



Arkiv: PlanID-0532.00,
PlanNavn-
Detaljregulering for
bustader i
Sælandsvegen,
Undheim, PlanType-
35, K2-L12, GBNR-
54/32, K3-&13,
TKFrist-14.05.2021,
K3-&13, TKFrist-
14.05.2022
Vår ref: 20/1721 - 60
Journalpostid: 22/23721
Saksbeh.: Hilde Tjemsland

PLAN 0532.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM 2. GANGS BEHANDLING

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	045/22	02.06.2022
Time kommunestyre	035/22	21.06.2022

Framlegg til vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustader i Sælandsvegen, Undheim, plan 0532.00, med tilhørende bestemmelser, begge datert 11.05.2022.*

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

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

Utval for lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Pål Undheim	Kjetil Eide	Fvl. §6, 1. ledd bokstav e.

Pål Undheim (H) ba om å få vurdert sin habilitet i saka, jf. fvl. § 6, 1. ledd bokstav e). Kjetil Eide (H) deltok i habilitetsvurderinga. Utval for lokal utvikling erklærte samrøystes Pål Undheim inhabil.

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-045/22 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustader i Sælandsvegen, Undheim, plan 0532.00, med tilhørende bestemmelser, begge*

datert 11.05.2022.

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

- 2. Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

Time kommunestyre

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Pål Undheim	Heidi Netland Berge	jf. fvl. § 6 bokstav e.

Pål Undheim (H) ba om å få vurdert sin habilitet i saka, jf. fvl. § 6 bokstav e.

Heidi N. Berge (H) deltok i habilitetsvurderinga. Kommunestyret erklærte samrøystes
Pål Undheim inhabil.

Framlegget frå ULK vart samrøystes vedtatt.

KS-035/22 Vedtak:

- 1. Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustader i Sælendsvegen, Undheim, plan 0532.00, med tilhørende bestemmelser, begge datert 11.05.2022.*

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

- 2. Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.*

PLAN 0532.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN, UNDHEIM

2. GANGS BEHANDLING

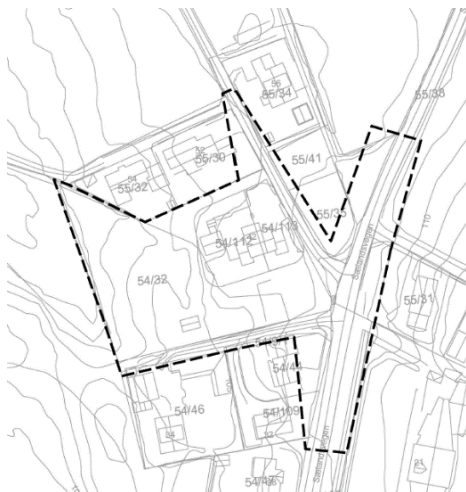
Detaljregulering for bustader i Sælandsvegen, Undheim

SAKEN GJELDER

Stav Arkitekter AS fremmer på vegne av Jarle Kartevoll, detaljreguleringsplan for ni nye boliger, med tilhørende anlegg, på Undheim. Etter en lang og omfattende saksprosess legges planforslaget fram for endelig behandling.

PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca. 6,4 daa og ligger i utkanten av Undheim, nær Sælandsvegen. Illustrasjonen nedenfor viser planområdet. Det ligger i dag en tomannsbolig innenfor planområdet. Planområdet grenser til landbruksareal, eneboliger, privat vei og to ubebygde tomter. Nær planområdet, på andre siden av Sælandsvegen, ligger det barnehage og idrettsanlegg.



