

# PLANBESKRIVELSE

for planid: 1121 0532.00

Detaljregulering for boliger i Sælandsvegen

Time kommune

Dato: 15.12.2020

Revidert dato: 11.5.2022



# Innholdsfortegnelse

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | SAMMENDRAG .....                                       | 5  |
| 1.1  | Arealoppgave .....                                     | 6  |
| 2    | BAKGRUNN .....   | 7  |
| 2.1  | Hensikten med planen .....                             | 7  |
| 2.2  | Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....      | 7  |
| 2.3  | Utbyggingsavtaler .....                                | 7  |
| 2.4  | Krav om konsekvensutredning.....                       | 7  |
| 3    | PLANPROSESSEN .....                                    | 7  |
| 3.1  | Planinitiativ og oppstartsmøte .....                   | 7  |
| 3.2  | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....           | 7  |
| 3.3  | Førstegangsbehandling .....                            | 7  |
| 3.4  | Offentlig ettersyn .....                               | 8  |
| 4    | PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....                   | 9  |
| 4.1  | Overordnede planer.....                                | 9  |
| 4.2  | Gjeldende reguleringsplan(er).....                     | 12 |
| 4.3  | Tilgrensende planer.....                               | 12 |
| 4.4  | Statlige føringer og nasjonale mål.....                | 12 |
| 5    | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD ..... | 15 |
| 5.1  | Beliggenhet, avgrensning og størrelse.....             | 15 |
| 5.2  | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....        | 16 |
| 5.3  | Stedets karakter .....                                 | 17 |
| 5.4  | Landskap.....  | 17 |
| 5.5  | Kulturminner og kulturmiljø .....                      | 19 |
| 5.6  | Naturverdier .....                                     | 19 |
| 5.7  | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....      | 19 |
| 5.8  | Landbruk.....  | 19 |
| 5.9  | Trafikkforhold.....                                    | 20 |
| 5.10 | Barns interesser .....                                 | 21 |
| 5.11 | Sosial infrastruktur .....                             | 22 |
| 5.12 | Universell tilgjengelighet .....                       | 23 |
| 5.13 | Teknisk infrastruktur.....                             | 23 |
| 5.14 | Grunnforhold .....                                     | 23 |
| 5.15 | Støyforhold.....                                       | 24 |
| 5.16 | Luftforurensing .....                                  | 24 |
| 5.17 | Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....     | 24 |
| 5.18 | Næring.....  | 24 |
| 5.19 | Analyser/utredninger .....                             | 24 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 6    | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                               | 25 |
| 6.1  | Plangrep.....  | 25 |
| 6.2  | Planlagt arealbruk .....   | 26 |
| 6.3  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....                  | 26 |
| 6.4  | Bebyggelsens plassering og utforming .....                       | 27 |
| 6.5  | Boligmiljø/ bokvalitet.....                                      | 28 |
| 6.6  | Parkering.....   | 28 |
| 6.7  | Tilknytting til infrastruktur.....                               | 28 |
| 6.8  | Trafikkløsning.....  | 28 |
| 6.9  | Planlagte offentlig anlegg .....                                 | 28 |
| 6.10 | Miljøoppfølging .....  | 28 |
| 6.11 | Universell utforming .....                                       | 29 |
| 6.12 | Uteoppholdsareal .....   | 29 |
| 6.13 | Kollektivtilbud.....   | 29 |
| 6.14 | Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett..... | 29 |
| 6.15 | Plan for avfallshenting.....                                     | 29 |
| 6.16 | Rekkefølgebestemmelser.....                                      | 29 |
| 6.17 | Utbyggingsrekkefølge.....  | 30 |
| 6.18 | Brannsikkerhet.....  | 30 |
| 7    | VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....                                | 32 |
| 7.1  | Overordnede planer.....  | 32 |
| 7.2  | Landskap.....  | 32 |
| 7.3  | Stedets karakter .....   | 32 |
| 7.4  | Byform og estetikk.....  | 33 |
| 7.5  | Kulturminner og kulturmiljø .....                                | 33 |
| 7.6  | Forholdet til naturmangfold .....                                | 33 |
| 7.7  | Uteområder .....   | 33 |
| 7.8  | Trafikkforhold.....  | 35 |
| 7.9  | Barns interesser .....   | 35 |
| 7.10 | Sosial infrastruktur .....                                       | 35 |
| 7.11 | Universell tilgjengelighet.....                                  | 35 |
| 7.12 | Energibehov – energiforbruk .....                                | 35 |
| 7.13 | ROS.....   | 35 |
| 7.14 | Jordressurser/landbruk .....                                     | 35 |
| 7.15 | Teknisk infrastruktur .....                                      | 35 |
| 7.16 | Interessemotsetninger .....                                      | 36 |
| 7.17 | Avveining av virkninger .....                                    | 36 |
| 8    | Merknader i forbindelse med planoppstart.....                    | 37 |

|    |  |    |
|----|--|----|
| 9  | Merknader i forbindelse med høring .....             | 41 |
| 10 | Uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn..... | 44 |

# 1 SAMMENDRAG

Det fremmes forslag til detaljregulering for boliger ved Sælandsvegen, Undheim i Time kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av boliger med god bokvalitet i tilknytning til et allerede etablert boligområde, som i plassering, form og størrelse passer godt inn i terrenget og omgivelsene.

Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113, og er på omtrent 6 daa. Planområdet omfatter to eksisterende boliger i form av en tomannsbolig øst i planområdet.

Planområdet ligger like nordvest for Undheim sentrum, og omtrent 8,5 kilometer sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet grenser til eksisterende boliger i nord og sør, landbruksareal i vest og Sælandsvegen i øst. Området ligger i kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplasser, turområder samt ulike servicetilbud i Undheim sentrum. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet.

Planforslaget har tidligere vært politisk førstegangsbehandlet i Utval for lokal utvikling i Time den 11.3.2021. Ved offentlig ettersyn av planen kom Statsforvalteren i Rogaland med innsigelse grunnet arealutnytting. Begrunnelsen er at kommunen ikke tar jordvern på alvor da lav tetthet strider mot bestemmelsene i kommuneplanen. Planforslaget la tidligere opp til to eneboliger samt en firemannsbolig. Planforslaget er nå revidert og sendes inn til ny førstegangsbehandling med høyere tetthet. Planen legger nå opp til fem nye eneboliger, og to nye tomannsboliger i tillegg til eksisterende tomannsbolig. Planforslaget vurderes nå til å ha en så høy tetthet som det er mulig å oppnå uten at det går på bekostning av eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø.

En ønsker ved fortetting i området å tilføre bomiljøet kvaliteter. Boligene ligger omkranset rundt et felles bilfritt uteoppholdsareal i midten av planområdet som skal inneholde «møteplass for alle». Eksisterende 2-mannsbolig innenfor planområdet inngår i planen. Planforslaget forholder seg til gjeldene kommuneplan når det gjelder reguleringsformål bolig. Planen legger opp til en tetthet som ligger under krav fra kommuneplanens arealdel. Det vurderes at prosjektet har overveiende positive konsekvenser. Det er likevel til dels utfordrende å tilpasse et nytt boligprosjekt med økte tetthetskrav, i et område med relativt store tomter og boliger, samt negativ befolkningsframskriving og lav etterspørsel etter boliger.

Planforslag var på høring våren 2022. På grunn av høyere arealutnyttelse ble innsigelsen fra Statsforvalteren i Rogaland trukket. Det er gjort noen mindre justering i planforslaget etter at planen var på høring. Hovedsakelig er dette knyttet til krav om tilgjengelige boliger. Kravet for tilgjengelige boliger er flyttet til de boligene som ligger nærmest renovasjonsanlegget.



Figur 1 Illustrasjon av planforslaget

## 1.1 Arealoppgave

### 1.1.1 Arealoversikt

Planlagt arealbruk innenfor planområdet (vertikalnivå 2) er følgende:

| AREALOVERSIKT - FORMÅL                        |                                     |        |                |
|---|-------------------------------------|--------|----------------|
| BEBYGGELSE OG ANLEGG                          | Frittliggende småhusboligbebyggelse | 2264,0 | m <sup>2</sup> |
|   | Konsentrert småhusboligbebyggelse   | 2183,3 | m <sup>2</sup> |
|   | Renovasjonsanlegg                   | 22,5   | m <sup>2</sup> |
|   | Uteoppholdsareal                    | 166,5  | m <sup>2</sup> |
| SAMFERDSELSANLEGG OG<br>TEKNISK INFRASTRUKTUR | Kjøreveg                            | 1449,5 | m <sup>2</sup> |
|   | Gangveg                             | 199,5  | m <sup>2</sup> |
|   | Annen veggrunn – tekniske anlegg    | 51,5   | m <sup>2</sup> |
|   | Annen veggrunn – grøntareal         | 85,4   | m <sup>2</sup> |
| TOTALT PLANOMRÅDE                             |                                     | 6422,2 | m <sup>2</sup> |

### 1.1.2 Utbyggingsareal (BRA) totalt

Over bakken:

| FELT  | Utnyttelse |
|-------|------------|
| BFS1  | 40 % BYA   |
| BFS2  | 40 % BYA   |
| BFS3  | 40 % BYA   |
| BFS4  | 40 % BYA   |
| BFS5  | 40 % BYA   |
| BKS1  | 45 % BYA   |
| BKS2a | 30 % BYA   |
| BKS2b | 30 % BYA   |
| BKBS3 | 45 % BYA   |

## 2 BAKGRUNN

---

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å fortette et eksisterende boligområde, hvor planen legger til rette for 9 nye boliger med god bokvalitet på Undheim i Time kommune. 2 eksisterende eneboliger inngår i planen. De to eksisterende boligene får endret adkomstforhold.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Jarle Kartevoll er forslagsstiller og representerer grunneier på gnr/bnr. 54/32 på Undheim. Stav arkitekter AS er engasjert av forslagsstiller.

### 2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtaler.

### 2.4 Krav om konsekvensutredning

Planen legger til rette for boligformål i tråd med overordnet plan – kommuneplan for Time kommune. Reguleringsplanen faller ikke under kriteriene for konsekvensutredning i § 6. Reguleringsplanen får ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og faller dermed ikke under kriteriene i § 8. Det er ikke krav om konsekvensutredning.

## 3 PLANPROSESSEN

---

### 3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativet ble sendt inn 03.07.2020. Oppstartsmøte med Time kommune er gjennomført 14.09.2020. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøte ligger som vedlegg.

### 3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet 02.10.2020. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 28.09.2020. Frist for innspill var 11.11.2020. Det er varslet om parallell plan- og byggesaksprosess. Det kom inn totalt 9 merknader til planvarselet. Det kom inn en merknad etter frist, som også er tatt med i betraktning. Merknadene er oppsummert og kommentert i kapittel 8.

### 3.3 Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utval for lokal utvikling den 10.3.2022 (saksnr 015/22).

Vedtaket i saken ble:

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

### **3.4 Offentlig ettersyn**

Planforslaget var på høring i perioden 23.3.2022 til 8.5.2022. Det kom inn 5 høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i siste kapittel.

Det kom ikke inn uttalelser som har vesentlige virkningen for planforslaget. Det kom inn forslag fra senior og brukarrådet i Time kommune som går på hvilke boliger som bør ha krav tilgjengelige boliger som blir innarbeidet i planforslaget. Ellers er det kun mindre tekniske ting som er blitt endret i plandokumentene etter høringsperioden.



## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Regionale føringer

##### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

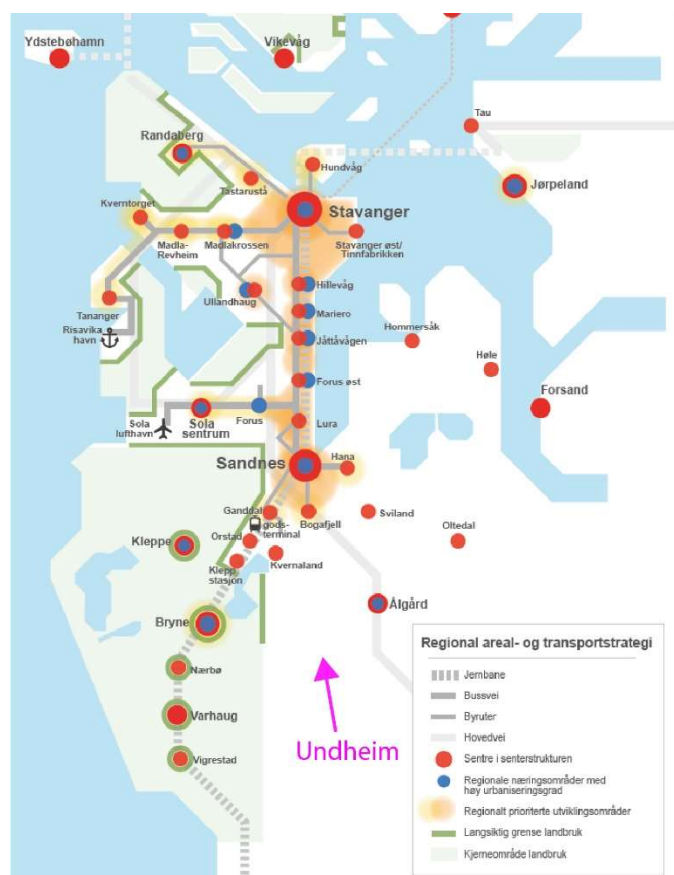
Planen består av 2 deler. Planen ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020, og erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2014 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019). Del 1 av planen definerer mål og strategier. Del 2 av planen er regionalplanens arealdel hvor planbestemmelser og retningslinjer konkretiseres. Undheim er et tettsted med omtrent 540 innbyggere (2019), og ligger 8,5 km sørvest for Bryne.

Planens visjon er «en bærekraftig og endringsdyktig region» og har et perspektiv mot 2050. Planen skal bidra til en bærekraftig og forutsigbar utvikling, og samtidig sikre at både offentlige og private investeringer bidrar til å øke regionens konkurransekraft og attraktivitet.

Planen hovedmål for by- og stedsutvikling er at «*Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturverdier og gir høy livskvalitet*». Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

Regionalplanen stiller krav til minste felles uteoppholdsareal, MFUA, på 30-50 m<sup>2</sup> pr boenhet for øvrige områder. Dette arealet skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy, være tilfredsstillende belyst og være mest mulig sammenhengende.

Kartet under viser Undheim sin plassering i regionalplanens kart over regional areal- og transportstrategi.



Figur 2 Regionalplan for Jæren, areal og transportstrategi

Regionalplanen legger frem at utnyttelsen i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg. Undheim ligger ikke innenfor regionalt prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og ligger 8,5 km i luftlinje fra Bryne, som er angitt som et regionalsenter.

Regionalplanen legger frem at kommunene kan stille differensierte og stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet ved planlegging, som sikres i kommuneplanens arealdel. Her inngår planområdet i kategorien «*etablerte boligområder med lav tetthet*», hvor utnyttelsen burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg.»

#### Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Planen bidrar til bærekraftig håndtering av overskuddsmasser på Jæren, ved å legge til rette for en mer sirkulær forvaltning av råstoffene. Planen følger følgende strategi for håndtering av masser (jf. «ressurspyramiden»):

- Reduksjon: Forsøke å bruke (forskjellige fraksjoner av) masser om igjen på byggetomta for å unngå overskuddsmasser (avfall).
- Gjenbruk: Bruke massene om igjen i nye prosjekter. Kan medføre behov for midlertidig mellomagring.
- Materialgjenvinning: Bearbeide massen til et produkt av bedre kvalitet for lengre livsløp. Deretter brukes det nye produktet i nye prosjekter.
- Utfylling: Nyttiggjøre rene masser istedenfor å bruke nye byggeråstoffer i prosjekter som er ønskelige uavhengig av behovet for å bli kvitt masser. Utfyllingsprosjekter kan være tildekking av forurenset sjøbunn, forming av landskap etter større terrenginngrep (eksempelvis dagbrudd og masseuttak) og utfylling i sjø hvis formålet er i tråd med overordna planer.
- Avfallsdeponering: Isolering av stoffer som vi ikke ønsker å spre i naturen på et deponi. Deponering av avfall krever tillatelse etter forurensningsloven. Kan gjelde naturlige masser med høye arsennivåer eller masser med miljøgifter som ikke kan gjenbrukes.

Planen har retningslinjer for massehåndtering. Det er blant annet føring for reguleringsplaner som legger til rette for utbygging at det settes av tilstrekkelig areal for mellomagring og sortering av masse innenfor planområdet. I alle bygg, anlegg- og samferdsel-, og infrastrukturiltak som generer over 1000 m<sup>3</sup> masse uam (utførte anbrakte masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som generer over 10 000 m<sup>3</sup> (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper. Arealer for massehåndtering og mellomagring bør inngå i planbeskrivelse, ROS-analyse og ev. konsekvensutredning.

#### 4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldene plan for Undheim er kommuneplan for Time kommune 2018-2030 vedtatt av kommunestyret 15.6.2021. Kommuneplanens arealdel har et fokus på å konsentrere boligbygging hovedsakelig på Bryne, samt Kvernaland slik som Regionalplan for Jæren 2050 legger opp til. Samtidig skal også de mindre tettstedene ha mulighet til noe utvikling. I kommuneplanens arealdel kommer det frem at Undheim har en prognose på -56 i (reduksjon) i folketall 2018-2030, samt -28 i prognose for behov for boliger.



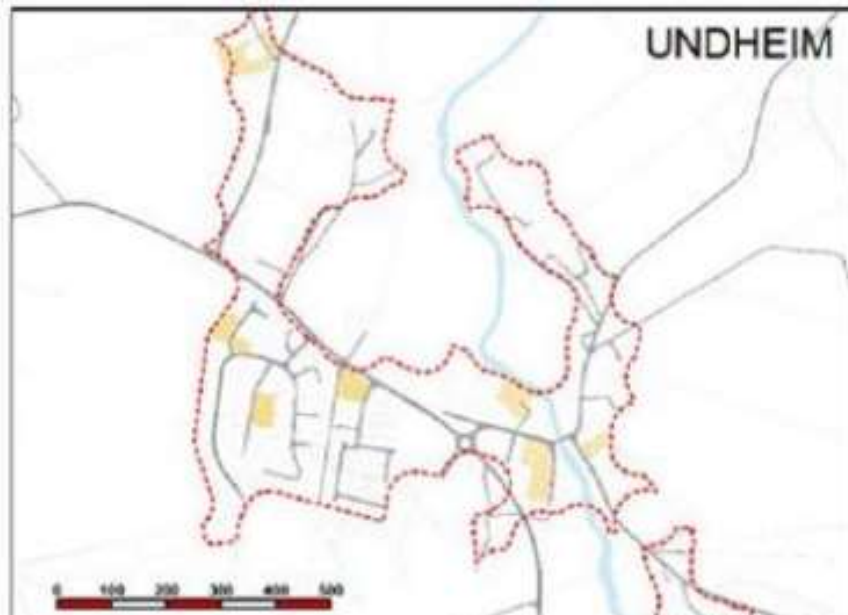
**Figur 3** - Utklipp fra kommuneplan, planområdet er markert med stripet rød.

Hele planområdet er avsatt til boligformål i gjeldene kommuneplan. Tetthetskravene for boligområdene skal følge retningslinjene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Kommuneplanen legger vekt på løsninger som kan bidra til å skape den gode, bærekraftige byer og tettstedene; skape gode bomiljø, engasjerende kulturliv, etablere og sikre attraktive grøntområdene samt skape gode forhold for gående og syklende. Kommuneplanens arealdel setter krav om detaljregulering ved fortetting og tomtedeling i eksisterende boligområde med mer enn to nye boliger.

Kommuneplanens arealdel har krav til at ved førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipløsning og arealbehov for nye vann- og avløpsanlegg i området, samt sammenhengen med eksisterende system. Kommuneplanen har også krav til dokumentasjon av sol- og skyggevurderinger, snitt og eventuelle fasadeoppriss som viser eventuelle konsekvenser for tomt og naboeiendommer.

Innenfor kommuneplans retningslinjer for fortetting, deling og ombygging gjelder følgende: For å oppnå gode planløsninger og uteområde, bør tomter og parseller ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup> for eneboliger, og 300 m<sup>2</sup> for flermannsboliger. BYA for slike tomter burde ikke være større enn 40 % for eneboliger, og 45 % for vertikaldelte boliger.

Planområdet ligger innenfor et kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Kriteriene som er lagt til grunn er: Tomt større enn 700 m<sup>2</sup>, utnyttingsgrad BYA er mindre enn 25 % av tomta og en gangavstand på maks 10 minutt til skole, barnehage og butikk er maks.



Figur 4 - Område med potensial for fortetting (Time kommune, kommuneplan arealdel 2018-2030)

## 4.2 Gjeldende reguleringsplan(er)

Det er ingen vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet.

## 4.3 Tilgrensende planer

### Sørøst for planområdet:

Gnr. 54 bnr. 9,29 og 26 (planid: 0207.00) trådte i kraft 14.02.2006. Området er regulert til blant annet idrettshall, allmenntillegget formål, offentlig veiareal, friområde (idrettsanlegg), friområde generelt og spesialområder for blant annet bevaring gravhaug.

Det pågår planarbeid for detaljregulering for gang- og sykkelveg på Sælandsvegen, Undheim-Årrestad-Taksdal (planid 0447.00)

## 4.4 Statlige føringer og nasjonale mål

### 4.4.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det forventes at det sørges for inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at sårbarheten for naturhendelser ikke øker, blant annet ved å ha naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Planlegging skal fokusere på klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og verdiskaping og næringsutvikling, samt redusere omdisponering av dyrka mark.

#### **4.4.2 Statlige planbestemmelser (SPB)**

Per dags dato er det ingen gjeldende SPB'er.

#### **4.4.3 Statlige planretningslinjer (SPR)**

Nedenfor gjennomgås de statlige planretningslinjene (SPR'ene) som har relevans for planen:

##### Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

##### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

##### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og utdype bestemmelsen om byggeforbud for denne sonen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Retningslinjene angir føringer for disponering av arealer og naturressurser.

##### Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.

##### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

##### Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi. Dette innebærer bl.a. å unngå

inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner.

#### **4.4.4 Veiledere**

Nedenfor gjennomgås ev. veiledere som har relevans for planen:

##### Veileder – Barn og unge i plan og byggesak (2020)

I veilederen påpekes det at planlegging for barn og unge «innebærer blant annet å legge til rette for gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Det må finnes arealer og steder der ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg. Barn er ulike. Eldre barn og ungdommer beveger seg i en større radius enn mindre barn. Noen trenger større områder der de kan sykle, skate, drive med ulike typer ballspill eller andre aktiviteter. Andre vil ha rolige og litt beskyttede møteplasser der de kan snakke eller leke sammen.»

