



Arkiv: PlanID - 0296.00 -
Reguleringsplan, K2 -
L12
Vår ref: 17/1753 - 9
Journalpostid: 18/32280
Saksbeh.: Wibecke Natås

PLAN 0296.00: REGULERINGSPLAN FOR K3B REEFELTET AUST, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	093/18	06.12.2018

Framlegg til vedtak:

1. Lokal utvikling godkjenner forslag til endring av detaljreguleringsplan for K3B Reefeltet aust, Bryne - plan 0296.00 datert 29.01.2018, med tilhørende bestemmelser datert 25.11.2018.
2. Lokal utvikling godkjenner forslag til endring av detaljreguleringsplan for Reefeltet aust, K3, A, B og C, Bryne - plan 0240.00, datert 12.04.2018.
3. Lokal utvikling forutsetter at godkjent utbyggingsavtale av 11.09.2008 for utbygging av området, godkjent i FSK.sak 082/08 den 21.10.2008, blir fulgt opp av Reevegen 27-29 as.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Petter Lorentz Stabel	Line Haltbrekken	Fvl. § 6 e.

Framlegget vart vedtatt med 8 mot 1 røyst (Ap).

LOK-093/18 Vedtak:

1. Lokal utvikling godkjenner forslag til endring av detaljreguleringsplan for K3B Reefeltet aust, Bryne - plan 0296.00 datert 29.01.2018, med tilhørende bestemmelser datert 25.11.2018.
2. Lokal utvikling godkjenner forslag til endring av detaljreguleringsplan for Reefeltet aust, K3, A, B og C, Bryne - plan 0240.00, datert 12.04.2018.
3. Lokal utvikling forutsetter at godkjent utbyggingsavtale av 11.09.2008 for utbygging av området, godkjent i FSK.sak 082/08 den 21.10.2008, blir fulgt opp av Reevegen 27-29 as.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven.

PLAN 0296.00: REGULERINGSPLAN FOR K3B REEFELTET AUST, BRYNE

SAKEN GJELDER

Sjo Fasting as fremmer på vegne av Reevegen 27-29 as forslag om reguleringsendring for plan 0296.00. Forslag til endring dreier seg om justering av byggegrense for inntrukket 4. etasje samt å åpne for inntrukket 4. etasje for den laveste delen av blokk BBB1. Reguleringsendringen vil også påvirke adkomstforhold i plan 0240.00.

SAKSOPPLYSNINGER

Forslag til reguleringsendring	13.04.2018
Frist for merknader	29.08.2018
Godkjenning i LOK	06.12.2018

GJELDENE PLANER

Plan 0296.00 - Bebyggelsesplan for K3B, Reefeltet øst, Bryne (08.04.2008) og

Plan 0240.00 - Reguleringsendring for Reefeltet aust, K3, A, B og C (12.08.2004)

Planen viser areal for to blokker med uteoppholdsareal samt offentlig lekeplass, se vedlagte plankart med tilhørende bestemmelser.

MERKNADER

Forslag til reguleringsendring ble sendt på høring i perioden 02.08.-29.08.2018. Det kom tre merknader, se vedlegg. Alle merknadene er fra naboer til prosjektet. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagstiller, se vedlegg.

FORSLAG TIL ENDRING

Forslagstiller har utarbeidet en redegjørelse for forslag til reguleringsendring, se vedlegg. Følgende er klippet derfra:

«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.

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 skrivet. 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.»*

Kommentar

Forslagstiller skriver at reguleringsbestemmelsene er omorganisert for å følge Time kommunes mal for reguleringsbestemmelser. Her har forslagstiller brukt en eldre mal som har vært felles for SMART-kommune, men denne er ikke lenger lovlig/i bruk. Reguleringsbestemmelsene er derfor ytterligere omarbeidet, slik at de nå følger nasjonal mal, og er i korrekt form, se vedlegg.

VURDERING

Da denne reguleringsplanen ble politisk behandlet første gang var høyde på bygg et tema. Ved kunngjøring av vedtak mottok kommunen klager som omhandlet samme tema. Naboene bemerket både da og nå at de mente solforholdene ikke var tilfredsstillende dersom bygningene ble oppført. Både redegjørelse og sol-/ skyggediagrammer i forslag til reguleringsendring viser tilfredsstillende solforhold.

Noen naboer ønsker at prosjektet skal ha adkomst fra Reevegen, noe som vil være et avvik i forhold til gjeldende plan. Det er ikke ønskelig med en slik endring, og opprinnelig adkomst er bevart.

I løpet av planprosessen har løsninger for adkomst og renovasjon blitt drøftet inngående, og løsningen som nå foreligger er tilfredsstillende.

I anleggsperioden tillates det at ny kvartalslekeplass benyttes som riggplass. Lekeplass opparbeides og er klar før boliger kan tas i bruk.

Denne reguleringsendringen legges frem til politisk behandling basert på tidligere konflikt-forhold.

UTBYGGINGSAVTALE

Rådmannen forutsetter at godkjent utbyggingsavtale av 11.09.2008 for utbygging av området, godkjent i FSK.sak 082/08 den 21.10.2008, blir fulgt opp av Reevegen 27-29 as.

KONKLUSJON

Rådmannen tilrår at reguleringsendring for plan 0296.00 og 0240.00 godkjennes.

Rådmannen i Time, den 25.11.2018

Trygve Apeland

Vedlegg:

0296.00 Plankart nivå1
0296.00 Plankart nivå2
0296.00 Bestemmelser
0296.00 Situasjonsplan
0296.00 Snitt gjennom bebyggelsen
0296.00 Sol- og skyggediagram
0296.00 Forslagstillers redegjørelse reguleringsendring 130418
0296.00 Godkjent plan rev.08.04.2008
0296.00 Gjeldende bestemmelser
0296.00 Merknader
0296.00 Forslagstillers svar på merknader
0240.00 Godkjent plankart 08.07.2005
0240.00 Godkjente bestemmelser 12-08-2008
0240.00 Plankart 12.04.2018

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikke signatur

