

Reguleringsendring Ree
Merknader naboer

1. Berørte naboer Vestervegen

Trafikk

Dette punktet er blitt klagd på av beboere i Vestervegen ved plan 240 og også ved reguleringsplan 296 som er godkjent. Dette punktet kan ikke gå tilbake på eller endres nå.

Løk

L3 er fortsatt avsatt til kvartalsløk. Dette blir ikke endret. Av praktiske årsaker er det et ønske fra utbygger å kunne vente med denne til begge blokkene er bygd. Det er ikke areal andre steder på tomten til å ha rigg og drift under en byggeperiode. Skulle det mot formodning bli et stopp i byggeprosessen slik at bygg 2 først kommer flere år etter bygg 1, må man ha en plan for midlertidig opparbeidelse av kvartalsløk.

Det er riktig at 3/529 blir skyggelagt den 21.03 klokken 15. Dette er ingen endring fra den vedtatte planen. I juni klokken 18 blir 43% av lekeplassen skyggelagt (kravet er maks 50%), dette er heller ikke noen endring fra den vedtatte planen.

Innspill

-Tilkomsten kan ikke endres fra den vedtatte planen

-Alle bygg som er vist i sol og skyggediagram følger byggegrensen. Byggene i illustrasjonene er ikke trukket lenger vekk. Det er viktig å kunne forstå forskjellen på en formålsgrense og en byggegrense. Formålsgrensen som angir formål bolig (gult på reguleringsplanen) er 4m fra grensen, det betyr ikke at vi har lov å bygge 4m fra grensen. Byggegrensen vist med stiplet linje varierer fra 4m og opp til ca 10m fra naboeiendommene i nord.

-Det er ikke laget 4 reguleringsplaner for området.

Det ble laget 1 reguleringsplan i 2000 (plan 0153.00) for Ree-feltet Aust. I denne planen ble det bestemt at delfelt K3 a,b og c må detaljreguleres før bygging.

I 2005 ble det vedtatt en reguleringsendring av felt K3 a,b og c kalt plan 0240.00. Dette er en endring av opprinnelig reguleringsplan.

I 2008 ble det laget en bebyggelsesplan for felt K3B slik som bestemmelsene i plan 0153.00 med endring 0240.00 sier. Det er denne bebyggelsesplanen det nå søkes en mindre endring av.

Reguleringsendringen, samt bebyggelsesplanen med endring følger intensjonene i plan 0153.00.

Arkitekten har ikke skrevet at prosjektet ikke vil gi gevinst om ikke endringene blir vedtatt.

2. Kjetil Garpestad

Endrede høyder og sol på lekeplass

Høydene på etasjene er ikke foreslått endret, men utstrekningen av disse. Vi ser at dette kan virke ruvende sett fra Garpestads eiendom og vil derfor foreslå en løsning hvor man trekker inn øverste etasje 3m fra den nordvendte ytterveggen. Redegjørelse følger lenger ned i dokumentet.

Sol på lekeplass vil ikke bli påvirket negativt av omsøkt endring.

Bygget er plassert nøyaktig i byggegrensen i alle sol- og skyggediagram, og vi har ikke mulighet innenfor verken gjeldende plan eller omsøkt endring å flytte byggene slik at solforholdene forverres i forhold til det vi har illustrert.

Foreslåtte endringer endrer ikke i vesentlig grad solforholdene i forhold til det som ligger i godkjent plan. Verken for sokkelleilighet eller hovedhus.

For ytterligere forklaring omkring solforhold, se redegjørelse i slutten av dokumentet.

Lekeplass som riggplass

Se svar merknad 1.

Parkeringsplasser i byggeperiode for byggetrinn 2

Det tas til følge og vil bli ivarettatt.

Endring i utforming av vegareal

Det kan virke som om 70cm horisontalt er en brøkdelt av en etasjehøyde, men konsekvensene av dette påvirker alle etasjer i hele bygget, inklusiv parkeringskjellere. Konsekvensen ville også være at man måtte justere formålsgrense i en del av planen man ikke endrer på nåværende tidspunkt. Følgene av dette er veldig store, og det ville ikke lenger kvalifisere som en mindre endring. Utkjøring fra garasjeanlegget vil bli lagt så lavt som mulig, og det er utbyggers ønske å fjerne den "humpen" som er ved utkjøringen til vestervegen. Dette vil være positivt i forhold til mulig sjanse i fra billykter.

Ved utvidelse av vegareal er blir ikke uteoppholdsareal for beboere i 3/148 påvirket.

Trafikkbelastning

Denne endringen endrer ikke antall enheter som er lov å bygge, trafikkforhold er avklart i tidligere planer.

3. Henning Bonne

Endrede høyder

Høyder blir ikke endret, men utstrekningen av 4 etasje endres. Dette vil riktig nok gi en høyere vegg mot nabo i nord, men skyggeforholdene endres ikke vesentlig. Forslagsstiller ønsker å komme naboer i møte, og vil derfor foreslå at 4 etasje trekkes inn 3m fra nordlige fasadeliv slik at høydevirkningen ikke blir så stor. Dette utredes lenger ned i dokumentet.

Naboloven

Nabolovens paragraf 3 sier at man må bevise at treet er til vesentlig sjanse, man kan ikke kreve å få fjernet alle trær 4m fra nabogrensen.

Strid mot tidligere uttalelser

Nytt forslag strider ikke mot godkjent vedtak.

Skygger fra 2008

Skyggene som viste i diagram fra 2008 er riktige. Det er forskjell på formålsgrense og byggegrense.

Reguleringsendring/Byggesak

Det å endre en reguleringsplan er mer forutsigbart enn å dispensere fra regler i en byggesak. Fremgangsmåten er selvfølgelig å skissere opp et "tenkt" eller mulig bygg, hvilke andre måter finnes det å illustrere hva som skal komme? Bygget som er vist i illustrasjoner ligger i byggegrensen, det er ikke trukket lenger inn på eiendommen.

Skygger lekeplass 2008/2018

Gjeldene reguleringsplan skyggelegger riktig nok den offentlige lekeplassen i mars, vinterstid. Men planen er godt innenfor krav til solforhold på denne lekeplassen i juni. Foreslått reguleringsendring endrer ikke på solforholdene på denne lekeplassen.

Utkjørsel

Plassering på utkjørsel er ikke endret i forhold til gjeldende plan. Vegløsning er utbedret med tanke på vegbredder og svingradius.

Utkjørsel til Reevegen

Plassering av utkjøring er ikke mulig å endre på i denne endringen. Denne er fastlåst av overordnede planer.

Endring av vegareal/renovasjon

Endringen av vegarealet er utført på bakgrunn av å få til en praktisk løsning som vil fungere. Godkjent reguleringsplan oppfyller ikke normkrav. Endringen etterstreber å følge normkrav så langt det er praktisk mulig.