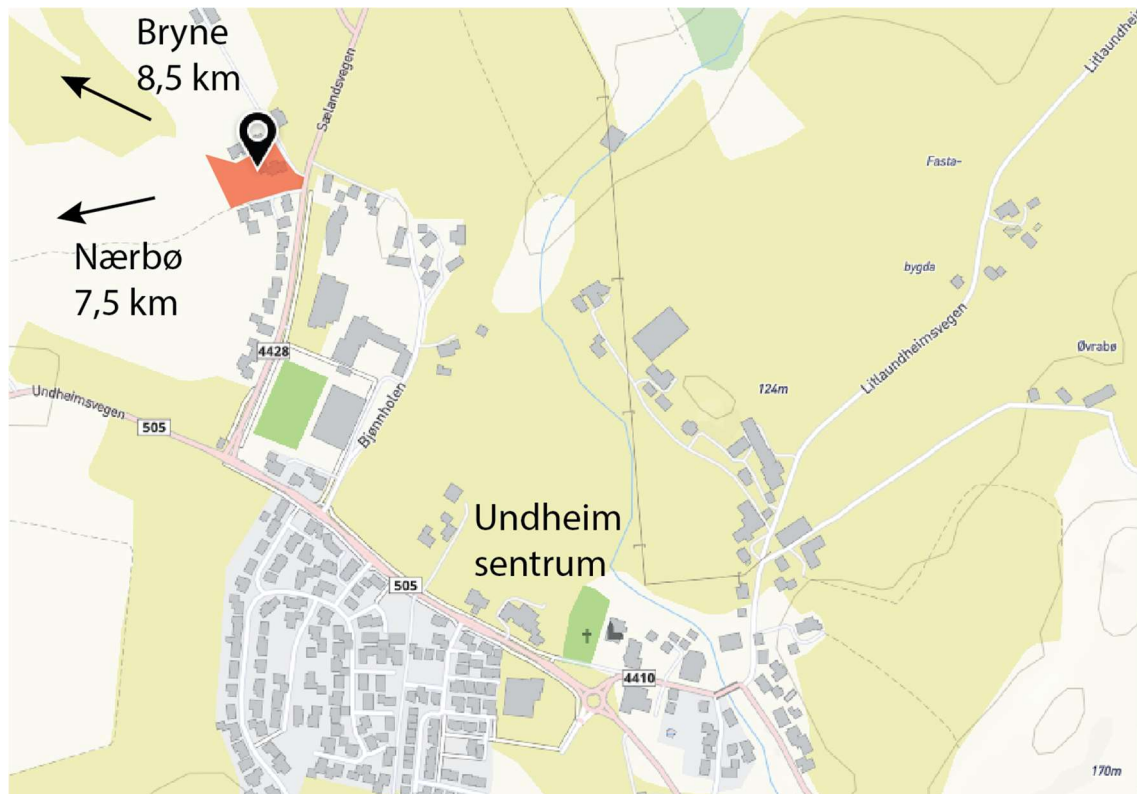
I veilederen henvises det til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, der det påpekes at lovhenvvisninger er fra gammel plan- og bygningslov og at «Anbefalinger vedrørende lekeplassnormer kan også være utdatert.»

## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

#### 5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i tettstedet Undheim i Time Kommune, omtrent 8,5 kilometer sørøst for kommunesenteret Bryne. Planområdet ligger i et etablert boligområdet, like nordvest for Undheim sentrum.



Figur 5: Oversiktskart

### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

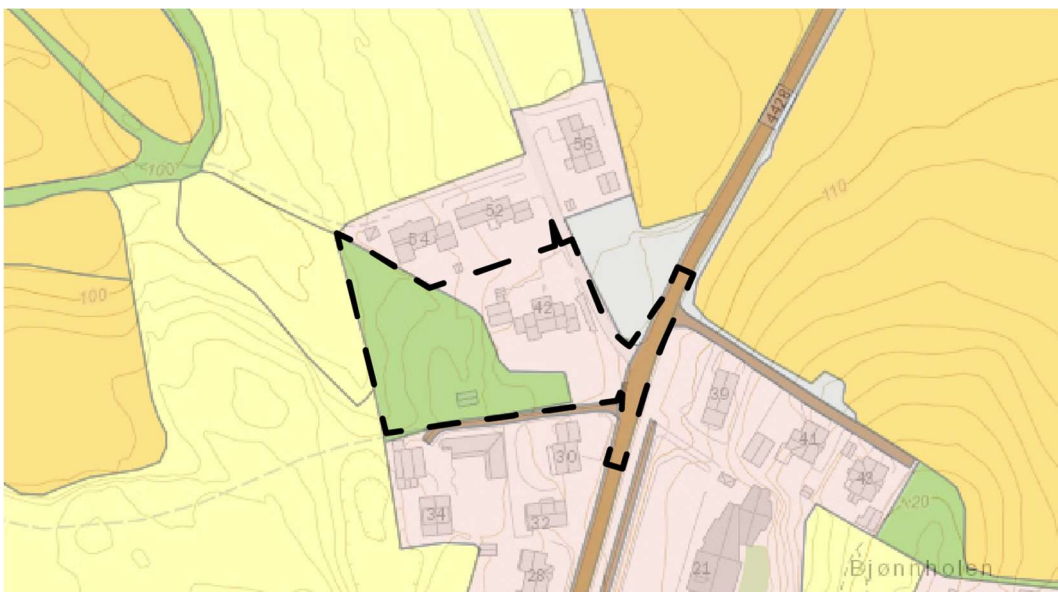
Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Varslet planavgrensning er vist på kartet under. Planområdets størrelse er på omtrent 6 daa, og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig.



**Figur 6:** Situasjonskartet viser planområdet (svart stipla linje) og tilgrensende eiendommer.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger i et etablert boligområde like utenfor Undheim sentrum. Øst i området ligger et eksisterende bolighus, i form av en tomannsbolig. Ovenfor planområdet ligger det to eksisterende boliger. Planområdet grenser også til eksisterende boliger i sør. I vest grenser planområdet til landbruksareal, som er registrert som innmarksbeite. I øst ligger Sælandsvegen, som har en registrert ÅDT på 1700. Tomten besto tidligere av skog, men er i dag ryddet.



**Figur 7:** Ortofot som viser planområdet og sine naboområder, samt arealbruken. Planområdet er markert med svart stipla strek.



## 5.3 Stedets karakter

### 5.3.1 Struktur, estetikk/byform, og eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger som en fortetting innenfor et eksisterende felt for bolig, og grenser til landbruksområde i vest. Undheim er et tettsted som er karakterisert med landbruk, og ligger i overgangen mellom låg- og høg Jæren. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1 – 1,6 daa



Figur 8 - Deler av planområdet sett fra Sælandsvegen.

## 5.4 Landskap

### 5.4.1 Topografi og landskap

Jæren er karakterisert med liten stigning fra hav til hei, med et flatt landskap preget av landbruksområder. Øst for Undheim bryter det karakteristiske «Jærlandskapet», hvor det er mer høydedrag. Terrenget i planområdet heller mot vest, hvor det er omtrent 6 meter høydeforskjell fra adkomst i øst til vest.



Figur 9 - 3D illustrasjon av landskapet i området, planområdet er markert med rød strek.

### 5.4.2 Solforhold

Grunnet Jærens flate landskap, har både planområdet og Undheim generelt gode solforhold. Omliggende eiendommer har også gode solforhold.

### 5.4.3 Lokalklima

Den nærmeste målestasjonen ligger på Særheim i Klepp kommune, omtrent 11,5 km fra Undheim i luftlinje. Dominerende vindretninger er fra nordvest i sommermånedene, og fra sørøst i vintermånedene.

#### Wind rose, frequency distribution of wind

Windirection divided in sectors of 30°

Frequency distribution of wind speed in percent %

#### Wind speed (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

#### Calm (%)

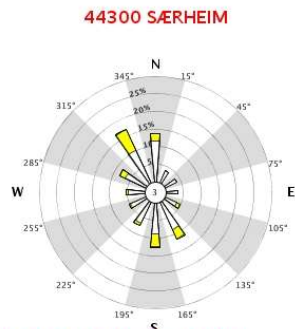
3



Year: 2010 - 2020

Apr, May, Jun, Jul, Aug, Sep

Hour: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



#### Wind rose, frequency distribution of wind

Windirection divided in sectors of 30°

Frequency distribution of wind speed in percent %

#### Wind speed (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

#### Calm (%)

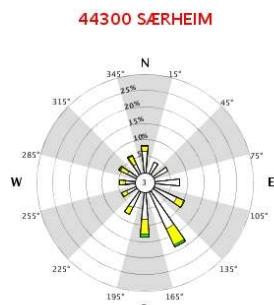
3



Year: 2010 - 2020

Jan, Feb, Mar, Oct, Nov, Dec

Hour: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



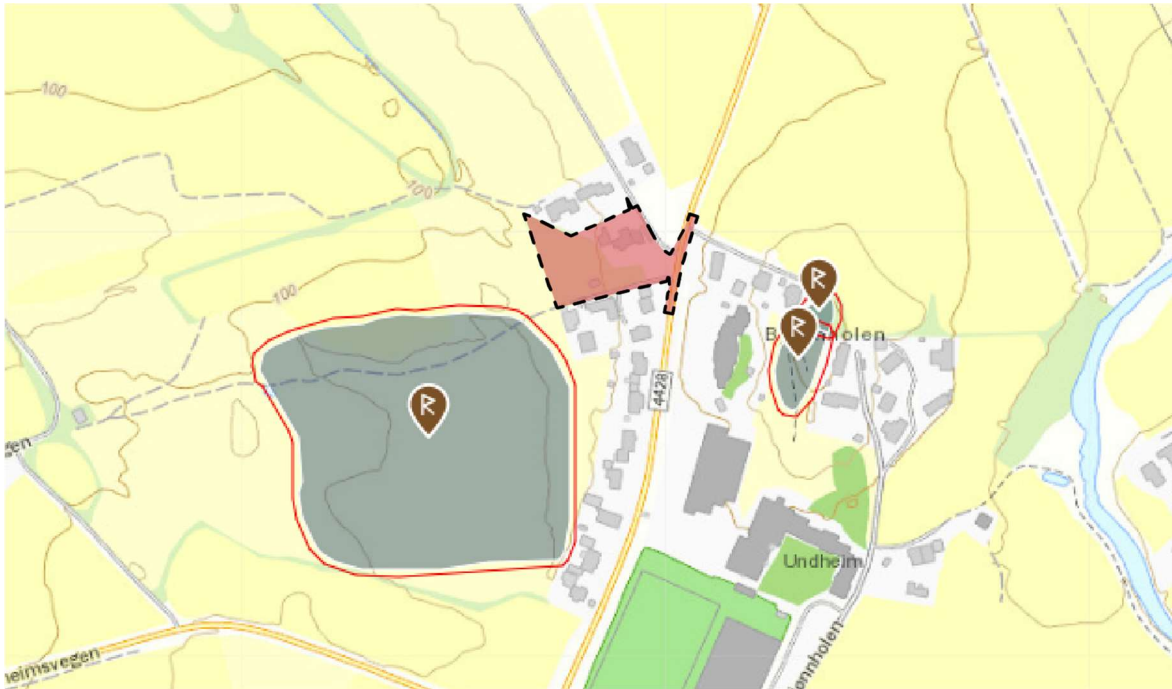
**Figur 11:** Vindroser basert på værstatistikk fra målestasjon på Særheim. (Kilde: NMI / eKlima.no). T.v.: Vindrose for sommermånedene. T.h.: Vindrose for vintermånedene.

