del av føresegn 3.1.1 fjernast: «… 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.~~»
- Tillegg til føresegn til føresegn 3.2.4:

  > 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.

Plassering av setningane i føresegn 3.2.4 er noko endra, men ikkje ordlyden elles.

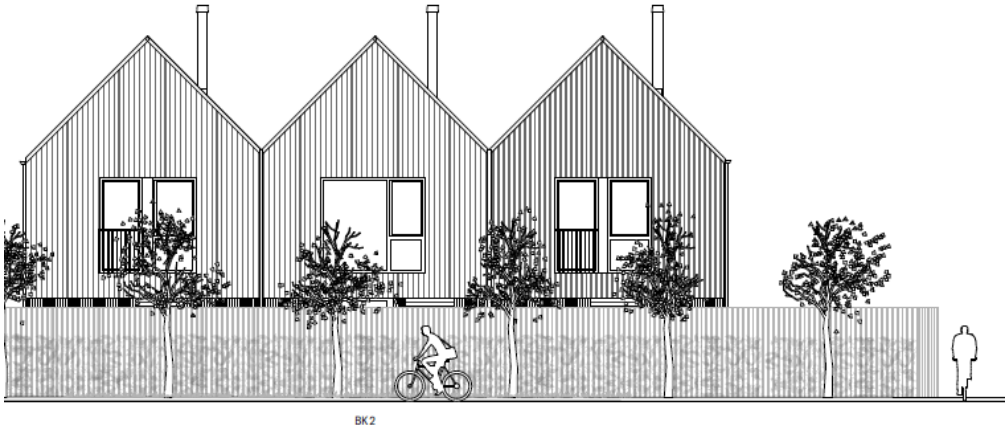
Støytiltak

Gjeldande reguleringsplan opnar for mindre, lokale skjermar (blå linje) på inntil 2,5 meter for den nordlegaste bustaden i BK1 og BK3. Det er foreslått ein langsgåande støyskjerm synt med grøn linje nedanfor. Støysituasjonen er illustrert før og etter nedanfor. NB: gjeldande reguleringsplan opnar ikkje for 2,5 meter høg levegg/støyskjerm ved BK2 som illustrert, kun 1,8 meter som kan forlengast inntil 2 meter utanfor byggegrensa mot sør. I den opphavelege støyvurderinga var denne heller ikkje vurdert.



Støynivå på fasadar og uteopphaldsareal før (til venstre) og etter (til høgre)

Det er foreslått å behalde moglegheita til å forlenga leveggen heilt fram til formålsgrensa for den nordlegast bustaden i BK1 og BK3, men at denne ikkje lenger kan vera 2,5 meter høg.

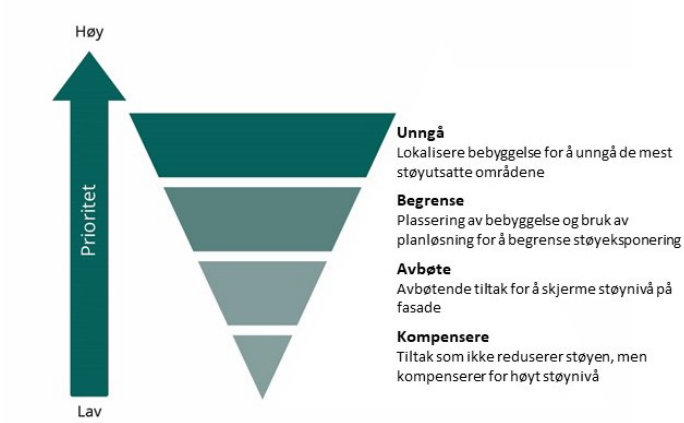


Illustrasjon av foreslått støyskjerm og fasaden til BK2, frå vedlegg 08, sett frå Arne Garborgs veg mot sør.

Planavdelingas førebelse vurdering

T-1442 og planavdelinga si generelle haldning til støyhandtering

I tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ein primært søke å unngå plassering av støyfølsam bruk i støyutsette områder, så bruke plassering av busetnad og utforming av planløysing for å avgrense støyeksponering. Som tredje tiltak i prioriteringsrekkefølga kjem avbøtande tiltak som eksempelvis støyskjerming.