Parkering i to trinn

Selv om parkeringen er foreslått løst i to trinn, vil den bli opparbeidet til å dekke både leilighetsparkering og gjesteparkering i henhold til krav ved innflytting til 1. trinn.

Endring av Lek

L3 er enda lek, dette formålet har ikke blitt endret. Navngiving av formål i reguleringsplaner er blitt endret, og navneendringer er kun utført for å følge gjeldene regler. Arealet og bruken av formålet er ikke endret.

- Byggegrensen er ikke regulert til 4m fra nabogrense. Formålsgrensen går 4m fra nabogrensen, men den sier ikke hvor bygget kan plasseres, byggegrensen varierer fra 4m til 10m fra byggegrensen slik som tidligere.

Plan 240

Utnyttelsesgrad/uteareal K3A

Areal som er kjøpt ut i forbindelse med utvidet vegløsning er ikke uteoppholdsareal. Det vil derfor ikke påvirke samlet uteoppholdsareal for denne tomten.

Gangveg

Gangveg er ikke endret.

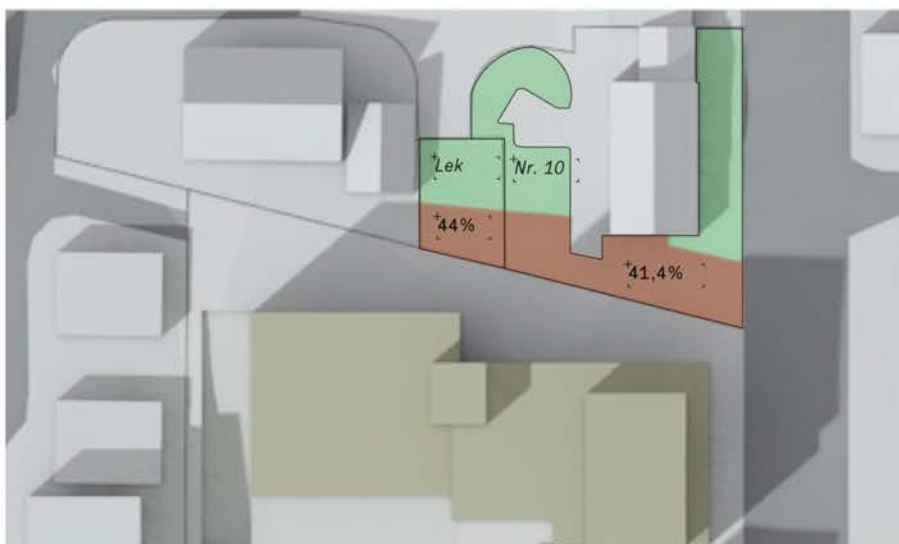
Inn/utkjøring på Reevegen

Inn/utkjøring på Reevegen er ikke en mulighet i denne planen.

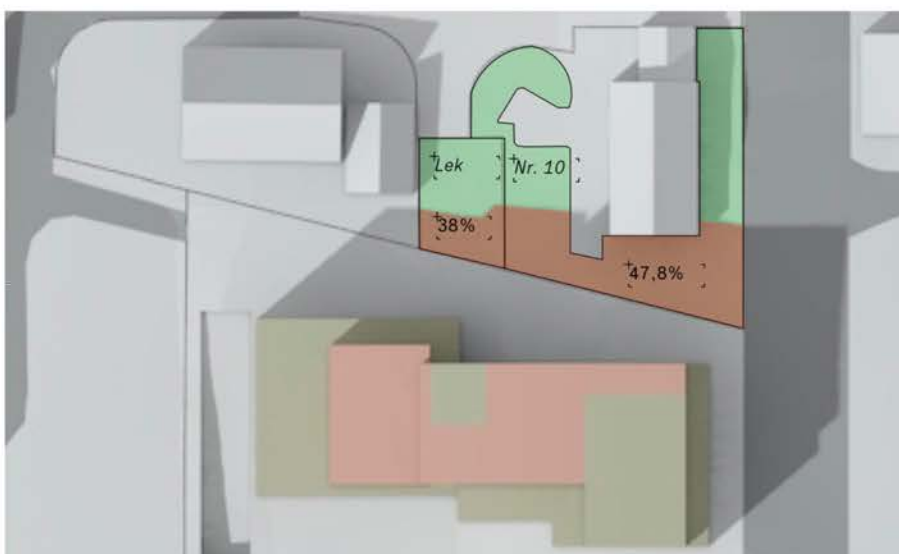
Utredning solforhold

For å imøtekomme naboer og gjøre sol-diagrammene lettere å lese velger vi å lage en egen gjennomgang av hvordan sol påvirker henholdsvis areal regulert til lek og Henning Garpestads eiendom Vestervegen 8.

Gjeldende reguleringsplan godkjent i 2008 vil den 21.06 klokken 18:00 (sommersolhverv) ha følgende solforhold på de nevnte arealer: 44% skygge på lekeplass, 41,4% skygge på nr. 10



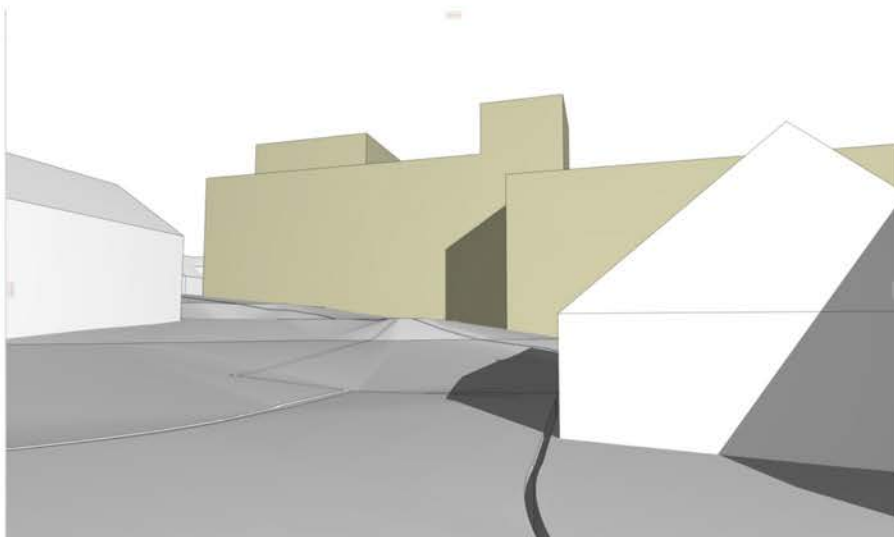
Foreslått reguleringsendring hvor man utvider 3. og 4. etasje gir følgende solforhold på samme tidspunkt: Lekeplass får 38% skygge og Nr 10 får 47,8%. Begge deler er innenfor krav stilt i regionalplan på maks 50% skyggelegging. Grunnen til at lekeplassen får bedre forhold enn gjeldende plan er på grunn av endret løsning ved renovasjon blir bygget trukket 0,5m fra den nordlige eiendomsgrensen.



