

TIME KOMMUNE,
AVDELING FOR PLAN OG
FORVALTNING
v/ Wibecke Natås/
Anita Helstrup

SANDNES 13.04.2018

REDEGJØRELSE,

MINDRE REGULERINGSENDRING AV FØLGENDE REGULERINGSPLANER:

- PLAN 240, REGULERINGSENDRING FOR REEFELTET AUST
- PLAN 296, BEBYGGELSESPAN FOR K3B, REEFELTET ØST, BRYNE

BAKGRUNN FOR REGULERINGSENDRINGEN

Sjo Fasting AS er engasjert av Reevegen 27-29 AS for å tegne og utvikle to leilighetsbygg i Reevegen 27 og 29, gnr/bnr 3/148 og 3/98. Tomtene er regulert av bebyggelsesplan 296, K3B, Reefeltet Øst, Bryne. I tillegg er området for bebyggelsesplan 296 regulert av en større plan; 240, Reguleringsendring for Reefeltet Aust.

Bebyggelsesplan 296 legger til rette for to leilighetsbygg. Disse kan ha totalt 6 etasjer: to parkeringsetasjer, tre fulle og en inntrukket boligetasje. Maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Fordi terrenget skråner med ca. 3m, er den ene boligblokka, BBB1, trappet i høyden. Det betyr at det i den nordvestlige delen av denne blokka er kun én parkeringsetasje, og fire boligetasjer over denne, mens det i blokkas sørøstlige del er parkering i 2. etasje, som her ligger under bakken, og boliger i 4 etasjer over dette.

I forbindelse med prosjekteringen har det oppstått behov for å gjøre noen mindre justeringer i plan 296. Dette for å optimalisere løsningene slik at boligene blir best mulig. På bakgrunn av dette foreslås det nå utført en mindre endring av plan 296.

Behovet for en mindre endring av planen utløses av et ønske om å utvide og justere byggegrensene for de inntrukne 4. etasjene, slik at disse tilpasses det prosjektet som skal bygges. I tillegg foreslås det lagt til en ny byggegrense som åpner for en inntrukket 4. etasje på den laveste delen av blokk BBB1. Denne vil ligge på samme høyde som 3. etasje i den høyeste delen av BBB1.

Forutsetningen for å kunne gjøre en slik endring, er at sol/skyggeforhold ikke forverres på en måte som er av betydning, spesielt på uteplasser, for omkringliggende bebyggelse sammenlignet med sol/skyggeforhold ved realisering av gjeldende plan. De dimensjonerende tidspunktene for sol- og skyggeforhold er den 21. mars kl 15 og den 21. juni kl 18, iht. overordnede planer. Vedlagte sol/skyggediagrammer viser at endringene i planens byggegrenser har svært liten betydning for solforholdene. Vi har valgt spesielt å vektlegge tidspunktet i juni kl 18, da det i mars kl 15 er store slagskygger på naboeiendommene uavhengig av hvilket prosjekt som realiseres.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



I forbindelse med endringen av planen er det kommet frem at de regulerte vegløsningene som skal sikre tilkomst til området ikke er i henhold til gjeldende vegnormer, og at det er nødvendig å utbedre disse løsningene. Dette gjøres derfor nå, da planen likevel skal endres. Fordi adkomstvegen ikke hører til plan 296, men tilgrensende plan 240, må også denne planen endres. Dette er årsaken til at plan 240 er inkludert i denne reguleringsendringen. Det gjøres ingen ytterligere endringer i plan 240.

I tillegg til det ovenfor beskrevne, er det gjort endringer i planens reguleringsbestemmelser. Innholdsmessig endres bestemmelsene for å korrespondere med nytt prosjekt. Dette redegjøres for mer i detalj lenger ned i dette skrevet. I tillegg er bestemmelsene omorganisert slik at de nå følger nå Time kommunes mal for reguleringsbestemmelser. Dette for å tilpasse planen til dagens standard. Dette betyr at enkelte punkter er omformulert for å rydde opp i og tydeliggjøre planens innhold, og er gjort etter ønske fra Time kommune.

Kort oppsummert omfatter foreslått reguleringsendring følgende justeringer av plan 240/296:

- Byggegrenser for inntrukne 4. etasjer justeres for å tilpasses prosjekt.
- Vegløsning inn til og inne på planområdet er omarbeidet for å fungere for beboere og renovasjonsbil.
- Bestemmelser er tilpasset nytt prosjekt og dagens standarder.

Nedenfor beskrives samtlige forhold som foreslås endret, både i plan 240 og plan 296, i detalj. Det redegjøres her også for valg og konsekvenser av disse:

BYGGEGRENSER FOR INNTRUKNE ETASJER

Byggegrenser for inntrukne etasjer er endret for å tilpasses prosjektet som skal oppføres. Størst konsekvens har dette for blokk A, hvor det i opprinnelig prosjekt var etablert en inntrukket 4. etasje lengst sør på bygget. I endret planforslag strekker denne inntrukne etasjen seg lenger nord på bygget, og er noe større i omfang enn tidligere.

