

---

**Sv: Time kommune - plan 0483.00 -boliger ved Åslandsbekken - tilbakemelding**

---

**Fra:** Margit Amdal <margit@sjofasting.no>

**Sendt:** onsdag 3. juni 2026 11:22

**Til:** Hilde Tjemsland <Hilde.Tjemsland@time.kommune.no>

**Kopi:** Fredrik Stensland <fredrik@stensland.as>; Planseksjonen - Felles e-post <plan@time.kommune.no>; Håkon Hasle <Hakon.Hasle@time.kommune.no>

**Emne:** Svar: Time kommune - plan 0483.00 -boliger ved Åslandsbekken - tilbakemelding

**Advarsel:** Avsenderen er utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IKT - HelpDesk.

Hei.

1) **VA-rammeplan**

Jeg har snakket med tiltakshaver.

Han nevnte ikke dette med VA rammeplan, men jeg skal ta dette videre, så regner jeg med at vi skal få orden på det nokså snart.

2) **Solforhold**

I forhold til solforhold har jeg laget ytterligere dokumentasjon for å vise hvordan vi har vurdert at vi oppfyller kravene. Se vedlagte sol/skyggediagrammer med påførte arealer for solfylt areal.

Kommuneplanen har krav om hagestørrelse på 50m<sup>2</sup>, og 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15 og ved sommervolv kl. 18.

Vi vurderer at selv om kravet til sol er 50% av hagearealet, bør det være tilstrekkelig at det for enkelte boliger er 25m<sup>2</sup> solfylt areal i hage, slik at man ikke blir «straffet» for å ha større

hageareal enn minimumskravet.

De aller fleste hagene i planen har større hager enn kravet, og også betydelig mer sol i hagene enn kravet på begge de aktuelle tidspunktene. I tillegg er det felles uteareal i planen med svært gode solforhold.

Ved vårjevndøgn kl 15, er det én hage som er helt i grenseland hva gjelder solfylt areal, og dette er den nest nordligste boligen på BKS4.

Denne har ikke 50% solfylt hageareal, pga. skyggevirkning fra BKS3. Som vedlagte diagram viser, oppnår man likevel 25m<sup>2</sup> solfylt hageareal.

Dette arealet ligger inn mot fasaden, optimalt plassert i forhold til naturlig plassering i av terrasse/uteplass.

Vår vurdering er at den illustrerte løsningen bør være tilstrekkelig til å kunne vurderes å være innenfor kravene i kommuneplanen.

De øvrige hagene oppfyller krav til sol ved vårjevndøgn.

Samtlige hager har gode solforhold ved sommersolverv kl 18.

### 3) **Murer**

Planen viderefører i utgangspunktet bestemmelsen i gjeldende plan:

*2.5.1 Det tillates oppført mur hvor dette er nødvendig. Eventuelle forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende.*

*Vi endrer altså i utgangspunktet ikke noe i forhold til det som er tillatt i gjeldende plan.*

Dette burde derfor ikke være et vesentlig tema i denne reguleringsendringen.

Det er på ingen måte ønskelig fra utbyggers side å bygge mer mur enn det som er absolutt nødvendig. Det er både rimeligere og mer attraktivt å ta terrengforskjeller med skråning.

Vi ser at det likevel kan være behov for murer enkelte steder der høydeforskjellen blir stor. Dette gjelder for eksempel ifm. hensynssonen, og da kanskje aller mest ifm. uteområdene, inkl. turvei og bro, som skal opparbeides i tilknytning til disse.

I tillegg ser vi at hagen/boligen til nabo i vest ligger noe høyere enn den nye bebyggelsen, og at det vil være gunstig å ta noe av denne høydeforskjellen med mur heller enn å bruke hageareal til skråning.

Det er likevel lite ønskelig å fastsette endelig plassering for eventuelle murer på nåværende tidspunkt, da utomhusplan ikke er laget i detalj.

Dette kan fort resultere i at man enten må opparbeide en løsning som ikke er optimal, eller at man må gjøre en endring av plan for å endre «trasé» for murene, og dette er lite ønskelig for alle parter.