Virkning av høyde:

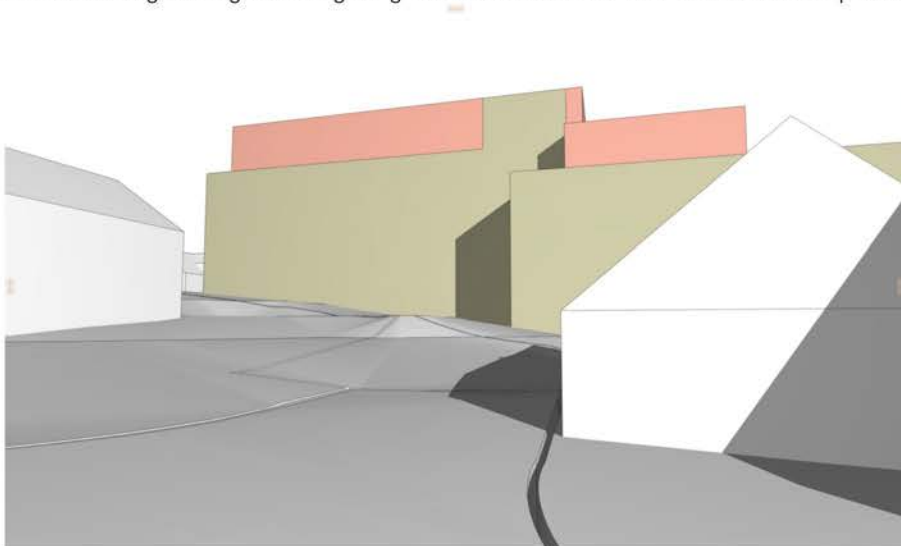
Gjeldende reguleringsplan legger opp til 3 etasjer pluss en intrukket på toppen. Grunnet store høydeforskjeller på tomte, er dette løst ved at boligblokk 2 forskyves med en etasjehøyde ca på midten. Det vil si at den nord-vestlige delen av blokka nærmest innkjørselen ligger med 1. etasje på samme nivå som parkeringskjeller for den nord-østlige delen, og den andre halvdelen har 1. etasje på samme nivå som den nord-vestlige delens 2. etasje.

Sett fra nord (altså fra eiendommen Vestervegen 10 og lekeplass) ser godkjent reguleringsplan slik ut:



Det er valgt å illustrere det volumet reguleringsplanen tillater å bygge uten å vise et ferdig tegnet bygg med vinduer og svalganger. Et ferdig prosjektert bygg vil selvsagt få en mer oppløst fasade grunnet vinduer, innganger og svalganger.

Foreslått reguleringsendring vil gi et volum som ser slik ut fra samme plassering:

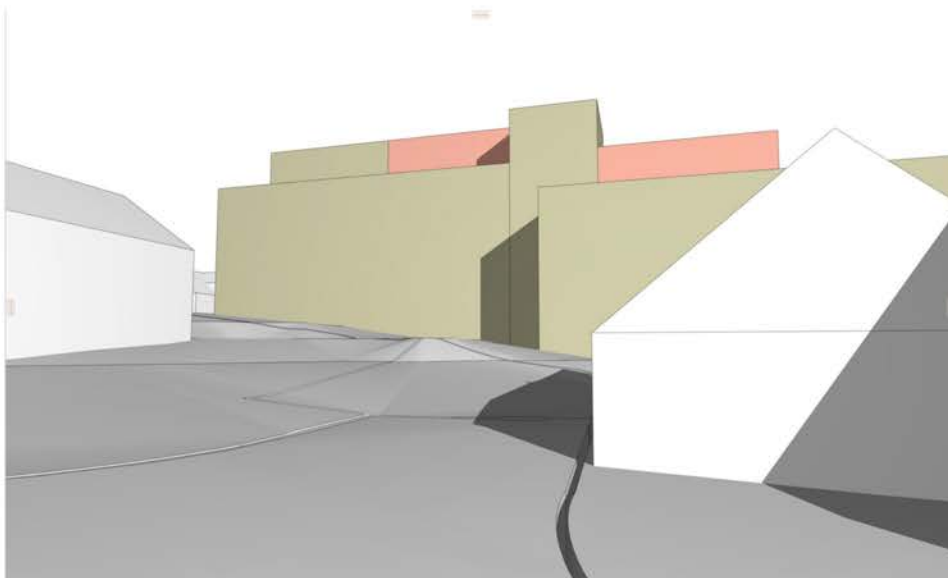


Utvidede volum er markert i rødt, alt i beige er det samme som i godkjent reguleringsplan.

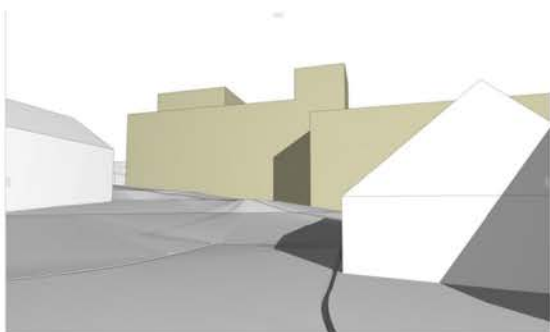
Virkningen sett fra nord blir relativt kraftig da vi trekker volumet helt ut i fasadelivet.

For å imøtekomme naboer og dempe virkningen av en høy vegg foreslår utbygger at volumet trekkes inn 3m fra fasadelivet, slik det er godkjent, og utvider kun 4 etasje i lengderetningen mot nord.

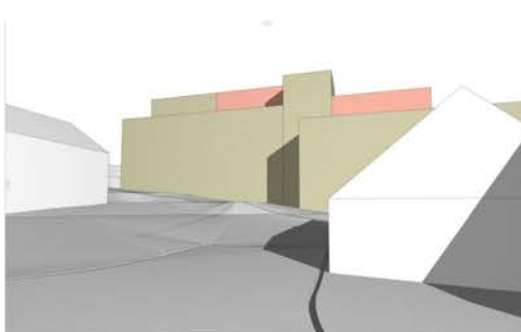
Dette vil da gi et slikt uttrykk:



Sett opp mot allerede godkjente planer, vil ikke denne endringen være så dominerende.