Tiltakspyramiden frå T-1442, figur 11.

Planavdelinga meiner generelt at støyskjermar kun er ynskjeleg der det ikkje er andre måtar å handtere støykrav frå T-1442, eller andre tiltak kjem i vesentleg konflikt med andre omsyn. Dette er då lange, samanhengande og høge støyskjermar ofte er monotone og lite tiltalande, samt gjer at busetnaden verker meir praktisk og estetisk åtskilt frå gata. Avbøtande tiltak som opningar i støyskjermen for å gje samband for mjuke trafikantar, reduksjon i høgda, m.m. vil ofte koma i konflikt med støyskjermens funksjon; støyskjerm må vera tett, samanhengande og ha ein viss høgde for å ha god støyreduserande effekt.

Støyhandtering i godkjent plan

I samandraget frå støyvurderinga i den opphavelege planprosessen står det:

> De fleste boliger får uteområder med støynivå under grenseverdi uten skjermingstiltak. Unntaket er boliger i BKS3 og de nordligste boenhetene i BKS1. Med lokale tiltak vil det være mulig at alle boliger får støynivå under nedre grense for gul støysone.
>
> Felles uteområde f_BUT mellom boligene ligger utenfor støysoner, kun passasjene til gang-/sykkelveg lang Arne Garborgs får støynivå i gul sone.
>
> De aller fleste bygg får minst én stille side, det vil si at støynivået er Lden = 55 dB eller lavere. Unntaket er de nordligste rekkehusene i BKS1 og BKS3. Med lokale tiltak vil det være mulig å oppnå "dempet fasade" (ref. T-1442/2021) utenfor luftevindu for disse boligene.
>
> Med vegtrafikkstøynivå som beregnet, vil det være mulig å tilfredsstille krav til innendørs støynivå. Dette må imidlertid dokumenteres ved byggesøknad

Planavdelinga meiner at løysninga som er lagt til grunn i den allereie godkjente planen med mindre lokale skjermar balanserer tilrådingane i T-1442 og omsyn til estetikk, gaterom og tilpassing til omgjevnadene på en god måte. I den opphavelege støyanalysen var det lagt til grunn at det er mogleg å oppnå ein privat uteplass med $L_{den} \leq 55$ dB for alle bueiningane. Det felles uteopphaldsarealet er og plassert på ein god måte, med lite støy og gode solforhald, sjølv i uskjerma situasjon.

I den opphavelege planprosessen ga planavdelinga tilbakemelding før førstegongsbehandling at ein tett samanhengande skjerm ikkje var ynskjeleg. Planavdelinga har ikkje endra si vurdering av forhaldet.

Vurdering av fordelar og ulemper av ny løysning

Nye støyvurderingar syner at ein samanhengande støyskjerm mot Arne Garborgs veg vil gje ein merkbar reduksjon i støy (T1442 legg til grunn at ein endring på 3 dB eller meir er merkbar) i deler av utomhusområdet og på fasadenivå. Dette vil gje mindre støy utanfor

dei nordlegaste bustadene i BK1 og BK3, samt BK2. Løysninga kan og gjere det enklare å innfri krav til innvendig støy i TEK17/NS8175 for 1. etasje i nokre bustader.

Dette er imidlertid inngangssida av bustadene, vendt mot nord og aust. I nokre høve vart inngangssida til rekkehus nytta som mindre opphaldssonar, men denne sida av huset er liten og synar å i liten grad vere tilrettelagt for dette ref. illustrasjonane. Dette er og ei side med mindre gode solforhald på grunn av orienteringa av bygget.

Planavdelinga legg til grunn at utomhusarealet som får redusert støy i all hovudsak vil vere ferdselsareal. Når det gjeld innvendig støy, kjem det ikkje fram kor stor skilnad dette vil gjere innvendig, samt kva som er mogleg å oppnå gjennom tekniske løysningar (isolering, vindauge, m.m.). Planavdelinga legg til grunn at krav innarbeida i planen frå T-1442 var løyst i den opphavelege planprosessen ref. støyvurderingane.