### 5.4.4 Estetikk og kulturell verdi

Bygningene i planområdet har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kartet nedenfor viser at det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. opplysninger i Kulturminnesøk og Temakart Rogaland hentet 24.11.2020.



**Figur 12** - Kulturminner i nærheten av planområdet. Utklipp fra kulturminnesok.no

Like sørvest for planområdet er det registrert et freda område. Her ligger Riggjerdet, hvor det er registrert flere gravminner datert til jernalderen. Øst for Sælandsvegen er det også registrert to områder med gravhauger som er automatisk fredet.

## 5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert noen spesielle naturverdier innenfor området, eller i en radius på 300 meter fra planområdet, jf. Miljødirektoratets naturbase og Temakart Rogaland kontrollert 24.11.2020.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

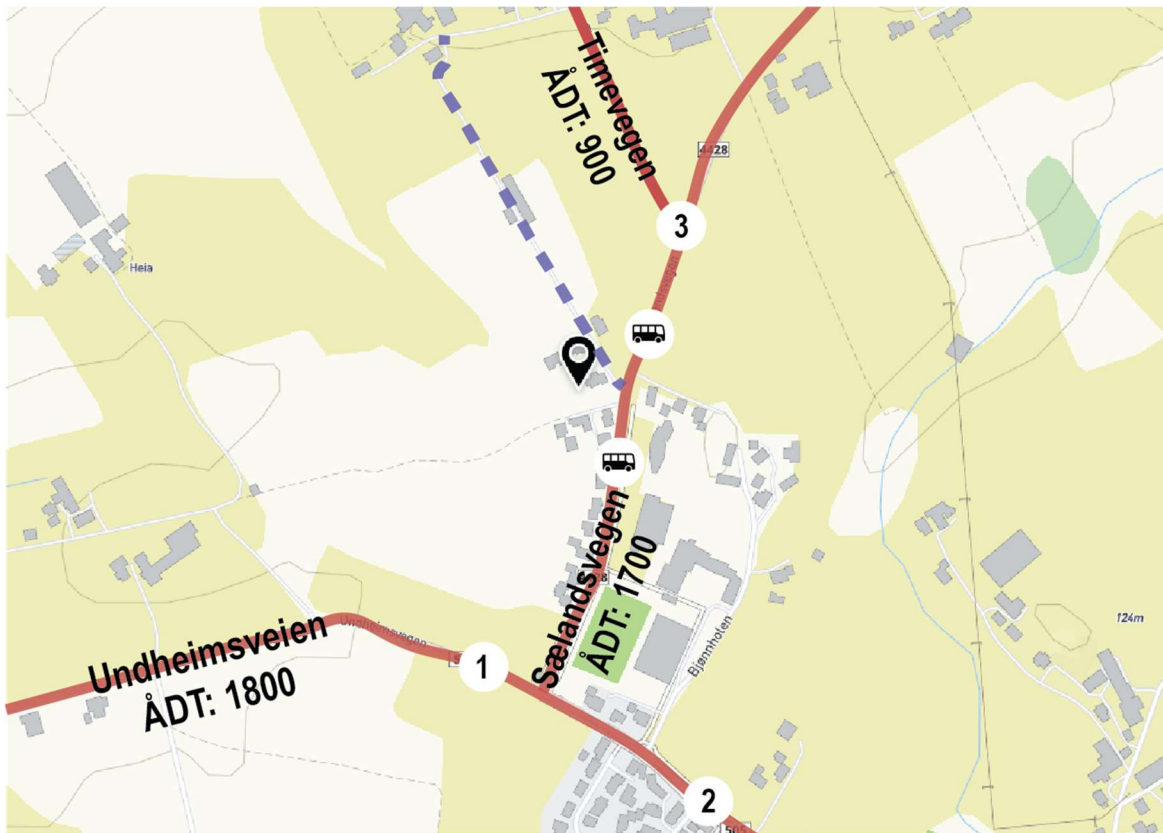
Planområdet ligger i nærhet til flere turområder i Time kommune. Planområdet ligger like ved områder med lokal rekreasjonsverdi, som uteområder til skole og barnehage, lekeplass og idrettsbane.

## 5.8 Landbruk

Næringsvirksomhet på Undheim er dominert av landbruk. Planområdet grenser til et større landbruksareal i vest, registrert som innmarksbeite. Planforslaget kommer ikke i konflikt med landbruk.

## 5.9 Trafikkforhold

Kartet nedenfor viser trafikksituasjonen i området.



Figur 13 - Trafikksituasjonen i område

Planområdet ligger ved en privat grusvei som går langs østsiden av planområdet. Det er ingen registrert ÅDT på denne atkomstveien. Atkomstveien er tilkoblet Sælandsvegen, som har fartsgrense 40 km/t. Det er fartsdemper på Sælandsvegen både før og etter avkjørselen til planområdet. Sælandsvegen har gang- og sykkelsti fra avkjørselen og videre sørover til krysset Sælandsvegen/Undheimsvegen. Sælandsvegen har en ÅDT på 1700 totalt (2019). Det er bussholdeplass like nord og sør for planområdet. Disse er markert på kartet ovenfor. Her går rute 56 fra Ålgård til Bryne.

Det er registrert 3 bilulykker i nærhet til planområdet. Lokasjonen til disse er vist på figur 12.

1. Bilulykke: Ulykke med uklart forløp ved møteing.
2. Bilulykke: Ulykke med uklart forløp ved møteing.
3. Bilulykke: Enslig kjøretøy veltet i kjørebanelen.



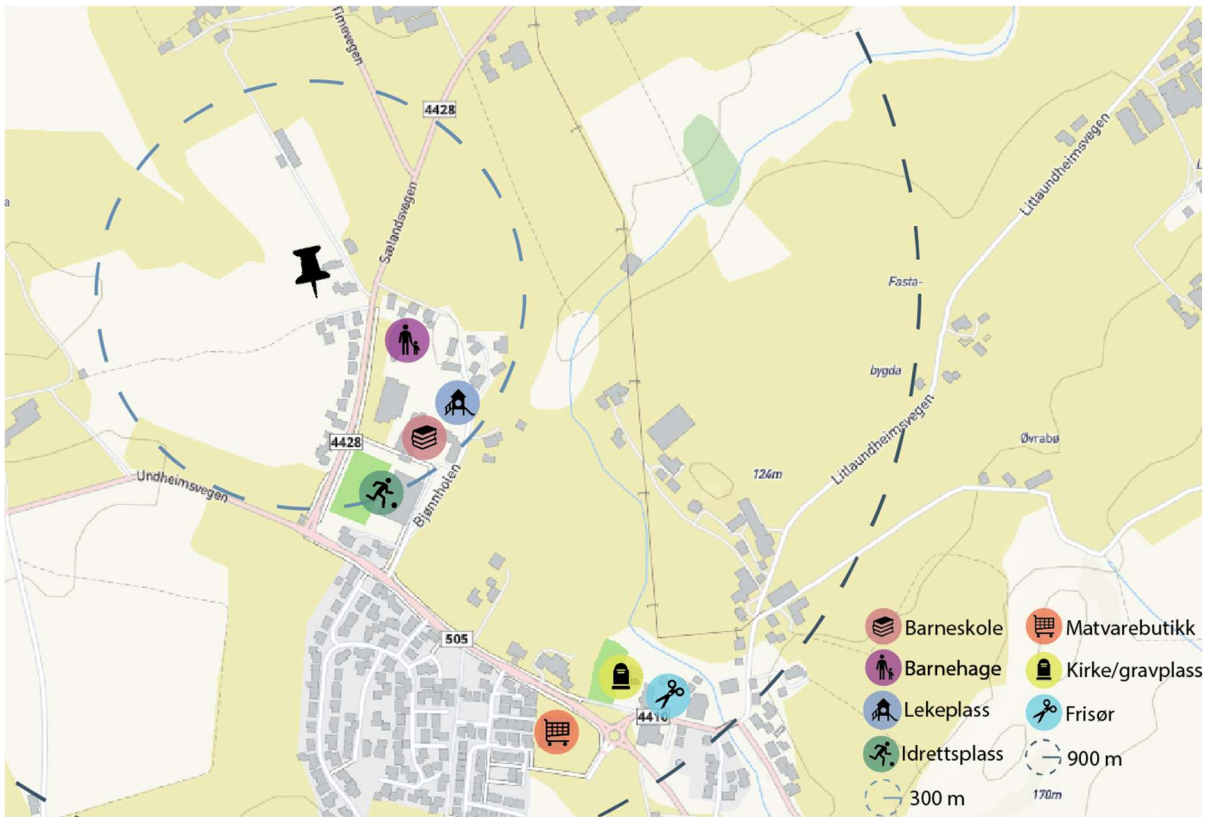
**Figur 14-** Avkjørsel fra Sælandsvegen til privat atkomstveg, sett fra nord.

## 5.10 Barns interesser

Innenfor en avstand på 300 meter ligger både barnehage og skole med tilhørende utearealer. I dette området ligger også Undheimshallen, samt idrettsplass. Like nord for skolen ligger en mindre hoppbakke samt lekeplass.

### 5.11 Sosial infrastruktur

Kartet nedenfor viser en oversikt over sosial infrastruktur i nærheten av planområdet, i en avstand med radius på 300 og 900 meter.



Figur 15 - Oversikt over nærhet til sosial infrastruktur

Planområdet ligger i underkant av 300 meter fra både Undheim barnehage, Undheim skole, Undheimshallen med tilhørende idrettsanlegg samt lekeplass. I sentrum av Undheim ligger andre funksjoner som blant annet matvarebutikk, kirke og frisør.

Ifølge Skolebruksplan for Time kommune 2020-2028, vil Undheim skole ikke ha kapasitetsproblemer i den kommende planperioden. Barnetrinnet vil være på om lag 100 elever og har god kapasitet i planperioden.

Lye ungdomsskole er felles for Lye og Undheim. Skolebruksplanen legger frem at selv med øket antall elever

|                    | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Folkemengd 6-12 år | 112  | 116  | 121  | 120  | 115  | 117  | 108  | 110  | 107  | 103  |
| Elevar             | 107  | 113  | 116  | 115  | 110  | 112  | 104  | 106  | 103  | 99   |
| Behov +2% buffer   | 109  | 115  | 118  | 117  | 113  | 114  | 106  | 108  | 105  | 101  |
| Kapasitet          | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  | 183  |
| Behov nye plassar  | 74   | 68   | 65   | 66   | 70   | 69   | 77   | 75   | 78   | 82   |

Figur 16 - Utklipp fra Skolebruksplanen 2020-2028, s.10 - Framskrivning av Undheim skole

fra Undheim, vil det fremdeles være god kapasitet i planperioden.

|                              | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Samla behov barnehageplassar |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Undheim                      | 73   | 71   | 73   | 70   | 63   | 62   | 60   | 59   | 58   |
| Plassar i bruk i dag         | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   | 65   |
| Behov for nye plassar        | 8    | 6    | 8    | 5    | -2   | -4   | -5   | -6   | -8   |
| Total ledig kapasitet        | 8    | 6    | 8    | 5    | -2   | -4   | -5   | -6   | -8   |

Figur 17 - Utklipp fra Barnehagebruksplan 2016-2024, s. 15 - Framskrivning av Undheim barnehage

Ifølge Barnehagebruksplan 2016-2024 er det noe ledig kapasitet i Undheim barnehage i planperioden, men at det kan være behov for nye barnehageplasser i perioden. Lye- området med Vestly Idrettsbarnehage har ledig kapasitet i hele planperioden, og kan med bakgrunn i dette eventuelt avlaste Undheim barnehage.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Tomten er i dag ubebygget. Terrenget i adkomsten faller med fall på omtrent 1:20 mot vest.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

### 5.13.1 Vann og avløp

Det er lokalisert eksisterende kommunale vannledninger nær planområdet. Kart fra kommunens hjemmesider viser at det ligger en DN 110 vannledning parallelt med Sælandsvegen. Vannledningen har en avstikker inn mot Sælandsvegen 40, nord for kum 13689. Det er god tilgang på teknisk infrastruktur i området. Ny bebyggelse vil kobles opp mot det eksisterende nettet. Vest i planområdet er det lokalisert en eksisterende spillvannledning med dimensjon 160 millimeter. Ledningen går mellom kum 12438 og 12439. Kommunal spillvannledning ligger i hageareal til planlagt nye boliger. Gjennom planområdet er det også lokalisert en DN 400 overvannledning, som krysser planområdet og stopper mellom Sælandsvegen 40 og 52.