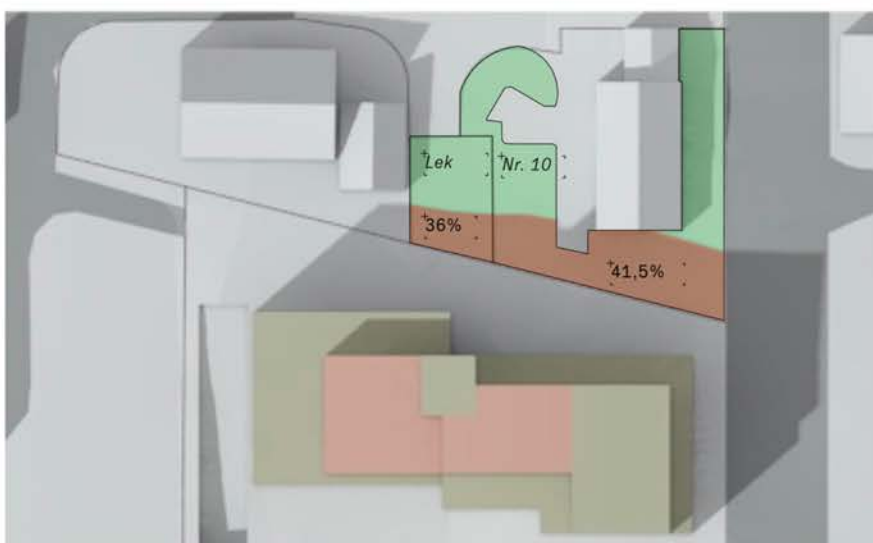


Gjeldende plan



Ny foreslått løsning

Når det gjelder solforhold på ny foreslått løsning vil dette være en helt neglisjerbar endring. Solforhold 21.06 klokken 18:00 vil gi 36% skygge på lekeplassen, og 41,5% skygge på Vestervegen 10. Altså en endring på kun 0,1% fra godkjent plan.



Kjetil Garpestad
Vestervegen 10
4340 Bryne

Time Kommune
PB 38
4349 Bryne

27. august 2018

Tilbakemeldinger på høring – deres saksnummer 17/1753-3
Gjelder plan 0296.00 og plan 0240.00

Velger å gi en tilbakemelding punktvis, og for god ordens skyld gi litt bakgrunnsinformasjon som er meget relevant for saken.

PLAN 0296.00

- Det er et ønske om å endre høyder fra gjeldende plan. Det bemerkes fra arkitekten at ”endringene i planens byggegrenser har svært liten betydning for solforholdene”. Det er en påstand – men påstanden er ikke helt riktig.

Arkitektfirmaet stod bak forrige endring i samme plan. De kjenner godt til at saken kom til kommunen, og at ”Lokal Utvikling” gikk i mot Rådmannens forslag. Kommuneplanen tilsa ikke at de kunne regulere som det ble gjort, da dette er utenfor(!) Sentrumsplanen. Så de tøyde grensene langt ut over det som var rimelig, på gjeldene areal. Videre gikk en klage til Fylkesmannen, som så krevde at bygget måtte senkes med 0,75 meter. Vi er av den oppfatning, at den senkningen er liten, målt opp mot den totale høyden på bygget. Men en liten endring, kan bety mye – spesielt når en fra før av har tøyd strikken mye lenger enn hva planene til kommunen normalt ville tillatt. Endringen gir bedre solforhold på lekeplassen, og i sørsiden/solsiden til de berørte naboer. Bygget vil i alle tilfelle kaste store skygger på tre eiendommer, deriblant en lekeplass. Ved å senke bygget 0,75 meter, ville forholdene bli noe bedre.



Forslaget fra arkitekten, er å heve bygget med 3,5 meter! Det vil ikke ha ”svært liten betydning”, når en opplever mangelen av sol på selve eiendommen. Ja, det er millimeter på vedlagte kart vi har fått sett. Men for barna, så er det en lekeplass som alltid er i skyggen, målt opp mot en lekeplass som faktisk har sol noen timer om dagen.

Videre skriver ikke arkitekten noe om at fordelene ved endringen skal veie opp for de negative konsekvensene. Her er endringene gjort av ett hensyn – mer areal å selge, mer penger å tjene.

Vi noterer oss ellers at bygg BBB2 er endret slik at deres egen eiendom BBB1 får mer sol. Med andre ord, så er ”mindre endring” nødvendig, for å lettere selge egne enheter. Mens lekeplassen og eiendommene de grenser mot, der har dette inngrepet ”svært liten betydning”.

Arkitekten forbedrer solforholdene ved å trekke inn øverste etasje der det påvirker dem, og gjør motsatt(!) der det ikke påvirker deres solforhold!

Slik vi ser det, bunner dette ut i ønsket om økt profitt. Det ligger ikke noe her som beboerne vil tjene på, men naboene vil tape på justeringene i BBB1.

Til slutt vil vi poengtere at arkitekten ikke bruker samme bygg i sol og skyggediagrammet. Dette gjør at tegningen er svært misvisende! De endrer på bygget, slik at solforholdene ikke forverres vesentlig. Men dette er en reguleringsplan. De viser ikke hva som skjer ved endring av høyder – men ved endring av høyder og en samtidig endring av byggets plassering. Om de får gjennom planen, kan de i etterkant flytte bygget igjen, og solforholdene endres drastisk. Vi ønsker å gjenta, at de vil heve bygget med 3,5 meter hva angår solforholdene. Dette fordi de trekker fjerde etasje så langt mot nord/eksisterende lekeplass og vår solside.

At en arkitekt påstår at et tre/en vegg/et bygg som blir 3,5 meter høyere ikke gir vesentlig endring i solforholdene er i beste fall et hendelig uhell. Men det kan også se ut som om en har gjort det med hensikt, slik det ble gjort for 10 år siden da dagens reguleringsplan gikk gjennom basert nettopp på dette arkitektkontorets tegninger (som inneholdt feil).

Planen vil i dag mørklegge store deler av utearealet til vår godkjente leilighet. Ved oppføring av nye bygg, er det ikke tillatt å bygge slik at leiligheter og uteområder får for mye skygge. Vi undres over at dette ikke gjelder når nye bygg skygger for eldre bygg, og ville satt pris på en forklaring på hvorfor det er slik at de som bor i eksisterende bebyggelse ikke trenger så mye sol som de i nye leiligheter.



Når en ikke lenger har trukket inn 4. Etasje, så vil også veggen mot oss fremstå som en enormt stor vegg. Ikke bare er bygget langt, men det blir rundt 35% høyere over bakken! Det er ikke en liten endring i vår verden. Det går fra De første etasjene er ca. 3 meter per etasje, mens den siste er 3,5 meter. Økningen er fra 12 til 15,5 meter! Endringen har derfor ikke "svært liten betydning" for solforholdene, men stor betydning. Og visuelt vil bygget også fremstå på en helt annen måte, når en øker høyden så voldsomt.

Vi savner for øvrig fasadetegninger sett fra nord, eller 3/526 som er vår eiendom.

- Punkt to er ikke av betydning, slik vi leser det. Vi ser på det som en formalitet på hvordan en oppgir høydene – ikke endringer i byggets faktiske maksimale høyde. Er det her en misforståelse, ber vi om en avklaring.
- De ønsker å bruke lekeplassen som riggplass, noe som ikke tidligere var nødvendig. I eldre planer er det også et krav om at lekeplassen skal være klar. Og det er jo ganske naturlig, for ingen vet når neste trinn kommer. Forrige gang det var endringer, tillot "Lokal Utvikling" at en gikk langt ut over planene basert på forutsigbarhet for utbygger. Vi tillater oss å minne om at endringer her fjerner forutsigbarhetene. Utbygger kjøpte eiendommen vel vitende om gjeldene planer, og forutsigbarhet oppnår vi om det ikke tillates endring i denne planen. De ønsker å føre opp bygget som skygger for en lekeplass – som allerede med dagens plan får for mye skygge. Så vil de ikke gi en alternativ lekeplass – det er urimelig. Dette problemet kan omgås ved å prosjektere på en annen måte, noen en profesjonell utbygger kan klare.
- Om parkeringsplasser bygges i to trinn, er det helt i orden. Men det forutsettes naturlig vis at det er nok parkering i første trinn til at vi ikke får en masse biler i gaten i perioden mellom de to oppføringene. Det var et stort problem etter at 3/672 ble oppført, og det var for mange biler som var eid av beboerne. Utbygger må kunne stille garantier om at rigg ved oppføring av andre byggetrinn ikke forårsaker noen problemer for beboere og naboer, hva gjelder parkeringsforholdene i den perioden. Vi frykter at en lang byggeperiode i etterkant, vil påvirke parkeringen negativt og føre til parkering andre steder. Perioden det blir snakk om kan ingen anslå, da mange faktorer spiller inn. Men at mange mister parkering i kortere eller lenger tid, det vil med sikkerhet påvirke nærmiljøet negativt.
- Endring i utforming av vegareal for å sikre adkomst for renovasjon, det er avvik fra norm her. Dette kan gå ut over sikkerheten til barn, og oversikten sjåføren har. Avviket er på 70 cm, og vi kan ikke se at en profesjonell aktør som kjenner og jobber med gjeldene normer og planer til daglig, har kjøpt en eiendom med så små marginer at 70 cm er med på å velte prosjektet. Bygget kan lett flyttes denne distansen, da det ikke vil påvirke prosjektet vesentlig. Vi tillater oss å minne om at 350 cm i høyden er en liten endring, og at 70 cm horisontalt kun er en brøkdel. Det vi ser på som viktig, er at inn/utkjøringen fra garasjeanlegget skjer på et så lavt nivå som mulig, i høyde med Vestervegen. Vi vil også belyse det faktum at når en trenger mer areal til vei på eiendommen 3/148, så vil det gå ut over arealer en kan bygge på eller grøntarealer. Er det tatt hensyn til dette på en måte som sikrer beboere og området nok grøntareal?

- Helt til slutt vil jeg legge frem at vi i dag er rundt 43 biler, som allerede bruker Elvegaten for å komme inn til vestervegen. Når vi da teller med di allerede eksisterende bilene + de nye 46 bilene + gjester som denne nye blokken vil føre med seg, vil dette føre til en kraftig økning på trafikken med over 100%.
Er dette noe dere mener denne gata er stor nok til?



- Vi vil og fremlegge at Elvegaten er en smal vei. Særlig etter 3/145 som har tatt deler av veien til fortausfelt. Her skjer store innsamlinger og vareleveringer der biler/lastebiler parkerer midt i veien for leveranser. Dette skaper ofte kork i denne nåværende flaskehalsen.

Elvegaten er og skolevei for mange barn i området. Vi vil konkludere med at en kombinasjon av skoleveg, en veg med smale partier, elektronikk innsamling/levering og en økt biltrafikk på over 100 % vil skape mange farlige situasjoner. Er dette den beste løsning med tanken på dagens trafikk sikkerhet?



Bryne den 11. august 2018

Kjetil Garpestad
Kjetil Garpestad

Stine Eiane Garpestad
Stine Eiane

Fra: Henning Bonneze <hbonneze@gmail.com>
Sendt: 29. august 2018 14:45
Til: Postmottak; Anita Helstrup
Kopi: Rune Birkelid Kvilhaug
Emne: Deres referanse 17/1753-3

Journalpost id: 18/19518

Tilbakemelding på høring om endring av bestemmelser og plankart.

PLAN 0296.00

- De ønsker i praksis å heve veggene mot oss med 350 cm (ref. informasjon fra arkitekt). Differansen på høyden av 3. og 4. etasje er i hvert fall 350 cm på tegningene, og det er en hel del slik vi ser det. De uttrykker at dette ikke vil medføre endringer, og vi har problemer med å ta dem seriøst i sin påstand.
- Om en ser i Nabolovens §3, så ville vi kunne krevd et tre fjernet, om det var på denne høyden. Reguleringen tilsier nytt bygg med en avstand på 4 meter fra grensen, og en høyde på langt over 12 meter. Med andre ord, så har vi en vegg som per i dag (før endring) kan bygges høyere og bredere enn et tre vi kunne krevd fjernet. Arkitekten mener at om bygget er 3,5 meter høyere enn det som fra før er svært høyt, så vil det ikke få betydning. Jeg vil referere til min far: "De må gå å få skolepengene i jenn de der!"
- Da planen i sin tid ble vedtatt, var dette mot kommunen sine planer (vi er utenfor Sentrumsplanen), og mot Rådmannens forslag. Fylkesmannen krevde også noen justeringer. Disse nye forslagene strider med alt som tidligere er sagt fra nevnte instanser.
- Planen ble godkjent i 2008, men basert på et skyggediagram som ikke viste reguleringen, men et tenkt bygg som var trekt lenger bort fra grensen enn reguleringen tilsa. Skyggene viste derfor ikke hva som ville bli reelle skygger, om en fulgte planen. Skyggene viste feil, og da for gode solforhold i forhold til hva som vil skje om en i dag bygger etter planen.
- Nå ser vi at samme arkitektfirma bruker samme fremgangsmåte, med et foreslått tenkt/planlagt bygg. Men dette er jo ikke en søknad om å avvike planen på et bygg - men en endring i en reguleringsplan. Når de nå i soldiagrammet trekker bygget lenger inn på eiendommen, og så løfter det en etasje - så vil enhver forstå at skyggene også denne gang er "triks i Ludo" fra arkitekten sin side.
- Om en endring skal skje i planen, bør en endre planen tilbake - siden det ble regulert på gale opplysninger. Da ville utbyggere og arkitekter sett at "triks i Ludo" ikke aksepteres i Time Kommune. En god signaleffekt, til de som ikke følger reglene, spiller med åpne kort og ikke er ærlige og redelige når de fremlegger sin dokumentasjon.
- Vi ber dere om å sjekke dagens skygger (med riktige tegninger), om en følger eksisterende plan. Se da på lekeplassen (3/529), hvilke solforhold den har med dagens plan (med bygg som reflekterer reguleringsplanen og ikke det fiktive bygget), og hva som er greit ut fra de krav som stilles til et areal regulert til lekeplass. Det stilles jo en del krav til lysforhold på en lekeplass, og vi antar