Ein langsgåande, tett og i stor grad samanhengande støyskjerm som foreslått, vil etter planavdelinga si vurdering gje reduserte kvalitetar for ålmenta som beveger seg forbi og oppheld seg ved planområdet, samt gjere at planområdet framstår som mindre innbydande. Det er i dag eit tydeleg grønt og opent preg langs Arne Garborgs veg, som er inngangsporten til Bryne frå aust for køyrande og mjuke trafikantar. Strekninga har nokre lågare leveggar og murar, men ikkje støyskjermar i dag. Klatreplantar vil gje skjermen eit grønare preg, men støyskjermen vil framleis gjere at planområdet framstår som lukka frå vegen.

Søknadsbrevet i vedlegg 05 syner forslagsstillar til at støyskjermen er avklart med Rogaland fylkeskommune som vegeigar, men det er ikkje synt til noko dokumentasjon av dette. I den opphavelege planprosessen kravde RFK byggegrense 15,0 meter frå vegmidt ved varsel om oppstart, og var i høyringa oppteken av at leveggar kun plasserast innanfor bustadføremål. Planavdelinga still difor og spørsmål ved om forslaget til endring kan koma i konflikt med vegforvaltningsomsyn då foreslått plassering kan vera inntil ca. 12,0 meter frå vegmidte.

Vurdering av prosess

Etter Kommunedirektøren si førebelse vurdering vil endringane i liten grad påverke gjennomføring av planen, hovudrammene i planen, og heller ikkje råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde, og endringa vil difor kunne behandlast etter «forenkla prosess» jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

Kommunedirektøren si førebelse vurdering er likevel at spørsmålet er av prinsipiell art, då tiltaket råkar eit viktig offentleg samband for ålmenta og vil kunne få presedensverknad. Forslaget til endring i sin noverande form vil difor måtte behandlast politisk.

Oppsummering og konklusjon

Etter planavdelinga si vurdering er støysituasjonen løyst på ein god måte i allereie godkjent plan. Planavdelinga meiner at dei negative konsekvensane av ein støyskjerm vil vega tyngre enn fordelane, som er små eller uklare. Generelt ynskjer planavdelinga å unngå bruk av støyskjermar der det er mogleg å handtera godt støy på andre måtar, noko som er tilfellet her.

Planavdelinga vil difor rå i frå at reguleringsplanen vert endra for å legga til rette for støyskjerm langs Arne Garborgs veg.

Vil du veta meir?
Du finn alle dokumenta i denne saka på kommunen si nettside, under
Byggesaker, plan og kart → Plan → Reguleringsplanar → Høyring og offentleg ettersyn.

https://www.time.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-kart/plan/reguleringsplanar/hoyring-og-offentleg-ettersyn/

Du kan og skaffa deg dokumenta ved å ta kontakt med innbyggjarservice i Time rådhus.

Har du innspel?
Merknader sendast via nettsida, på e-post til post@time.kommune.no, eller til Time kommune, Postboks 38, 4349 Bryne.

Kommunedirektøren ber om at eventuelle leigetakarar og andre rettshavarar informerast om planarbeidet.

Merknader vil ikkje svarast ut med eige brev, men blir heller referert til og kommentert i samband med politisk eller administrativ behandling.

Frist for å gje merknader er **17.11.2026**

Spørsmål?
Kontaktperson for denne planen er Tore Ueland.
E-post: tore.ueland@time.kommune.no
Tlf: 454 56 484

Med helsing

Ingvild Kjosavik
avdelingsleiar plan

Tore Ueland
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:
01 Plan 0557 Forslag til plankart, datert 19.10.26
02 Plan 0557 Gjeldende plankart, datert 18.10.24
03 Plan 0557 Forslag til planbestemmelser, revidert 22.10.26
04 Plan 0557 Gjeldende planbestemmelser, revidert 23.10.25
05 Plan 0557 Søknadsbrev med supplering
06 Plan 0557 Støyvurderinger
07 Plan 0557 Illustrasjonsplan
08 Plan 0557 Illustrasjoner av støyskjerm
09 Plan 0557 3D-perspektiv støyskjerm

Kopi til: