

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSENDRING FOR BUSTADOMRÅDET AVGRENSA AV ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅRBAKKEN AUST - PLAN 248

Reguleringsendring for Norheimsvegen 8, Time kommune

Utarbeidet av Head Energy UP AS

Datert 18.11.2020

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Head Energy UP AS
	Kontaktperson	Eva K. Esbensen
	E-post	Eva.esbensen@headenergy.no
	Telefon	95929983
Forslagsstiller og hjemmelshaver	Kontaktperson	Ander Nærland
	E-post	anders@rogalandbs.no
	Telefon	91825857

Bakgrunn

Head Energy UP AS er engasjert av Anders Nærland til å utarbeide reguleringsendring for Norheimsvegen 8. Hensikten med endringen er å legge til rette for en omdisponering av en eksisterende eneboligtomt for å legge til rette for tre boliger med hybel i underetasjen. Dette medfører endring av plan 1121.0248.00, reguleringsplan for bustadområdet avgrensa av Arne Garborgs veg, Kong Håkons veg, Norheimsvegen og Hårbakken Aust.

Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Som hovedregel stilles det krav til detaljplan ved fortetting med tre eller flere boenheter. For Norheimsvegen er det vurdert av kommunen at tiltaket kan tas som en reguleringsendring fra gjeldende plan.

Det anbefales i kommuneplanen at tomter og parseller ikke er mindre enn 400 m² for eneboliger. %-BYA bør ikke være større enn 40 % eneboliger.

Det stilles i kommuneplanen krav om en utnyttelse på 5 boliger/daa ved transformasjon av områder med en viss størrelse. Planforslaget omfatter en eksisterende boligtomt, og det vurderes derfor at dette kravet ikke gjøre seg gjeldende for Norheimsvegen 8.

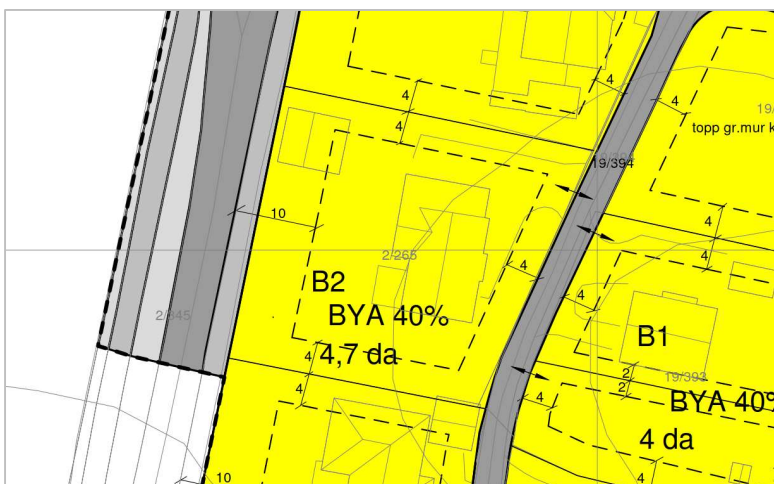
Det stilles i kommuneplanen krav til minimum 50 m² MUA mot sørvest per boenhet, dette skal være sammenhengende på bakkenivå og det skal være minimum 8 m fra boligen til eiendomsgrensen. For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv.

I henhold til kommuneplanen bør en anlegge lekeplass ved fortetting med 3-6 boliger. Da hver bolig har uteområder på 100 m² eller mer, samt minimum 8 meters hagedybde vurderes det å være tilfredsstillende lekeareal for hver enkelt bolig.

Gjeldende regulering

Norheimsvegen 8 er i gjeldende regulering avsatt til boligformål med en tillatt BYA på 40 %. Eiendommen ligger innenfor felt B2 hvor det for boliger med underetasje tillates maks mønehøyde på 9,5 meter og gesimshøyde på inntil 8,5 målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Planlagt tiltak er i tråd med høyder i gjeldende plan.

I gjeldende plan tillates 2+0,5 parkeringsplasser per boenhet.

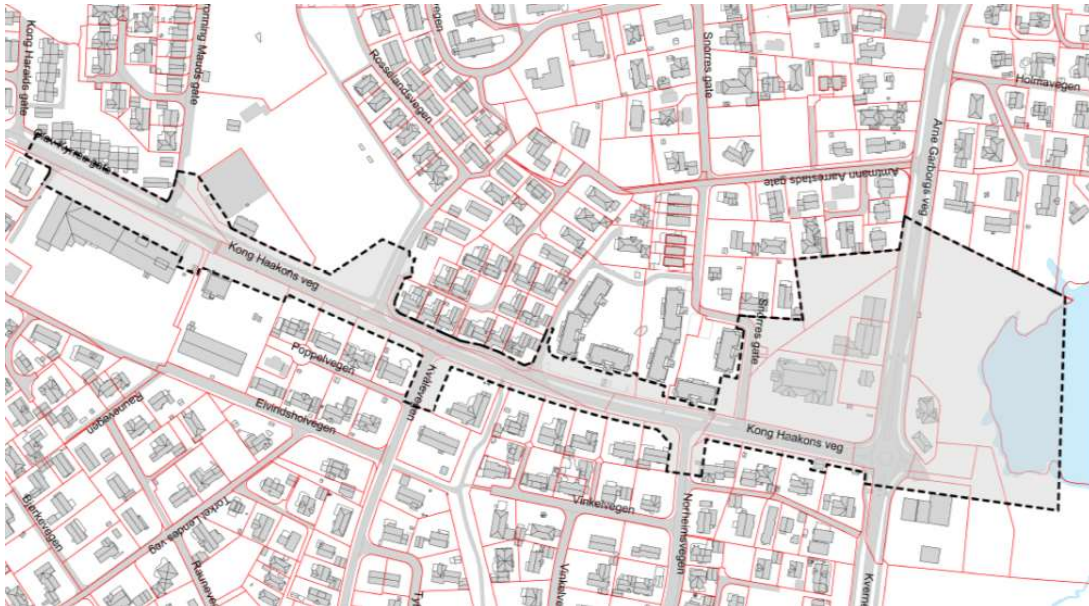


Figur 1 Utsnitt fra gjeldende plankart, plan 248

Pågående regulering – detaljregulering for Kong Haakons veg, Bryne – plan 0518.00

Time kommune har et pågående planarbeid for Kong Haakons veg. Formålet med planen er å forbedre overvannshåndteringen i området, å sikre mot flomskader, samt opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet. I tillegg vil trafikksikkerhet for myke trafikanter og kjørende være et sentralt tema. Planarbeidet forventes innsendt kommunen iløpet av kort tid.

Det ble i forbindelse med plan 0518.00 vurdert å plassere pumpestasjon på Norheimsvegen 8, men dette er det nå gått bort fra, da det er besluttet at pumpestasjon skal plasseres på tomten til Nyland barnehage.



Figur 2 Varslet plangrense for plan 0518.00

Beskrivelse av tiltaket

Planlagt tiltak består av tre eneboliger på 95 m² til 140 m² BRA. Tomtene er på 350, 380 og 470 m², dvs. at to av de er noe mindre enn kommuneplanen anbefaler. Det vurderes imidlertid at svært gode solforhold og etablering av terrasse kompenserer for dette.

Da reguleringsplanen omfatter flere boligtomter og reguleringsendringen kun omfatter Norheimsvegen 8 beholdes bestemmelsene for øvrige tomter som de er, mens Norheimsvegen 8 avgrenses som et eget delfelt med egne bestemmelser.



Figur 3 Illustrasjon av planlagt bebyggelse (Jærhus)

Parkering/atkomst:

Det legges til rette for garasje innpasset i hver enkelt bolig, samt oppstillingsplass for bil foran garasjen, til sammen 2 bilparkeringsplasser. Dette er 0,5 plasser mer enn kommuneplanen, og 0,5 plasser mindre enn gjeldende regulering. Da det ikke ligger til rette for felles gjesteparkering i området, vurderes det som mest hensiktsmessig å legge til rette for gjesteparkering på egen tomt for å unngå parkering i gaten.

Det er i gjeldende plan ikke krav til sykkelparkering. Kommuneplan stiller krav om 3 sykkelparkeringsplasser per tomt. Kommuneplanens krav medtas i planen for den aktuelle tomten.

JF. kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren skal det, dersom vegen ansees som samleveg eller hovedveg, anlegges snuplass på egen eiendom. Den del av Norheimsvegen som ligger innenfor planområdet er å regne som atkomstveg. Krav om at biler skal kunne snu på egen tomt gjelder derfor ikke for disse boligene.

Utearealer

Hver bolig har gode uteområder fra 100m² og større, i tillegg til terrasser på hovedplan. Utearealer vender mot vest, og vil dermed gi gode solforhold for alle boliger, se vedlagt sol/skyggediagram

Lekeplass

I henhold til arealdel i kommuneplan, står det at en bør anlegge lekeplass ved fortetting ved 3-6 boliger

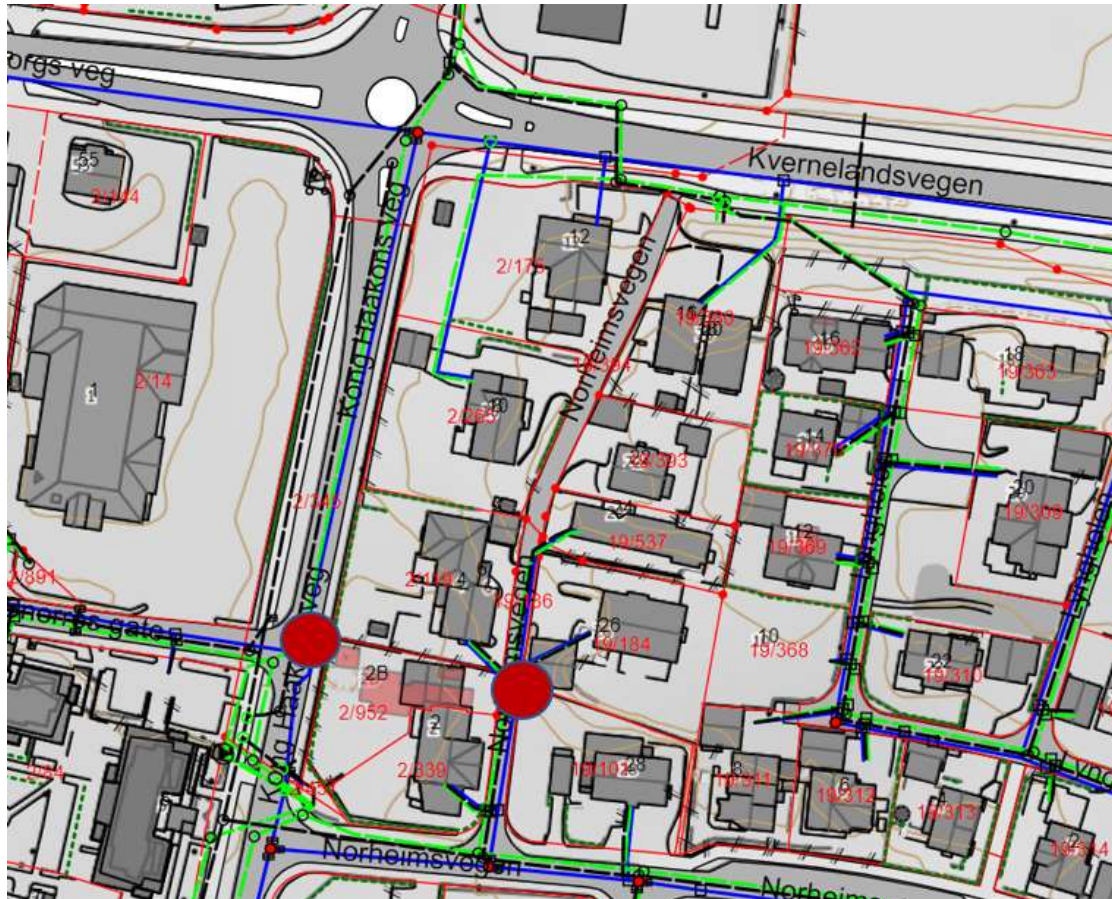
Da hver bolig har uteområder på 100 m² eller mer, i tillegg til terrasser på hovedplan, anser vi dette som tilfredsstillende, og gir tilstrekkelig lekeareal for boligtomter.

I tillegg er det lekeplass i nærliggende område for dette byggefeltet.

Avløp/tilkobling

Avløpsledning for spillvann er i dag tilkoblet ledning som går over nabotomten, dette har nabo Olav Kalberg gnr./bnr. 2/175 kommentert ved nabovarsel.

Nye boliger vil bli tilkoblet via det offentlig avløpssystem for spillvann som ligger i vegen. Overvann blir fordrøyet i henhold til krav fra kommunen. Nærmeste brannkummer ligger ca. 35 meter sør for Norheimsvegen 8, se VA-kart nedenfor. Alle forhold som gjelder VA vil bli avklart med kommunalteknisk avdeling hos kommunen ved søknad om IG



Figur 4 VA-kart. brannkummer markert med tødt (kommunekart)

Takform/høyder

Boliger ønskes oppført med flatt tak, dette for å få optimale planløsninger i alle etasjer. Som det kommer frem av vedlagt lengdesnitt, vil boligene ha en naturlig høyde og plassering i forhold til omliggende bebyggelse.

Terreng tilpasninger

Da det er store terrengforskjeller fra Kong Haakon's veg og til Norheimsvegen (ca 4m), tilsier dette at det må være underetasje. Boliger har en god og naturlig terreng tilpasning, som gir boliger et naturlig og moderne uttrykk.

Proporsjoner, dimensjoner, arkitektonisk uttrykk

Dette er boliger med et moderne og stramt uttrykk, som har en god tilpasning til omliggende bebyggelse.