at dette er tatt hensyn til og beregnet på riktig måte sist gang. Men vi antar at en har brukt tegninger fra arkitektfirmaet, som viser gale skygger. I 2018, kan de lett legge inn et bygg som viser dagens plan, og planen etter endring. De kan vise skyggene med litt mer en to dager og som levende grafikk time for time alle dager hele året. Vil Time Kommune mørklegge lekeplasser? Og må vi virkelig det, for å utvikle byen vår?

- Utkjøringen omhandles ikke i denne planen. Men vi ser at utkjøringen fra alle disse enhetene vil kunne påvirke 3/527 ved å sende alt lys fra alle bilene rett inn i stuen. Dette baseres på de planene vi er presentert fra utbygger. Dette til informasjon.
- Utkjøring til Reevegen fra de prosjekterte leilighetene ville hatt en svært positiv effekt for en vei (Vestervegen) som brukes mye av myke trafikanter. Det er i dag utkjøring denne veien (ut på Reevegen), øst på eiendommen til Reevegen. Halve Reefeltet går/sykler gjennom Vestervegen, og resten nede ved riksveien. Det betyr at det er en svært stor mengde barn og mødre med barnevogner som utsettes for unødig risiko ved at en trang gate brukes som matevei fra dette prosjektet, og opp til Reevegen via Elvegata. Det er for øvrig et svært uoversiktlig kryss der Vestervegen møter Elvegata, og syklistene kommer ofte i stor fart ned bakken. Det er også mange store semitrailere med leveringer til butikkene som grenser til Elvegata. Da stopper trafikken, og med økt belastning, vil en få trafikale utfordringer og økt potensiale for skader på myke trafikanter.
- Endring i utforming av vegareal til renovasjon kommer av utbyggers ønske om profitt. En har helt klart satt ønsket om fortjeneste øverst, og ignorerer på den måten de bakenforliggende årsaker til at normene er opparbeidet over mange år med erfaring. Normene er satt der, fordi en vet at det er så mye plass en trenger for å kunne gjennomføre renovasjon på en trygg og god måte, uten fare for mennesker eller skade på utstyr og installasjoner. Vi finner det urimelig, all den tid de kan justere bygget litt lenger sør på tegningen, for å gjøre det riktig. Det burde være en liten sak å flytte bygget, og teksten fra arkitekten virker som en frekk finte for å skape press på saksbehandlere.
- Vi frykter for konsekvensene av å bygge parkeringen i to trinn. Det er ikke levert noen analyser som viser følgene av dette, og en har ikke en gang de subjektive vurderingene fra utbygger i denne endringen. Igjen er det kun økonomi som styrer, og alt var på kjent på forhånd. Ved kjøp av eiendommen visste de hva som lå til grunn.
- L3 som tidligere har vært "leik" i reguleringsplanen er nå endret. Hvilke følger får endringene i praksis? Det kommer ikke klart frem. Det som kommer frem, er at de ønsker å utsette byggingen av en lekeplass, på ubestemt tid!

For å være litt konstruktive, og anta at de ikke spiller et uredelig spill hva gjelder skygger på naboer og lekeplasser, så har vi et forslag:

Reguleringen endrer høydene som skissert, men også avstanden til eiendommens grenser slik at byggene kaster mindre skygger en med dagens plan. Det vil i følge arkitekten være en ubetydelig endring, og således tolkes det som lett gjennomførbart. Tegningene viser at det ikke er voldsomme endringer hva gjelder skygge (med bygget flyttet). Men det er med bygget på et annet sted på eiendommen. Da må en kunne regulere planen slik at det kommer frem hvor skyggen skal gå, og ikke bruke

standard på 4 meter. Det er til syvende og siste hvor skyggene faller, som er avgjørende. De kan bygge seks etasjer for vår del, og bygget trekkes langt nok bort fra eiendommen og ikke begraver oss i skygge. Så forslaget er at en endrer byggelinjene proposjonalt med høyden på bygget, slik at skyggene blir bedre enn i dagens plan. En flytter byggegrensen litt lenger enn til der de nå setter opp bygget, slik at ikke naboer får en forverret mørklegging.

PLAN 0240.00

- Det er behov for en endring, for å sikre adkomst. Vi vil tro at tomten de har kjøpt areal fra (3/672), hadde en utnyttelse på 45%. Denne utnyttelsen stiger i så tilfelle, ettersom grønt areal forsvinner fra den eiendommen og reguleres til vei. Vi ønsker at en ser på K3A og K3B (tidligere K3B og K3C) sammen, slik en gjorde det tidligere. Og at en så sikrer at ikke endringene i de to planene fører til at det blir for høy utnyttelsesgrad samlet sett. Det er ikke kommunens innbyggere tjent med. Denne planen har fra før strekt strikken hva gjelder høyder, og en bør ikke fortsette å strekke strikken lenger.
- Det kan se ut som at det er lite areal avsatt til gangveg her, og det er ikke i samsvar med ønsket om at folk skal gå og sykle mer. Da må det være trygt, og en må se på det store antallet biler som hver morgen og ettermiddag skal passere denne smale utkjørselen. Dette er den naturlige veien til dagligvarebutikker, der de fleste handler daglig (gåavstand). Og for å komme til M44 er også dette den naturlige veien for alle oss som bor her og lenger sør på Reefeltet.
- Om inn-/utkjøring legges opp på Reevegen (som i dag), vil en kunne bedre på dette. Da vil en også få mye mindre trafikk gjennom uoversiktlige gater, eksempelvis som der Vestervegen møter Elvegata. Antar det er noen normer, når en skal legge så stor mengde trafikk inn i en eksisterende vei, på samme måte som når andre veier får tilført mer trafikk.

Byen Bryne vil være tjent med en utkjøring direkte ut på Reevegen. Utbygger taper lite på dette med den gode arkitekten de har. Med andre ord er alle tjente med en utkjøring fra parkeringsanlegget og opp til Reevegen. For utrykningskjøretøy og renovasjonsbil vil det også slå ut svært positivt, og gjør det lettere å følge dagens normer.