Det er i tillegg lagt til en ny byggegrense som muliggjør en inntrukket etasje på den laveste delen av BBB1. Denne inntrukne etasjen vil korrespondere i høyde med 3. etasje på den høyeste delen av BBB1.

BYGGEHØYDER

For å muliggjøre den inntrukne etasjen over den laveste delen av BBB1, må tillatt byggehøyde endres innenfor den nye byggegrensen. Ny høyde er satt til kote +38,75, som tilsvarer tillatt høyde for 3. etasje på den høyeste delen av BBB1. Denne økningen i høyde har små konsekvenser for skyggevirkningen på naboeiendommene på grunn av den inntrukne etasjens plassering og solretningen på det aktuelle tidspunktet i juni kl. 18, og vurderes derfor som en uproblematisk endring.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Utover denne endringen planlegges samtlige byggehøyder uendret i forhold til gjeldende plan.

ADKOMSTVEG/RENOVASJONSANLEGG

Adkomstveg til planområdet, slik den er løst i gjeldende reguleringsplaner 240/296, er ikke tilfredsstillende, og møter ikke de plassbehov en søppelbil har for å kunne tømme renovasjonskontainere og snu inne på området. For å sikre at renovasjonsanlegget som etableres skal fungere optimalt i fremtiden, er vegløsningen til planområdet omprosjektert for å imøtekomme de nødvendige krav for å ivareta vegens funksjon. Dette betyr at vegformålet og arealet avsatt til renovasjonsanlegg er endret i planforslaget. Omprosjekteringen av vegen fører til at også de omkringliggende formålsgrensene er justert.

I gjeldende plan er adkomstvegen regulert som felles privat. Da det stilles krav til at veger skal være offentlige dersom renovasjonsbil skal kjøre på dem, er formålet endret slik at adkomstvegen nå er offentlig.

UTFORMING AV VEGAREAL

Planområdet har adkomst fra Vestervegen via eiendom 3/753. I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til vegbredder på 3,0 meter og alle svingradier er satt til $R=7,0$. Det er spesielt vegbredden på 3 meter som fører til problemer. For å muliggjøre en utvidelse av vegbredden over eiendom 3/753, er det inngått avtale om overdragelse av areal fra én nabo, gnr/bnr 3/672.

Dersom man skulle etablere en vegløsning i henhold til siste versjon av kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, ville man måtte etablere en snuplass for lastebil (L) dimensjonert

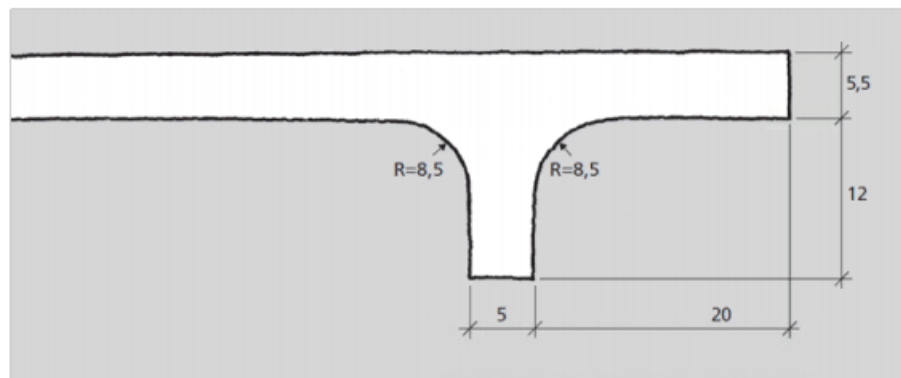
SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850
www.sjofasting.no



etter Statens vegvesens normal N100 (ref. illustrasjon under):



Figur E.49: Vendehammer for lastebil (L) (mål i m)

Snuhammeren som beskrives i håndboken er svært arealkrevende, da spesielt med hensyn til dimensjonene på regulert snuplass i gjeldende plan. For å kunne oppnå en svingradius på $R=8,5$ mot eiendom 3/672 uten å overskride plangrense og eiendomsgrense må vil hele veg/snuplassarealet måtte trekkes langt inn i planområdet. Dette vil få store konsekvenser for bebyggelsesområdets areal i planen, og et prosjekt som minner om det som er planlagt i gjeldende plan vil da vanskelig kunne realiseres. Av den grunn er det utredet andre mulige løsninger for snuplass, og en av disse er valgt i dette forslaget til mindre endring av reguleringsplanen.

I henhold til håndboken skal snuplass for lastebil dimensjoneres med radius 8,5m, og vegbredder på 5,0m og 5,5m. I foreslått løsning er vegbreddene satt til 4,3m og 5,5 m. Svingradius mot renovasjon er satt til $r = 8,5$ m, mens radius mot eiendom 3/672 er satt til $r = 7,0$ m.

Det er kjørt sporingskurver for lastebil type L i foreslått løsning hvor lastebil kjører inn til planområdet via eiendom 3/753, ned veg til parkeringskjeller og rygger inn til renovasjonen. Sporingskurvene viser hvordan lastebilen kjører og snur inne på området. For å opprettholde riktig radius og få nok plass til manøvrering, utvides vegarealet noe. Utvidelsen berører eiendommen 3/672 med ca. 34 m².