Figur 18 - Vann og avløp (Time kommune)

### 5.13.2 Trafo

Lyse Elnett opplyser om at de har en høyspentkabel som krysser planområdet, og at de har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av området. Høyspentkabelen krysser Sælandsvegen og går nordover langs privat veg.

## 5.14 Grunnforhold

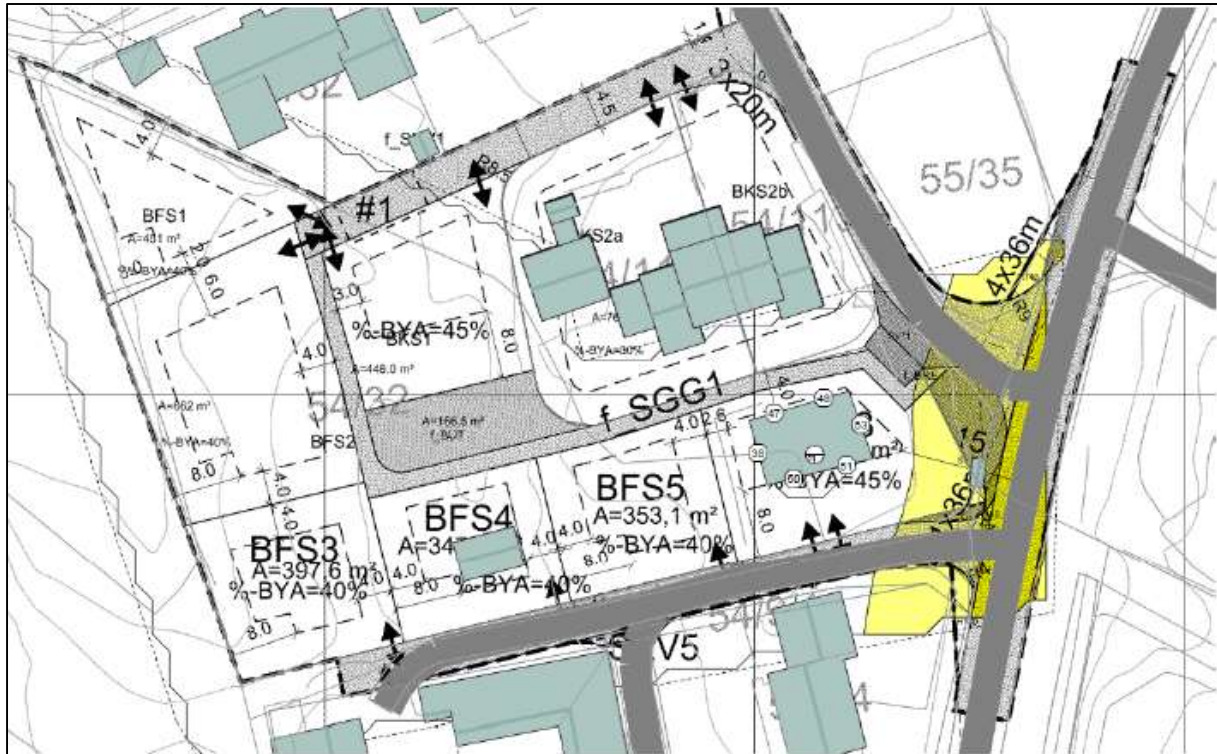
### 5.14.1 Stabilitetsforhold

Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred og befinner seg over marin grense. Det er ingen registrerte skredhendelser i nærheten av planområdet. Området er ikke flomutsatt. Ifølge kartdata fra NGU består berggrunnen av fyllitt med kvartsårer. Grunnforholdene er ikke undersøkt ytterligere.

## 5.15 Støyforhold

### 5.15.1 Trafikkstøy

Støykartet under er utarbeidet av Brekke Strand, og viser at en mindre del av området er innenfor gul støysone fra Sælundsvegen. Gul støysone går omtrent 15 meter ut fra veien og inn på sørøst-siden av planområdet.



Figur 19 - Støykart (Brekke Strand)

## 5.16 Luftforurensing

Området er ikke mer utsatt for luftforurensing enn andre tettsteder/byer. Det er ikke registrert luftforurensing som utløser spesielle tiltak.

## 5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Identifisering av uønskede hendelser vurderes som grunnlag til planarbeidet og underveis i planarbeidet. Følgende tema er identifiserte:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkulykke/ulykke på veg

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

## 5.18 Næring

Det er ingen næring innenfor planområdet. Det befinner seg dagligvarebutikk 750 meter sørøst for planområdet.

## 5.19 Analyser/utredninger

Det er kjennes ikke til andre analyser/utredninger som kan være relevante for planen.



## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Plangrep

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Planen tilrettelegger for 9 nye boenheter i planområdet i form av 5 eneboliger i tillegg til 2 2-mannsboliger. Felt BKS2 inneholder to eksisterende boliger som inngår i planen. Disse boligene har i dag adkomst direkte ut til SKV2. Dagens adkomst til SKV2 erstattes med adkomst direkte til f\_SKV1. Begge boligene får hver sin adkomst slik at BKS2a ikke blir avhengig av å kjøre over naboeiendommen.

Boligene får vestvendte uteoppholdsarealer med gode solforhold. Det er lagt inn felles uteoppholdsareal på 166,5 m<sup>2</sup>. Denne skal inneholde «møteplass for alle» i tråd med Regionalplanen.



Figur 20 Illustrasjon av planforslaget, sett fra sørvest



Figur 21 - Illustrasjon av planforslaget, sett fra nordvest

## 6.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet (vertikalnivå 2) er følgende:

| AREALOVERSIKT - FORMÅL                        |                                     |        |                |
|---|-------------------------------------|--------|----------------|
| BEBYGGELSE OG ANLEGG                          | Frittliggende småhusboligbebyggelse | 2227,4 | m <sup>2</sup> |
|   | Konsentrert småhusboligbebyggelse   | 2123,7 | m <sup>2</sup> |
|   | Renovasjonsanlegg                   | 22,5   | m <sup>2</sup> |
|   | Uteoppholdsareal                    | 166,5  | m <sup>2</sup> |
| SAMFERDSELSANLEGG OG<br>TEKNISK INFRASTRUKTUR | Kjøreveg                            | 1455,1 | m <sup>2</sup> |
|   | Gangveg                             | 246,9  | m <sup>2</sup> |
|   | Annen veggrunn – tekniske anlegg    | 51,5   | m <sup>2</sup> |
|   | Annen veggrunn – grøntareal         | 129,0  | m <sup>2</sup> |
| TOTALT PLANOMRÅDE                             |                                     | 6422,2 | m <sup>2</sup> |

## 6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

### 6.3.1 Frittliggende småhusboligbebyggelse

BFS1-BFS5 legger til rette for frittliggende eneboliger.

### 6.3.2 Konsentrert småhusboligbebyggelse

BKS1 og BKS3 legger til rette for 2-mannsbolig.

BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

### 6.3.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet f\_BUT er planlagt felles for alle boenheter, og skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til Regionalplanen for Jæren.

### 6.3.4 Kjøreveg

f\_SKV1 er regulert felles kjøreveg for boligene i BFS1, BFS2, BKS1, BKS2a og BKS2b.

SKV2 er privateid. Det er avtalt med grunneier at nye boliger vil få veirett over eiendommen.

o\_SKV3 er fylkesveg 4428 (Sælandsvegen).

SKV4 er privateid. Boligene i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 må ha veirett over eiendom 54/9/1. Dette er avtalt med grunneier. §27-4 i plan- og bygningsloven sikrer at bebyggelsen i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 ikke kan oppføres før det foreligger lovlig adkomst.

### 6.3.5 Gangveg

f\_SGG er felles for alle boligene i planområdet.

### 6.3.6 Renovasjonsanlegg

f\_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal inneholde oppstillingsplass for søppelcontainere. Løsninger for renovasjon er beskrevet i renovasjonsteknisk plan som følger planforslaget. Det er lagt inn kotehøyder i plankartet. Disse sikrer at stigningen på f\_SGG1 til oppstillingsplassen er i tråd med stigningskravet for universell utforming TEK17.

**6.3.7 Annen veggrunn grøntareal**

Arealer mot veg som ikke har en bestemt funksjon er regulert til annen veggrunn grønt.

**6.3.8 Annen veggrunn tekniske anlegg**

Lomme ved siden av renovasjonsanlegg og lomme ved postkassestativ er regulert som annen veggrunn tekniske anlegg.

**6.3.9 Hensynssone**

Frisikt – Arealer regulert med hensynssone frisikt sikrer at det er fri sikt ved adkomst til planområdet, samt i krysset fra Sælandsvegen. Det skal være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

**6.4 Bebyggelsens plassering og utforming****6.4.1 Bebyggelsens høyde**

Maksimal gesimshøyde for BFS1, BFS5 og BKS3 er 5,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 6,5 meter.

Maksimal mønehøyde for BFS1, BFS5 og BKS3 er 7,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 8,9 meter

Maksimal gesimshøyde for BKS1 er 6,5 meter og for BKS3 5,5 meter

Maksimal mønehøyde for BKS1 er 8,9 meter og for BKS3 er 7,5 meter.

**6.4.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift**

Maksimal utnyttelse for BFS1-BFS5 er satt til 40 % BYA. Maksimal utnyttelse for BKS1 og BKS3 er satt til 45 % BYA.

Det tillates garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup>.

**6.4.3 Utbyggingsareal (BYA) totalt**

Over bakken:

| FELT  | Utnyttelse | Feltstørrelse (m <sup>2</sup> ) | Maks utnyttelse inkl. biloppstillingsplass (m <sup>2</sup> ) |
|-------|------------|---------------------------------|--|
| BFS1  | 40 % BYA   | 451                             | 180  |
| BFS2  | 40 % BYA   | 662                             | 264  |
| BFS3  | 40 % BYA   | 397                             | 159  |
| BFS4  | 40 % BYA   | 347                             | 139  |
| BFS5  | 40 % BYA   | 353                             | 141  |
| BKS1  | 45 % BYA   | 446                             | 200  |
| BKS2a | 30 % BYA   | 762                             | Bebygd i dag   |
| BKS2b | 30 % BYA   | 477                             | Bebygd i dag   |
| BKBS3 | 45 % BYA   | 489                             | 220  |

**6.4.4 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer**

Planforslaget inneholder ikke arbeidsplasser eller næringsarealer.