MVH

Henning Bonne

T: (+47) 936 72 927

28/8-18 TJS

SKANNET

30 AUG. 2018

17/1 753

28. august 2018

Time kommune
Arne Garborgs vei 30
4344 Bryne

Vedrørende saksnummer 17/1753-3, journal ID 18/19518

Me som skriv dette brevet har hatt eit møte, der me (som bur langs Vestervegen) gjekk saman og diskuterte følgjande:

- *Korleis var planen tilbake i 1978, kva vart endra i plan 153 som kom i 2000?*
- *Når det kom ei endring i 2004, kva vart då skrive?*
- *Kva vart endra i 2008, og korleis kunne dette verta godkjend?*
- *Kva inneheld planen, og korleis vil dette påverka oss?*

1 - Trafikk

For å ta det frå starten. Vestervegen vart bygd for at Vestervegen 2, 4, 6, 8 og 10 skulle køyre til sine eigedommar. Det var då eit skilje (ein steingard) slik at ein ikkje kunne køyra til eksempelvis det som i dag er Vestervegen 7, som ligg lenger inne i gata. Vegen var med andre ord dimensjonert for eit lavt antal bilar, sjølv om også dei andre eigedommane i dag kan nytta innkøyringa via Elvegata og Vestervegen.

I plan 153 som kom i år 2000, la ein planar om låg bebyggelse slik ein har gjennomført i K3A. Der ligg det 8 leiligheiter per i dag. K3B og K3C skulle og ha låg bebyggelse (3 etasjar), og ikkje så mange bueiningar i den planen, der ein såg på det totale bilete for heile Reefeltet Aust samla.

Eit særskilt viktig punkt i planen den gong, var at **"Dersom delfelt K3B blir utbygd før delfelt K3C er det uaktuelt med utkøyring via Vestervegen."** Så må vi spør oss sjølv, kvifor skreiv ein dette? Tygg på ordet "uaktuelt". Det skal ikkje vurderast, eller at det er rom for tolkingar. Det er klar tale, når ein skriv "uaktuelt". Me som bur her, veit kvifor. Det var fordi det ville vorte ein auka risiko for uønskte hendingar i Vestervegen og Elvegata, om en tok endå fleire bilar gjennom desse vegane. Den gongen var planen at bilane skulle ut på Reevegen, slik status faktisk også er per i dag for gjeldande eigedommar. Det er først ved utbygging at ein endrar på dette, slik at det samsvarer med utbyggjars ønske. Plan 153 var gjort av omsyn til tryggleiken til folk, trivsel og sett på med objektive briller. Ikkje med lommebøkene til utbyggjarar sine briller, og på bekostning av andre si tryggleik og trivsel.

Allereie før 2000 vart det oppført ein fleirmannsbolig i Elvegata 4. Når ein skal rundt denne, og inn i Vestervegen, er det i dag svært trangt og uoversiktleg. Det er eit farleg kryss, der ein ofte må bråbremsa for ungar som kjem fykande nedover på sykkel. Det er og smalt her, og det skjer titt og ofte at ein må ryggja for å gje plass slik at bilar kan passera.

Elvegata og Vestervegen er begge vegar som nyttast av born og unge som skal til og frå skule og andre aktivitetar. Her er ikkje berre mjuke trafikantar, men og mange uerfarne og ferske trafikantar. Det kombinert med ein smal veg, ein bakke der ein får god fart, og svære trailarar som leverer varer til butikkane – gjer dette til ein svært farleg veg for dei mjuke trafikantane. Det er ofte at trailarane må nytte delar av Elvegata når dei skal lasta varer til butikkane, og det vert då endå smalare og uoversiktleg. I tillegg ser ein at det tek oppmerksomheita frå alle som går, og fleire av dei som køyrer. Kombinasjonen av smal veg, som er vorten fylde med born som ikkje er merksame på det som skjer omkring dei, er farleg og på inga måte god.

I 2004 kom plan 240, som var for ein del av det området som går under plan 153. Framleis nyttar ein utkøyring opp mot Reevegen, men beheld moglegheita til å nytta Vestervegen. Ein fjernar teksten der ein tidlegare sa at utkøyring på Vestervegen kunne vera uaktuelt. Det var som eit steg på vegen, for å sikra seg ei regulering der en kunne ha parkeringskjellar og trekkja alt mot nord og hindra moglegheiten for utkøyring på Reevegen. Samstundes vart ein eigedom regulert til leik, lagt i skuggen av desse planane.

Når ein kjem til plan 296 frå 2008 er ein del større endringar. Private aktører søker større profitt, og dei får ein ny plan til å gjelda. Hovedmomenta er at ein fjernar utkøyringa til Reevegen, og lager parkering i kjellaren. Parkeringskjellar og ei vridning av bygga på 90 grader gjer at bygga i praksis kjem høgare i terrenget. Dei kjem også lenger mot eksisterande areal avsett til leikeplass, og to bustader. Bygget kastar skuggar over arealet, og i prosessen for å få dette gjennom, valte ein å setta inn bygningar som ikkje syner kor bygget kan stå i følgje planen, men som syner kor skuggen havnar når dei har teikna bygga eit godt stykke frå byggjegransa. Dette er å halda folk for narr, og no gjentek dei den same øvinga.

Ein har no fått ei mengd leiligheiter der alle bebuarane må køyra på vegar som ikkje er dimensjonerte for formålet, og som lagar mange farlege situasjonar for born, mødrer med barnevogn, skuleungar, gamle, unge syklistar og andre som er mjukare enn ein bil.

Våre innspel er som følgjer:

1. Om ein fører vegen frå alle bueiningane opp til Reevegen, unngår ein all trafikken gjennom Vestervegen og gjennom det farlege krysset til Elvegata. Dette vil tene alle, ikkje berre oss som bur her i dag. Også dei som flytter inn er tente med ei trafikkavvikling som er god og sikker.