Vårt ønske er at bestemmelsen ikke endres.

I og med at bestemmelsen har en formulering om at *forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende*, har byggesak også anledning til å gjøre en vurdering av omsøkt murers plassering og utforming i byggesaken.

Vi håper denne redegjørelsen er tilstrekkelig for å få lov til å videreføre bestemmelsen fra gjeldende plan.

Dersom kommunen tenker at det fremdeles er behov for å drøfte denne formuleringen, finner vi gjerne et tidspunkt for et teamsmøte.

Dersom dere ønsker at disse redegjørelsene tilføyes i planbeskrivelsen, kan jeg selvsagt gjøre det - da må dere gi meg en lyd.

Hvis jeg ikke hører noe, tolker jeg det dithen at redegjørelsen her var tilstrekkelig.

Vennlig hilsen

**Margit Strand Amdal**  
Master i Arkitektur  
+ 47 932 99 860  
[margit@sjofasting.no](mailto:margit@sjofasting.no)

[www.sjofasting.no](http://www.sjofasting.no)  
Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

---

**Fra:** Hilde Tjemsland <Hilde.Tjemsland@time.kommune.no>  
**Dato:** onsdag, 3. juni 2026 kl. 10:23  
**Til:** Margit Amdal <margit@sjofasting.no>  
**Kopi:** Fredrik Stensland <fredrik@stensland.as>; Planseksjonen - Felles e-post <plan@time.kommune.no>; Håkon Hasle <Hakon.Hasle@time.kommune.no>  
**Emne:** Time kommune - plan 0483.00 -boliger ved Åslandsbekken - tilbakemelding

hei

Tiltakshaver ringte tidligere i dag og han fikk en muntlig gjennomgang på 2) solforhold og 3) mur.

- 1) VA rammeplan: Beskrivelsen av hva som skal bli gjort med VA infrastrukturen er litt mangelfull. Her må det komme bedre frem f.eks. hvordan de planlegger å håndtere de eksisterende stikkene, kommunal avløps ledning over tomten og tilkobling for vanntilførsel.
- 2) Sol i hager: Vi har forstått det slik at noen av boligene i BKS4 ikke hadde sol ihht kommuneplanen vår. Dersom de ikke har det så må det redegjøres bedre for, fakta - hvor mye sol har de ihht kommuneplan. Av og til er vi i situasjoner der sol ikke er ivaretatt ihht kommuneplan, men da må vi ha en mer utfyllende begrunnelse for når de har sol, tid på året, tid på døgnet. Altså en litt bedre begrunnelse på hvorfor det likevel er godt nok.
- 3) Mur: Det er vanskelig å godta en åpning for at det kan være murer "over alt". Tiltakshaver nevnte at det i planen allerede ligger begrensninger som hindrer høye murer, minimums planeringskote er gitt og maks kotehøyde på bebyggelsen er gitt. Dette styrer mye av terrengbearbeidingen. Det er i tillegg gitt koter til offentlig vei og fellesveien, den som ikke skal bygges umiddelbart. Jeg mener å huske at det i godkjent plan var en intensjon om å ha mur i skille ved hensynssonen, dette for å ta høydeforskjell for å få trygt planering nivå for boligene, men og for å skape et skille mellom den delen av tomta som er kantsone og den delen av tomten som skal fungere som "vanlig" boligtomt. Vi har ikke fått vurdert dette med mur tilstrekkelig, og dermed heller ikke landet på om det er hensiktsmessig med en så åpen bestemmelse. Hvis dere ønsker kan jeg sette opp et teamsmøte på 30 min så tar vi en runde sammen angående denne problematikken.

Hilsen

**Hilde Tjemsland**

**arealplanlegger**

Telefon: 51 77 61 29

Epost [hilde.tjemsland@time.kommune.no](mailto:hilde.tjemsland@time.kommune.no)



**Time kommune**

Postboks 38 • 4349 Bryne • Tlf. 51 77 60 00 • [www.time.kommune.no](http://www.time.kommune.no)