**6.4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling**

Planforslaget legger til rette for 7 boligtomter, hvor BFS1-BFS5 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. BKS1 og BKS3 er tilrettelagt for tomannsboliger. BKS2 er eksisterende tomannsbolig.

## 6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget har et fokus på å tilrettelegge for boliger med høy bokvalitet, hvor det legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til omliggende landskap. Boligene i planområdet omkranser et bilfritt uteoppholdsareal. Det er lagt en intern gangveg som forbinder alle boligene med hverandre og gir tilgang til uteoppholdsarealet. Planområdet ligger i kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplasser, turområder samt ulike servicetilbud i Undheim sentrum.

## 6.6 Parkering

Planen stiller krav om at det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet på egen tomt. Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig innenfor planområdet.

## 6.7 Tilknytting til infrastruktur

Det har vært dialog med Lyse etter varsel planoppstart. Det er avklart at det ikke er behov for å regulere inn areal for nettstasjon. Tilknytting til veg, vann og avløp er beskrevet i kapittel 6.14.

## 6.8 Trafikkløsning

### 6.8.1 Kjøreadkomst

Det er benyttet to adkomster til planområdet. Begge adkomstene er eksisterende. Eksisterende adkomst over gnr/bnr 55/7 vil være adkomsten for boligene BFS1, BFS2, BKS1, BKS2a og BKS2b. I dag er BKS2a adkomst via BKS2b. Det er foreslått ny adkomst fra BKS2a slik at denne går direkte ut til f\_SKV1.

Boligene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3 vil ha adkomst via f\_SKV4. f\_SKV4 er privateid.

Siden f\_SKV4 er adkomst for mindre enn 10 boliger er avkjørselen til fylkesvegen dimensjonert i tråd med kap. 4.1.4.1, krav 4.66 i håndbok N100. Det vil si at hjørneavrundingen er utformet med radius på 4 meter.

Avkjørsel til SKV2 fra fylkesvegen er utformet som kryss i tråd med håndbok N100.

Det er sikret veirett for alle nye boliger i planområdet.

I planvarselet har Fylkeskommunen spilt inn at det er ønskelig å slå sammen avkjørslene. Det vurderes som at det ikke er mer trafiksikkert å trekke trafikken fra de sørlige boligene gjennom planområdet i stedet for å slippe trafikken rett ut på Fylkesvegen. Dette vil bryte med plangrepet om å ha et bilfritt uteoppholdsareal i midten av bebyggelsen. Det vurderes også at det ikke er mer trafiksikkert å slå sammen avkjørslene når den totale trafikken forblir den samme. På TØI sine hjemmesider er det henvist til forskning som tyder på at sammenslåing av avkjørslene ikke vil redusere antall ulykker så lenge den totale trafikkbelastningen forblir den samme.

I tillegg så fungerer avkjørselen i sør også som adkomst til landbruksarealet vest for planområdet. Dersom avkjørselen stenges, kan det resultere i at landbruksmaskiner og -kjøretøy må kjøre gjennom planområdet for å komme ut på landbruksarealet.

Basert på punktene over er planforslaget fremmet uten å slå sammen de to avkjørslene. Det er mye som tyder på at trafiksikkerheten heller vil bli dårlige inne i planområdet dersom trafikken fra sør trekkes gjennom.

## 6.9 Planlagte offentlig anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planforslaget.

## 6.10 Miljøoppfølging

Det er lagt vekt på å lage en reguleringsplan som kompletterer boligområdets eksisterende form og strukturer. Prosjektets hensyn til miljø og energi er vurdert i planarbeidet og beskrevet i planbeskrivelsen

under ulike temaer. Planforslaget vurderes til å ikke ha negative virkninger for natur- og kulturmiljø. Bebyggelsen vil følge teknisk forskrift som har strenge krav for energieffektivitet (u-verdi) og energibehov.

### 6.11 Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at BFS1, BFS3, BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig. Denne bestemmelse sikrer at minimum 40 % av nye boliger vil være tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet, som er kravet i kommuneplanen.

Det stilles krav til at felles uteoppholdsareal skal formes etter prinsippene for universell utforming. Fargebruk, material og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede. Det er også krav om at det ikke skal plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i området.

Det er sikret med høyder i plankartet at stigning til renovasjonsanlegget er universelt utformet.

### 6.12 Uteoppholdsareal

Kommuneplanen har krav om det sikres 50 m<sup>2</sup> MUA pr bolig med 8 meters hagedybde. Dette arealet er sikret for hver tomt i plankartet og er illustrert i illustrasjonsplan. Planforslaget gir 166,5 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i planområdet. F\_BUT skal inneholde «møteplass for alle» (tidligere kalt sandlekeplass) i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren. Det er stilt krav om at felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

### 6.13 Kollektivtilbud

Det ligger bussholdeplass like nord og sør for planforslaget langs Sælendsvegen, hvor rute 56 går mellom Ålgård og Bryne.

### 6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

Det er utarbeidet rammeplan for vann- og avløp. Notatet redegjør for prinsippøsninger for vann, avløp og flomveier. Notatet er vedlagt planen.

For håndtering av overvann er det lagt opp til tre-trinns overvannsstrategi. Strategien går ut på at man skal fange opp og infiltrere, forsinke, fordrøye og sikre trygge flomveier. Det legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt for å hindre økt avrenning etter utbygging.

### 6.15 Plan for avfallshenting

Det er regulert felles oppstillingsplass for avfallscontainere langs SKV2. Det er sikret gangadkomst fra alle boligene til renovasjonsanlegget. Gangadkomsten har stigning som er slakere enn 1:15 som er kravet universelt utformet stigning. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan som medfølger planforslaget.

### 6.16 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i bestemmelsen:

#### Før igangsettingstillatelse:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering.
- Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal alle tekniske tiltak langs fv4428 sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

#### Før bebyggelse tas i bruk:

- Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal uteoppholdsareal, f\_BUT, være opparbeidet.
- f\_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boligene BFS3, BFS4, BFS5 eller BKS3 tas i bruk.
- f\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før boligene i BFS1, BFS2 eller BKS1 tas i bruk.
- Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal BRE være opparbeidet.

## 6.17 Utbyggingsrekkefølge

Det er planlagt å starte med bebyggelsen BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5. Deretter BFS1, BKS1 og BKS3. Utbyggingsrekkefølgen er avhengig av etterspørselen etter boligtype. Per dags dato er det høyest sannsynlighet å få solgt boligene BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.

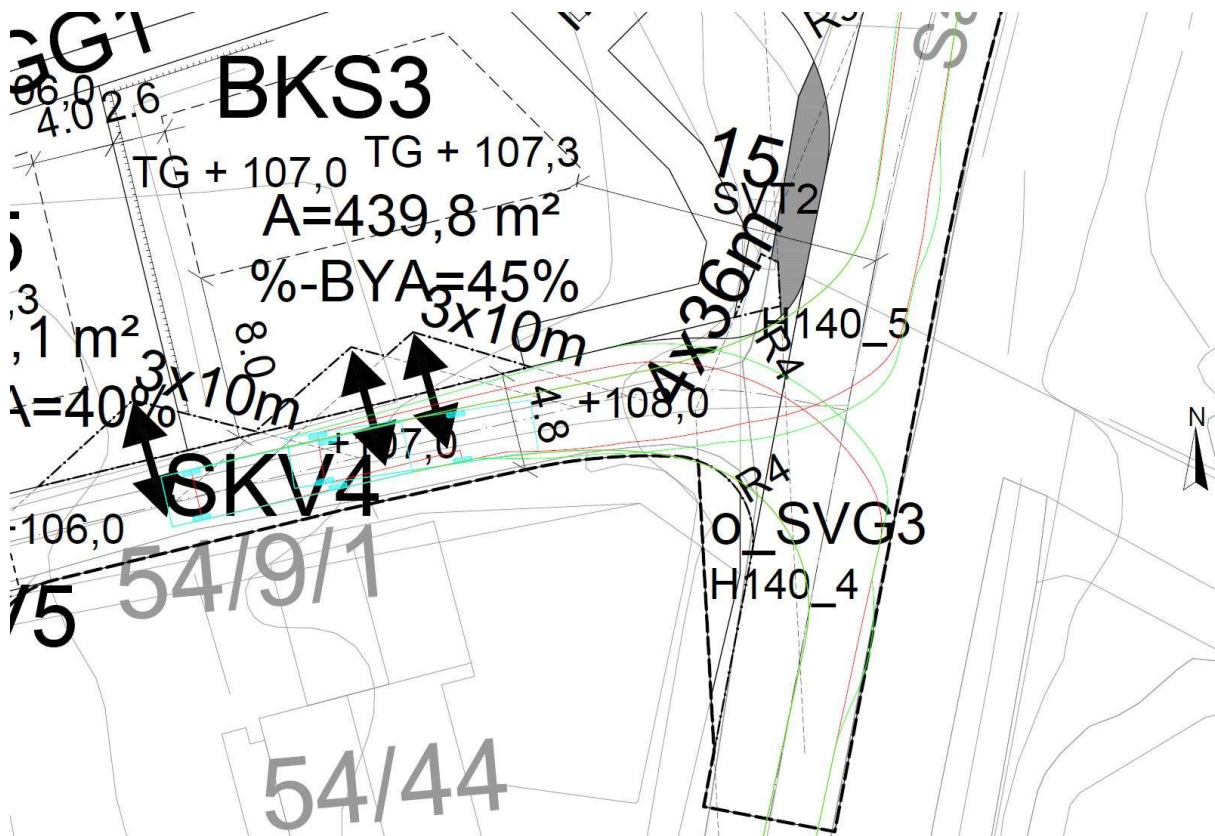
## 6.18 Brannsikkerhet

TEK17 har bestemmelser angående sikkerhet ved brann. Disse kravene må oppfylles uavhengig av hva reguleringsplanen åpner for. Tiltakshaver og prosjekterende er ansvarlig for at kravene i TEK17 oppnås.