Omriss av planområdet

SAKSOPPLYSNINGER

Oppstartsmøte	14.09.2020
Varsel om oppstart	11.11.2020
Komplett planforslag mottatt	19.02.2021
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	11.03.2021
Høring og offentlig ettersyn	26.03.2021 – 14.05.2021
Revidert og komplett planforslag mottatt	26.01.2022
Ny 1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	10.03.2022
Høring og offentlig ettersyn	21.03.22 – 08.05.22
Planlagt framdrift:	
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	02.06.2022
Vedtak i kommunestyret	21.06.2022

Tidligere saksbehandling

Utvalget tok planforslag opp til behandling 11.03.2021, jf. pbl 12-10 og avgjorde etter pbl 12-11 å sende det ut på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Statsforvalteren fremmet innsigelse og hadde flere faglige råd til planforslaget. For å imøtekomme innsigelsen og de faglige rådene, ble planen bearbeidet og hovedgrepet endret. På grunn av endringene i plangrepet ble planen lagt fram for ny politisk behandling 10.03.2022. Det ble gjort følgende vedtak:

ULK-015/22 Vedtak:

1. *Utvalg for lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for boliger i Sælandsvegen, Undheim, plan 0532.00 datert 11.02.2022, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2021, ut på ny høring og offentlig ettersyn.*

Vedtaket er gjort i samsvar av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Begrunnelse:

Kommunedirektøren argumenterer for forslaget at takterrasse på taket til garasjer/carport vil føre til innsyn hos naboene. I den gjeldende bestemmelsen 3.1.2.8 står imidlertid: "Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene."

Dette sikrer unødig innsyn og er derfor ikke nødvendig å ta vekk før planen blir lagt ut til høring. Bestemmelsen kan uansett vurderes ved 2. gangs behandling av planen.

Tidsplanen må endres slik at planen kan behandles i kommunestyret før sommerferien slik:

Høring og offentlig ettersyn: 19.3. - 7.5.

2. gangs behandling ULK: 2.6.

Vedtak i kommunestyret: 21.6.

Planforslaget ble lagt ut på høring og til offentlig ettersyn 21. mars, og saken legges nå frem for endelig vedtak i kommunestyret.

Politiske sakspapir til tidligere behandlinger er vedlagt.

GJELDENDE PLANER

Kommuneplan for Time 2018-2030, fase 1, vedtatt 17.12.2019

Planområdet er avsatt til bolig, og det var krav til en tetthet på 3,5 boliger per dekar.

Øvrige gjeldende planer

Planbeskrivelsen gir en oversikt over ytterligere overordnede planer.

PLANFORSLAG

Plangrep

Det legges til rette for 9 nye boliger, 5 eneboliger og to tomannsboliger.

Planforslaget har en lekeplass/ «møteplass for alle» med sentral og trafikkssikker

plassering. Arealet nås via gangvei og feltet kan opparbeides slik at gangveien kan nås fra hagene.

Planen har to adkomster, en ny i nord og en eksisterende privat vei i sør.

Utnyttelse

Boligtettheten er oppgitt til 2,25 boliger per dekar, se vedlegg *Merknader – referert og kommentert* for info om utregningsmåte. Alle boligene har tilfredsstillende hageareal og solforhold. Det er tillates i tillegg takterrasse på garasje/ carport og bod.

Plankart og illustrasjonsplan:



Plankartet som var på høring



Illustrasjonsplan

Eksisterende tomannsbolig

Innenfor planområdet ligger det en tomannsbolig, vist som BKS2. Uteområdene for disse to boligene er allerede *mindre* enn det kommunen nå krever for nye boliger. Etablering av nye boliger gir i tillegg skygge i disse hagene.

MERKNADER

Innkommne merknader etter høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring i perioden 21.03.2022 – 08.05.2022. Det kom merknad fra Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, Lnett, Senior- og brukarrådet, Ungdomsrådet samt deleier av eksisterende tomannsbolig. Se *vedlagt merknadsbehandling, med alle merknader oppsummert og besvart*.

Statsforvalteren har nå akseptert tettheten. Innsigelsen er trukket, selv om begrepet *innsigelse trukket* ikke er brukt.

Rogaland fylkeskommune stilte spørsmål ved om tettheten er regnet ut på samme måte som i forrige planforslag. Planområdet har endret seg og tettheten er regnet ut på en annen måte, se vedlegg *Merknader – referert og kommentert* for info om utregningsmåte.