2. Ved å leggja inn og utkøyringa direkte til Reevegen, sikrar ein at utrykningskøyretøy lett har åtkomst til bygget på heile den lange nordsida.
3. Når bebyggelsen flyttast litt mot sør for å få ein god veg, lager det mindre skuggar på sørsida til naboar, og spesielt areal regulert til leikeplass. Det vert trivelegare for alle å nytte leikeplassen om han får litt sol. Dei som flyttar inn som våre nye naboar, vil også ha glede av dette.
4. Ved å leggje vegen frå Reevegen, vil gjera det mykje lettare å få til en snuhammar som held dagens standard kva gjeld svingradius og bredda på vegen. Vi meiner det er fornuft i å følgje dagens standard, og ikkje gå baklengs inn i framtida. Då kan søppelbilen verta endå større, slik ein har sett i andre byar.
5. Når ein har åtkomst frå Reevegen, så er alt tilrettelagt for at det ikkje vert parkert bilar i Vestervegen. Dette har i fleire år vore eit problem i Vestervegen, når ein får gjester. Følgjene har vore at ein igjen får farlege situasjonar, og at det er vanskeleg å komme fram. Med ei auke på langt over 100% kva gjeld antal bilar, fryktar vi dei fatale følgjene denne auken kan medføre.
6. Sidan det er parkerte bilar i Vestervegen, vil utrykningskøyretøy få unødige utfordringar, samanlikna med direkte åtkomst frå Reevegen. Viser og til trailarar som står i Elvegata og kan hindra desse i å koma fram til desse ekstra bueiningane.
7. Ved å byggja parkeringsplassane samla, er det mindre truleg at ein skaper trafikalt kaos i Vestervegen når det ein gong i framtida ver utbygging av siste trinn. Vi ser kun fordelar med at all parkering kjem i fyrste trinn.

2 - Leik

I plan 153 hadde ein og krav om rekkefølgjekrav til oppføring av areal som L3, som var sett av til leik. No veit vi at området i plan 153 ikkje vert bygd ut samstundes, og at planane til utbyggjarar vert endra med kor lett det er å selja eigedom i regionen. Derfor er det særskild viktig at ikkje utbyggjarar kan koma og regulera seg bort i frå fornuftige krav som sikrar alle som bur i området ein plass til leik og rekreasjon for folk i alle aldrar. Det vi fryktar, er at dei søkjer om å utsetja dette av ein grunn – å ikkje få utgifter til dette arealet før alt er ferdig. Og dei ser at dei kanskje bygg eit bygg om gongen, og då vert det potensielt mange år fram til neste gong dei vil gjera noko. Ein har gjennom fleire endringar jobba mot å svekkja det gode arbeidet som vart lagt ned for å regulera heile området Reefeltet Aust. No jobbar ein mot å endra rekkefølgja, og å endra på kva som skal oppførast på areal avsatt til leik. Dette er tredje gong ein omregulerer dei same eigedommane – og då kun ut frå ynskje om større profitt.

I plan 240, var det framleis eit krav om opparbeiding av L3 før innflytting i første boeining. Dette meiner utbyggjaren at ikkje er naudsynt, og vi er ikkje einige.

Om ein ser på eigdommen 3/529 som er ein eksisterande leikeplass, så ville den ikkje fått nokon skugge med planane som var for heile området. Men så har Time

Kommune valt å endra planane slik at denne leikeplassen ikkje lenger fekk sol, men skugge store delar av dagen og ettermiddagen.

Våre Innspel er som følgjer:

1. Ved å lage åtkomst på nordsida, vil bygga trekkast vekk frå 3/529 og ein får mykje meir sol på eksisterande leikeplass. Samtidig vert ny adkomst fra Reevegen på eit anna nivå i terrenget, slik at det ikkje er ei konflikt og kan skapa uønskte situasjonar. Nye bueiningar og dei eksisterande er tente med dette. Det vil sei at slik vi ser det, er alle tente med ei slik god løysing.
2. Arkitekten er den same som i 2008. Både den gong og no brukar dei teikningar av bygg med god avstand til byggegrensa. Dette gjorde at naboar og politikarar var villeia i 2008, og politikarane tillet ei regulering basert på teikningar som ikkje kastar skugge etter planen, med etter eit fiktivt bygg (som vi ser at ikkje kjem). Arkitektkontoret gjer det same no, ved å flytta bygget for skuggane sin del. Så påstår dei at ei auke på 3,5 meter ikkje vil kasta noko særleg meir skugge. Men om ein flyttar den 4. etasjen ut mot nord, så vert veggjen 3,5 meter høgare her. Me i Vestervegen trur at eit tre som er 3,5 meter høgare enn eit anna tre, kastar skugge langt lenger en det andre. Håper politikarar og andre som uttalar seg i saka også ser dette.
3. Utbygging av område som plan 153 tek tid, det ser vi alle. Og vi som bur i området ser at ein no vil ha på plass ein 4. reguleringsplan for den eine delen. Ein strekk strikken lenger og lenger frå gong til gong, og kallar det små endringar. Men endringane er store, og ein ser at tida berre gjer at ein optimaliserer prosjektet for utbyggjar. Dei som flyttar inn, og ikkje minst dei som bur her frå før tek ein ikkje omsyn til. Heller ikkje leikeplassar.

Som ein siste kommentar, så vil vi seie noko om teksten til arkitekten. Dei skriv at prosjektet ikkje vil gje gevinst, om ein ikkje får gjort som dei ber om. Det er litt av ein påstand. Ingen kjenner til utsalsprisane i prosjektet, ingen veit kva det vil kosta å byggja. Men vi veit at kunden til arkitekten heilt nyleg var villige til å kjøpe eigedommane for 10 millionar. Det er ein svært god pris, på ei så sentrumsnær tomt med denne størrelsen – sjølv om ho er utanfor sentrumsplanen(!). Ved å dele desse to tomtene i planen opp i fem tomter, ville salsprisen vore 35% over det dei sjølv ga. Og så er det satt av areal til veg og leik. Om dei byggjer som i plan 153, som er den gamle planen for Reefeltet Aust – så vil dei garantert tena pengar. Dei ville fått inn rekkehus eller leilegheiter som i K3A, og begge deler sel godt på Bryne.

I 2008, sa dei i Lokal Utvikling at Time Kommune måtte leggja til rette for utbyggjarane, og det måtte være forutsigbarheit. Dette argumentet meiner vi dei skulle hatt frå tidlegare, når plan 153 la til rette for trygg trafikk, gode buforhold og trivelege areal til leik. Vi er spente på om kjennskap og vennskap med politikarar atter ein gong slår sunn fornuft.

Signaturar frá berørte naboar og bebuarar i Vestervegen:

Vestervegen 10:	H. Børre & Silje Jondahl Børre
Vestervegen 1. A.	Oddmund Høyland
Vestervegen 5A	Toril Rosland
— " —	Olav Rosland
Vestervegen 2	Nil Tor Kvern
VESTERVEGEN 7	HENNING LIE
VESTERVEGEN 8	Kjetil GARPESTAD Kjetil Garpestad
Vestervegen 8	Stine Eiane Garpestad Stine Eiane Garpestad
ELVEG 7.4	Per Fiskehekk
VESTERVEGEN 3	Per Githin
Vestervegen 4.	Sigbjørn Skjæveland
— " —	Jorun Håstestad Skjæveland
Vestervegen 5B	Konrad Røe