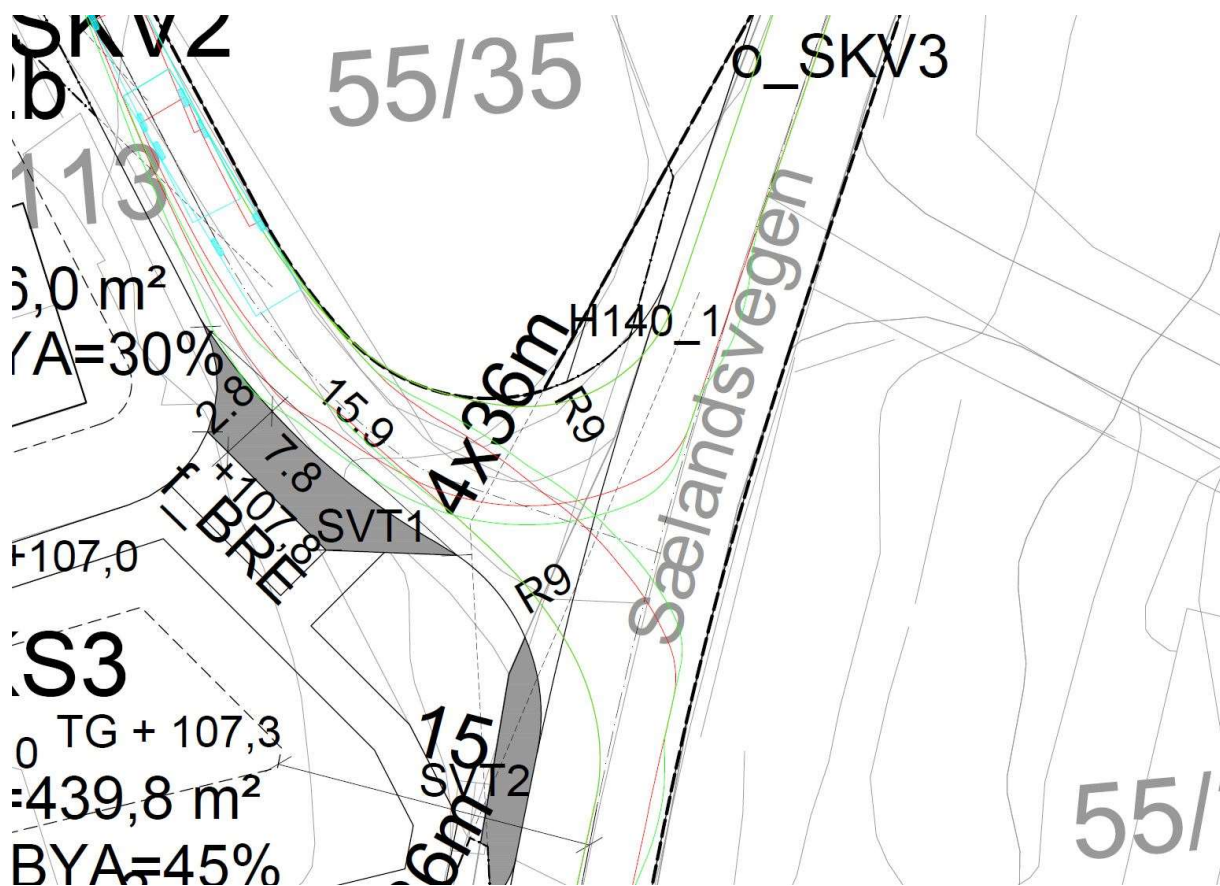
I reguleringsplanen er det lagt inn følgende tiltak for at kravene i TEK17 kan oppnås:

- Alle nye bygninger foreslått med en byggehøyde under 9 meter som gjør at bebyggelsen klassifiseres som lave byggverk.
- Det er hovedsakelig lagt inn 8 meter avstand mellom hvert bygg. Der det er kortere avstand må det sikres tiltak i fasaden.
- Det er lagt inn to oppstillingsplasser for mannskapsbil.
- Oppstillingsplassene er plassert nærmere enn 50 meter fra alle boliger i planområdet.
- To av boligene har en avstand på mer enn 50 meter. Det er avklart med brannvesenet at krav i TEK17 kan oppnås dersom det blir kompensert med avbøtende tiltak for brannsikkerhet inne i boligen.
- Det er gjort sporinger med lastebil som dimensjonerende kjøretøy frem til oppstillingsplassene.
- I VA-rammeplan er slokkevannskapasitet vurdert og ansett som tilstrekkelig.
- Brannsikkerhet er vurdert i ROS-analyse.

Figurene under viser sporingskurve for lastebil frem til oppstillingsplass for mannskapsbil.



Figur 22 Sporingsskurve for lastebil (L) fra fylkesveg til SKV4



Figur 23 Spøringskurve for lastebil (L) fra fylkesveg til SKV2

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealdisponeringen i gjeldene kommuneplan. Planforslaget vurderes også til å være i tråd med utnyttelseskravet i kommuneplanen. Kommuneplanen har krav om at retningslinjene i regionalplanen skal gjelde for utnyttelsesgrad. Regionalplanen for Jæren legger frem at utnyttelsen i etablerte boligområder med lav tetthet burde settes med hensyn på eksisterende bebyggelsesstruktur og historisk særpreg. Undheim ligger ikke innenfor regional prioriterte utviklingsområder, eller langs viktige kollektivakser som jernbane og bussvei. Undheim inngår heller ikke i noen form for senterstruktur gitt i regionalplanen, og ligger 8,5 km i luftlinje fra Bryne, som er angitt som et regionalsenter. Planforslaget har lagt opp til en tetthet som ikke strider med eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø. En enda høyere tetthet vurderes til å skape utfordringer med krav til uteoppholdsareal, parkering og bokvalitet for planområdet og omkringliggende område.

Det må også tas i betraktning at det i kommuneplanen for Time kommune er lagt inn en forventet negativ befolkningsvekst og forventet negativ boliggetterspørsmål. Det må også tas i betraktning at dette er en tomt inneklemt i et eksisterende boligområde og er ikke tilrettelagt for en høyere utnyttelse enn planforslaget legger til rette for.

### 7.2 Landskap

Terrenget i planområdet heller mot vest. Det er omtrent 6 m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. For å få høydene til å gå opp er det nødvendig å etablere en støttemur mot LNF-området vest for planområdet. Muren vil være i varierende høyde og vil være 2,5 meter på det høyeste. Det er stilt krav om at muren skal utføres i naturstein. På grunn av at terrenget heller så er det nødvendig å etablere murer mellom tomtene BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3. Det er stilt krav om at murer over 0,5 meter skal utføres i naturstein.

### 7.3 Stedets karakter

Planforslaget legger opp til en fortetting innenfor et eksisterende boligfelt. Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1 – 1,6 daa.



Figur 24 - Illustrasjon av planforslaget, sett fra nord



## 7.4 Byform og estetikk

Planforslaget vurderes til å forsterke Undheim som tettsted uten å gå på bekostning av eksisterende bomiljø og bebyggelsesstruktur.



Figur 25 - Illustrasjon av planforslaget

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

## 7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

Håelva ligger 300 meter øst for planområdet. Avrenningen fra planområdet skjer mot vest mot landbruksområdet. Det er ingen åpne vannspeil vest for planområdet. Det åpne vassdragssystemet starter ikke før 1 km vest for planområdet, når kanalsystemet fra landbruksarealene nord for Tunheimsvegen renner ut i Tjensvollbekken. Overvann fra planområdet infiltreres enten i grunnen eller går gjennom myrer og landbruksarealer før det når vassdraget.

Det er utarbeidet VA-rammeplan som tar utgangspunkt i tre-trinns overvannsstrategi. Strategien går ut på at man skal fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye og sikre trygge flomveier. Etter utbygging skal det ikke være økt avrenning fra tomt. For å sikre at økt avrenning ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms foreslås det å bruke infiltrasjon og fordrøyningsmagasin.

Planforslaget vurderes derfor til å ikke gi konsekvenser for Håelva-vassdraget og naturmangfold.

## 7.7 Uteområder

Planforslaget legger opp til 166,5 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal i planområdet. F\_BUT skal inneholde «møteplass for alle» (sandlekeplass) i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren.

Planforslaget legger til rette for store private uteoppholdsareal med minimum 50 m<sup>2</sup> MUA mot sørvest.

Sol-skygge diagrammene viser at det er noe konsekvenser for uteoppholdsarealene på eiendommene 55/32 og 54/113 ved tidspunktet 21. mars kl. 15.00. Konsekvensene vurderes til ikke å være store nok til å stride mot bestemmelsene i kommuneplanen. For boligene i BFS1, BFS5 og BKS3 er byggehøyden redusert for å redusere konsekvensene for naboene i nord. Ved tidspunktet 21. juni kl. 18.00 er det ingen konsekvenser for

omkringliggende uteområder.



Figur 26 Sol-skygge diagram 21. mars kl. 15:00



Figur 27 Sol-skygge diagram 21. juni kl. 18:00

## 7.8 Trafikkforhold

Ved 9 nye boenheter i planområdet vurderes planforslaget til å generere en økning på 30-45 bilturer pr. dag (ved 3,5-5,0 bilturer pr dag pr bolig). Det er lagt inn frisikt mot vegbane SKV3, som sikrer en trafiksikker utkjørsel av planområdet. Det er også sikret frisikt i krysset til Sælandsvegen.

## 7.9 Barns interesser

Planforslaget vurderes til å ha ubetydelige konsekvenser for barns interesser. Tomannsboligen innenfor planområdet har private uteoppholdsarealet. Planområdet ligger i kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og lekeplass. Planforslaget legger opp til en fortetting av boliger i nær tilknytning til skole og barnehage. Planforslaget sikrer nytt uteoppholdsareal for barn.

## 7.10 Sosial infrastruktur

I Time kommune bor det 2,36 personer per. husholdning. Planforslaget legger til rette for 5 eneboliger og to nye 2-mannsboliger. I følge nabolag.no er 33 % av befolkningen i Undheim barnefamilier. I kommuneplanens arealdel kommer det frem at Undheim har en negativ prognose i folketall 2018-2030. Det forventes derfor at skole og barnehage vil ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere utbygging i planforslaget.

## 7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget får ikke konsekvenser for universell tilgjengelighet. Uteområdet f\_BUT er tilgjengelig for alle boligene i planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at BFS1, BFS3, BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig.

## 7.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse. Teknisk forskrift har strenge krav til energiløsninger for nye byggverk.

## 7.13 ROS

I forbindelse med detaljregulering for Gnr/Bnr 54/32 er det gjennomført ROS- analyse. Analysen er tilpasset plannivået i reguleringsområdet og planområdets kompleksitet.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbare. Det er identifisert 2 uønskede hendelser gjennom fareidentifikasjon.

Disse er som følger:

1. Ekstremnedbør/overvann/flom
2. Trafikkulykke/ulykke på veg

Alle temaene har blitt vurdert med tanke på risiko og sårbarhet.

Samlet sett viser analysen at området har liten risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

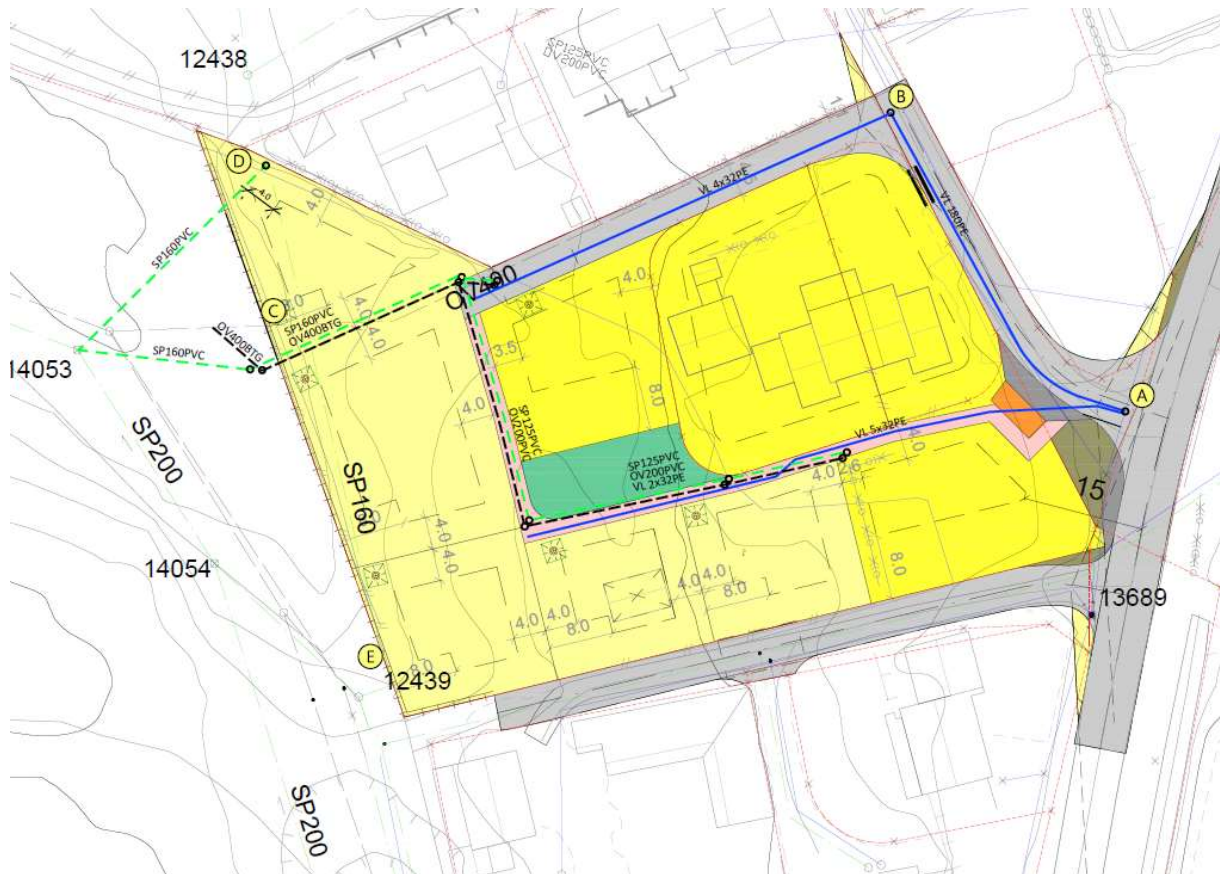
## 7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget har ingen konsekvenser for jordressurser/landbruk.