Foreslått løsning vil innebære en betraktelig oppgradering av gjeldende regulert løsning, samtidig som løsningen ikke vil ta mer utbyggingsareal enn nødvendig.

REGULERINGSBESTEMMELSER: FORM

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Reguleringsbestemmelsene i plan 296 er oppdatert slik at paragrafer og innhold nå følger mal for reguleringsbestemmelser i Time kommune. Dette fører til at bestemmelsene har en annen form, men innholdet fra de opprinnelige bestemmelsene er ivarettatt. Enkelte bestemmelser er tilføyet, da de ikke var med i de opprinnelige bestemmelsene, men kreves omtalt i henhold til normen.

INNHold - BYGGEHØYDER

Bestemmelsene som gjelder byggehøyder er oppdatert for å tilpasses nytt prosjekt. Dette er beskrevet under punktet som omtaler byggehøyder. For å unngå tvetydighet/rom for tolkning, er alle byggehøyder nå angitt som maks kotehøyde heller enn antall meter fra topp gulv i 1. etasje. Spesielt når 1. etasje ligger på ulikt nivå innenfor ett og samme bygg er dette en mer ryddig løsning.

INNHold - TRINNVIS UTBYGGING

I forbindelse med reguleringsendringen åpnes det for at utbyggingen av området skal kunne skje i to byggetrinn. Bakgrunnen for dette er at det skal tillates at man bygger én boligblokk om gangen.

Dersom utbyggingen skjer trinnvis, er det knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av uteoppholdsarealene på tomten. Det er bestemt at felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før byggetrinn 1 tas i bruk, mens den offentlige lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene i byggetrinn 2 tas i bruk. Dette gjøres for at det skal være mulig å benytte arealet avsatt til offentlig lekeplass som riggplass under oppføring av byggetrinn 2. Dette er nødvendig av både praktiske og sikkerhetsmessige hensyn, da området rundt utbyggingsområdet er tettbygd, og det vanskelig kan ses noen alternative plasser for rigg under byggearbeidet.

Det åpnes også for at parkeringsanlegget skal kunne bygges ut i to trinn så lenge krav til parkeringsdekning er dekket også i første trinn. Adkomst til tomten og felles avfallshåndtering skal etableres i forbindelse med trinn 1.

PLANKART

Plankartet er oppdatert i henhold til regjeringens retningslinjer for reguleringsplaner. Dette betyr at alle formål har fått formålsnavn og -type i henhold til denne malen. For å gjøre plankartet mer lesbart, har det også blitt utarbeidet to separate plankart med ulikt vertikalnivå, ett som viser parkeringsanlegg, og et som viser bebyggelsen over bakken. I tillegg er følgende justeringer gjort:

- Formålet på arealet langs nedkjørselen til p-anlegg er endret til "annen veggrunn- grønt".
- Uteoppholdsareal er delt opp i "felles uteoppholdsareal" som inkluderer areal som kan benyttes til uteopphold for beboerne på området, og "annet uteoppholdsareal" som er de smalere grøntkorridorene rundt byggene, som ikke egner seg til opphold, men som likevel opparbeides med grønn karakter.
- Formål tenkt benyttet til renovasjonsanlegg er endret fra "annet fellesareal" til "renovasjonsanlegg".

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850
www.sjofasting.no



- Adkomstveg er justert for å fungere for renovasjonsbil.
- Adkomstveg er gjort offentlig.
- Byggegrenser for inntrukne etasjer er justert i henhold til ønsket utforming.
- Maks byggehøyder er påført de ulike bygningsdelene som kotehøyder.

OPPSUMMERING

I forbindelse med prosjektering av to nye boligblokker i Reevegen, har det blitt nødvendig å gjøre enkelte endringer i gjeldende planer, 240 og 296. Redegjørelsen beskriver alle forhold som søkes endret i de to planene, samt bakgrunnen for at endringene er ønskede og nødvendige for å kunne realisere et godt boligprosjekt i Reevegen.

Ved spørsmål eller ønske om kontakt med planlegger eller utbygger av området, ta kontakt på følgende epostadresser:

Planlegger, Sjo Fasting AS: mette@sjofasting.no/kristine@sjofasting.no

Utbygger, Reevegen 27-29 AS: jet@jerentreprenor.no

Vedlagt denne redegjørelsen følger oppdaterte plandokumenter samt illustrasjonsmateriale i henhold til de krav og ønsker planavdelingen har kommunisert i møte 16.08.17 samt i etterfølgende dialog.

Med vennlig hilsen

Margit Strand Amdal
Master i Arkitektur
Sjo Fasting AS

Vedlagt følger materiale for å illustrere reguleringsendringen som herved foreslås:

- oppdaterte plankart
- oppdaterte reguleringsbestemmelser
- redegjørelse for vegløsning, adkomstveg
- situasjonsplan med snitthenvisninger
- snitt gjennom bebyggelsen
- sol- og skyggediagrammer fra opprinnelig plan
- sol- og skyggediagrammer, forslag til reguleringsendring

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no