Senior- og brukarrådet kommenterte at en tilgjengelig bolig lå lengst fra område for renovasjon. Krav om tilgjengelighet er flyttet fra to eneboliger til tomannsboligen nærmest renovasjonen. Rådet gjorde saksbehandler muntlig oppmerksom på at

bestemmelsene ikke sikret at renovasjonen var felles for alle boenhetene. Bestemmelsene er nå korrigert.

VURDERING

Utnyttelse

Tettheten vurderes som tilstrekkelig, selv om dette fortsatt er under kommuneplanens krav da planarbeidet startet opp, noe Statsforvalteren kommenterer i sin merknad.

Barn og unge

Lekeplass er større enn kravet i kommuneplanen. Den er plassert sentralt og kan nås via en gangvei knyttet til hageareal. Kravet til felles lekeplass er løst på en god måte.

Bokvalitet

Alle de nye boligene har 50 m² privat uteoppholdsareal.

Arealet er på minimumsnivå og for noen tomter blir det noe redusert grunnet friskt ved vei.

Det åpnes for takterrasser på garasje/ carport og bod. For en del av boligene plasseres da takterrasse svært nær nabogrense, og ved eller nært området der nabo har sitt uteoppholdsareal. Bestemmelsene har krav til avbøtende tiltak, for å hindre innsyn til nabo, og disse vurderes som tilstrekkelige.

Eksisterende boliger

Det er påregnelig at nye prosjekter i etablerte boligområder kan føre til ulemper knyttet til utsikt og sol- og skygge. Kommunedirektøren vurderer det slik at ulempene ikke er større enn det som er akseptabelt.

Brann

Veibredde og oppstillingsplasser tilfredsstiller kravene som stilles i reguleringsplanprosesser.

For noen av boligene tilfredsstilles ikke **hovedkravet** om oppstillingsplass for mannskapsbil maks 50 meter fra boligene (begrensning i slangens lengde).

Denne løsningen velges fordi det *ikke* er inngått avtale med eiere av eksisterende boligtomter for arealet som trengs for å oppnå den svingradien en brannbil trenger.

Det finnes tekniske løsninger for disse situasjonene og bestemmelsene har eget punkt om dette. Kommunedirektøren har alltid fokus på at kravet til maks 50 m avstand mellom brannkum, og innsatspunkt sikres i planene, men totalvurdering omkring aktuelle løsninger er gjennomgått av andre fagfolk og styres av blant annet teknisk forskrift.

Folkehelseperspektivet i plan

Kommunedirektøren vurderer at flere grep i planen ivaretar viktige tema sett i et folkehelseperspektiv. Det er en svakhet at gangvei ikke er knyttet opp mot

inngangspartiene, bare fra hagene. Det vurderes som positivt at planen gir bedre utnyttelse av området enn i dag.

UTBYGGINGSAVTALE

Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytning til planområdet.

KONKLUSJON

Etter en samlet vurdering tilrår kommunedirektøren at planforslaget godkjennes i tråd med pbl §12-12.

Kommunedirektøren i Time, den 16.05.2022

Trygve Apeland

Vedlegg:

0532.00 Plankart 11-05-2022
0532.00 Bestemmelser 11-05-2022
0532.00 Planbeskrivelse revidert 11-05-2022
0532.00 ROS-analyse
0532.00 Blågrønn-faktor
0532.00 Snitt
0532.00 Støyuttalelse
0532.00 Illustrasjonsplan 11-05- 2022
0532.00 Sol skygge diagram 26.01.2022
0532.00 VA-rammeplan 12.10.21
0532.00 Renovasjonsteknisk plan 12.11.2021
0532.00 Merknader høring 2022
0532.00 Merknader - Oppsummert og kommentert
0532.00 Saksframlegg 10-3-2022 med vedlegg
0532.00 Saksframlegg 11.03.2021 med vedlegg

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