Det er samspill mellom fasader og planløsning, der vindussetting står i rett proporsjon i forhold til resten av huset. Dette boligområdet har et omfang av eldre klassiske boliger fra ca. 1960, samt nyere boliger som gjenspeiler et moderne arkitektonisk uttrykk

Utnyttelse

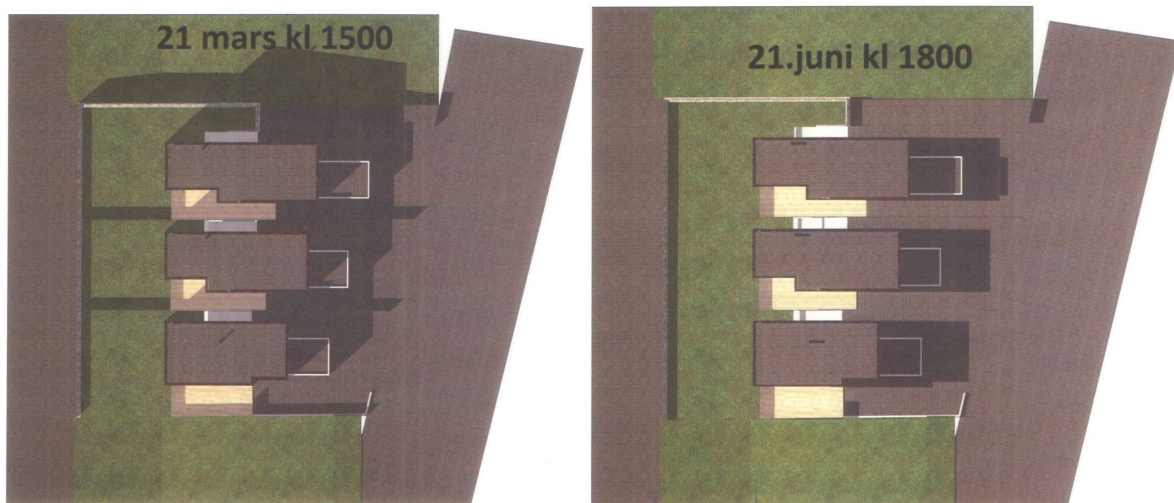
Gjeldende plans utnyttelse på 40 % BYA videreføres. Det legges inn et krav til maks 900 m² BRA innenfor felt BK1. Innenfor felt BK1 skal heller ikke oppstillingsplass for bil regnes med i BRA, jf. kommuneplanens § 11.2.4.

Konsekvenser av tiltaket

Tiltaket medfører økt utnyttelse fra 1 til 3 boenheter, samt en mindre økning i trafikk. Med beregnet 5 bilturer per bolig per dag, vil dette medføre en økning i ÅDT fra 5 til 15.

Sol/skygge

Sol/skyggediagrammene viser at det er svært gode solforhold innenfor private hagearealer ved vårjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer klokken 18.00. Planlagt bebyggelse medfører begrenset skygge på naboeiendom den 21. mars klokken 15.00 og medfører ikke skygge på naboeiendom den 21. juni klokken 18.00.



Figur 5 Sol/skyggeanalyse for vårjevndøgn og midtsommer.

Gjennomføring – rekkefølge utbygging

Det er planlagt å bygge ut i tre byggetrinn;

1. trinn: Nordlig hus etableres, eksisterende hus beholdes.
2. trinn: Midterste hus etableres, eksisterende hus rives.
3. trinn: Sydlig hus etableres.

ROS – analyse

Det er gjennomført en forenklet ROS-analyse, denne følger vedlagt. Analysen avdekker tre mulige hendelser; flom, støy og trafikkuhell knyttet til anleggsperioden. Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene stilt krav til støyforhold, det er lagt opp til at tomten heves noe og det stilles krav om midlertidig snuplass for lastebil på egen tomt i anleggsperioden.

Samlet sett viser ROS-analysen at risikoen ved utbygging av området etter avbøtende tiltak er tilfredsstillende når det gjelder forhold knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. Planområdet fremstår som generelt lite sårbart.

Endringer i plankart og bestemmelser

Bestemmelsene er oppdatert iht. ny mal, og feltnavn endret i samsvar med plankartet. Plankartet er oppdatert iht. ny PBL.

Det er foreslått følgende endringer i plankartet:

- Eiendommen tilknyttet Norheimsvegen 8 er avsatt som eget delfelt med formål konsentrert småhusbebyggelse, BK1.
- Feltet er delt i 3 tomter med hver sin atkomst.
- Byggegrenser er satt minimum 4 meter fra formålsgrense. Det er sikret hagedybde på minimum 8 meter.
- Planlagte murer er inntegnet.

Det er foreslått følgende endringer i bestemmelsene til felt BK1:

- Tillate 3 boenheter med hybel innenfor BK1
- Tillate 2 bilparkeringsplasser per tomt
- Stilt krav om 3 sykkelparkeringsplasser per tomt
- Tillate at regulerte murer kan tilpasses til eksisterende murer og terrengforhold.
- Tillate trapp utenfor byggegrense
- Biloppstillingsplass regnes ikke med i BRA.