## 7.15 Teknisk infrastruktur

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. VA- rammeplan foreslår to nye vannkummer, samt ny vannledning mot planområdet. De nye boligene i VA-rammeplan foreslått tilknyttet til kommunal spillvannsledning vest i planområdet

VA-rammeplan legger frem at det vil være behov for fordrøyning av overvann med fordrøyningsmagasin.



Figur 28 – VA-rammeplan

## 7.16 Interesse motsetninger

I forbindelse med oppstartsvarsel er det kommet inn merknader fra naboer som ønsker en lav utnyttelse for planområdet. Statsforvalteren har kommet med innsigelse til at forrige planforslag hadde for lav utnyttelse. Det er derfor lagt til rette for en høyere arealutnyttelse i dette planforslaget. Det er interesse motsetninger mellom berørte naboer, som ønsker lav utnyttelse og overordnende myndigheter som ønsker høy utnyttelse. Det er gjort tiltak i planforslaget for å redusere virkningene for naboene.

## 7.17 Avveining av virkninger

Planforslaget vil styrke Undheim som tettsted. Fortettingen skjer i samsvar med kartlagt område av Time kommune, hvor det er potensial for fortetting. Planområdet ligger under 10 minutt i gangavstand til skole, barnehage og butikk. Planforslaget er planlagt med boliger som gir god bokvalitet for fremtidige beboere. Tiltaket vurderes til å passe inn i eksisterende bebyggelse, hvor omliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etasjer, saltak og med tomtestørrelser på 1-1,6 daa.

Det vurderes som at planforslaget legger opp til en relativt høy utnyttelse samtidig som at planforslaget er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og bomiljø. Det er en forventning om at det er negativ befolkningsvekst på Undheim og dermed negativ etterspørsel etter boliger.

Til tross for at planforslaget skaper negative virkninger for omkringliggende bebyggelsen vurderes planforslaget til å ha en overvekt av positive virkninger. Hovedsakelig gjennom å fortette i tråd med overordnede planer.

## 8 Merknader i forbindelse med planoppstart

---

Planoppstart ble varslet 02.10.2020. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 28.09.2020. Frist for innspill var 11.11.2020. Det er varslet om parallell plan- og byggesaksprosess. Det kom inn totalt 9 merknader til planvarselet. Det kom inn en merknad etter frist, som også er tatt med i betraktning. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

1. Rogaland Fylkeskommune – Regionalplanavdeling, 28.10.2020
2. Rogaland Fylkeskommune- Seksjon for kulturarv, 06.10.2020
3. Fylkesmannen i Rogaland, 03.11.2020
4. NVE, 09.11.2020
5. Rogaland Brann og Redning, 21.10.2020
6. Lyse, 21.10.2020
7. Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim, 21.10.2020
8. Brita Rørlien 09.11.2020
9. Tone og Aasa Aarrestad, 02.11.2020
10. Foren Vellag, 09.12.2020

### Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, 28.10.2020

Regionalplanavdelingen legger frem at området ikke er et prioritert utviklingsområde i den regionale arealstrategien, men at det like fullt er underlagt strategienes prinsipper for tettstedsutvikling og generelle arealeffektivitet. Planlagt utnyttelse er derfor betydelig lavere enn det som forventes i regionalplan og kommuneplan. Fylkesrådmannen påpeker at premisene ikke er i samsvar med overordnet føringer om utnyttelsesgrad, og fraråder videre planarbeid.

For kvalitative og kvantitative krav til bomiljø og uteoppholdsarealer viser de til regionalplanens retningslinjer. Planområdet har gitt atkomst fra eksisterende avkjørsel fra fv. 4428. Lenger sør ligger en annen avkjørsel som benyttes av 3 boliger.

#### Følgende merknader og krav:

- Nevnte avkjørsler må vurderes i sammenheng
- Avkjørslene må reguleres og opparbeides i tråd med krav i Håndbok N100.
- Frisikt må reguleres. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå.
- Byggegrensene må settes til min. 15 m fra vegmidte fv. 4428. Garasjer, boder ol. Aksepteres ikke plassert i konflikt med byggegrense.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesveg.
- Trygg skolevei og universell utforming.
- Nasjonale retningslinjer for støy, T-1442 må legges til grunn.

#### Forslagstillers kommentar:

*Tettheten i planforslaget er økt i forhold til det som ble vist i planinitiativet. Etter at planforslaget har vært på høring har det blitt vedtatt ny kommuneplan for Time kommune. Det er ikke lenger krav til tetthet knyttet til boliger pr. daa for Undheim. Når det gjelder utnyttelse så er tetthetskravet knyttet opp mot retningslinjene i Regionalplanen. Etter at planforslaget har vært på høring er utnyttelsen økt og vurderes nå til å være i tråd med kommuneplan- og regionalplan. De nye retningslinjene i regionalplanen for tetthet i «etablerte boligområder med lav tetthet» er som følger: «Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historisk særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder».*

*Undheim er ikke en del av hovedstrukturen for areal- og transportutvikling vist i den nye regionalplanen for Jæren.*

*I tillegg er det i kommuneplanen vist en forventet negativ befolkningsvekst og en negativ boliggetterspørse på Undheim.*

*Det er gjort en vurdering av avkjørslene. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.*

*Det er lagt inn friskt i tråd med vegnormalen. Avkjørselen er dimensjonert for lastebil.*

*Det er lagt inn byggegrense på 15m fra fylkesveg.*

*Bestemmelsen om tekniske tegninger er sikret i bestemmelsene.*

*Skolevei er omtalt i ROS-analysen.*

*Tabell 3 i T-1442 er gjort juridisk bindende. Det er utarbeidet støykart som viser at den reelle støyutbredelsen er mindre enn det som er vist med den generelle datamodellerte støyutbredelsen som er vist på temakart Rogaland og miljøstatus.*

## **Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 06.10.2020**

Det ble varslet i brev datert 12.10.2020 at det ville være behov for å gjennomføre en befaring i området. På bakgrunn av opplysninger om betydelige inngrep i området, er det vurdert at mulig funn av automatisk freda kulturminner er betydelig redusert. Det er derfor ikke nødvendig å gjennomføre befaring.

På grunnlag av dette har fylkesmannen ingen merknader til plan 0532, men understreker at eventuelle funn ved gjennomføring skal varsles.

### Forslagsstillers kommentar:

*Tas til orientering.*

## **Fylkesmannen i Rogaland, 03.11.2020**

**Utnytting:** Fylkesmannen legger frem at de i hovedsak støtter kommunen sin vurdering, jf. Referat fra oppstartsmøte, om at planområde må planlegges med en høyere utnyttning. Dette kan være mindre tomter og flere hus av ulike kombinasjoner.

**Avkjørsel:** Fylkesmannen mener det burde være en felles avkjørsel for planområdet, fortrinnsvis den lengst nord. Etter fylkesmannens vurdering er ny avkjørsel til planområdet tegna inn noe nært fylkesvegen, som kan komme i konflikt med en god og trygg avkjørsel. Veggen i planområdet (f\_SKV) må kunne reguleres som felles veg helt inn til BFS3 med snuhammer.

**Felles tiltak og lekeareal:** Fylkesmannen er positiv til at det blir satt av areal til felles oppstillingsplass for renovasjonsdunker. Videre vurderes det at felles lekeplass må avklares i planprosessen. Grunnet fylkesmannens vurdering om at planområdet kan romme mer enn 3 boliger, må kommunens føringer om felles lekeareal for felt med mer enn 3-6 boliger inkluderes i planarbeidet.

**Vann og avløp:** Fylkesmannen legger frem at det må utarbeides en VA-rammeplan som viser hvordan overvann og anna skal håndteres.

### Forslagstillers kommentar:

*Det som gjelder utnyttning og avkjørsel er kommentert under Fylkeskommunen sin merknad.*

*Det er avsatt felles uteoppholdsareal på 150 m<sup>2</sup> i planområdet.*

Det er utarbeidet VA-rammeplan

## **NVE 09.11.2020**

Norges vassdrag- og energidirektorat legger frem at om omgivelser og/eller resipient ikke har kapasitet til å ta imot øket avrenning, må det planlegges for kompensierende tiltak i nedbørsfeltet. Her må også klimaendringenes virkninger på avrenning i byggeområdet avklares tidlig i planprosessen. Tiltaket ligger i

det vernede vassdraget Håelva, og planen må derfor vurderes konkret hvordan det vil ha konsekvenser for verneverdier. For omtale av vernegrunnlaget viser de til: <https://www.nve.no/vann-vassdrag-ogmiljo/verneplan-for-vassdrag/rogaland/028-1-Haelva/>, Vassressurslova kap. 5 samt forskrift om rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Forslagstillers kommentar:

*Konsekvensene er vurdert i planbeskrivelsen i kapittel 7.6.*

## **Rogaland Brann og Redning, 21.10.2020**

Brannvesenet ber om at prosjekterende ivaretar brannvesenet tilkomstbehov. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiging og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d. Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles. Krav til atkomst og vannforsyning skal være i henhold til § 11-17, TEK 17, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift 2017). Tilkomst og vannforsyning bør avklares med brannvesenets tidligst mulig i prosjekteringsfasen.

Forslagstillers kommentar:

*Det er lagt til rette for oppstillingsplass for mannskapsbil på f\_SKV1 og SKV4 slik at all bebyggelse i planområdet ligger nærmere enn 50 meter fra oppstillingsplass. Adkomsten til oppstillingsplassen er dimensjonert for lastebil. Det vurderes som at det ikke er behov for stigebil siden bebyggelsen er definert som småhusbebyggelse.*

## **Lyse, 21.10.2020**

Lyse Elnett informerer om at de har en høyspentkabel som krysser planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse må det settes av 5x5 meter til etablering av en ny nettstasjon i planområdet. Ved graving må det gis beskjed til Lyse i god tid før det påbegynnes, i tillegg til «Nær ved» avtale. Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal til ny trase, nettstasjon mv. Nybygg må planlegges slik at brannkrav ivaretas, og det må ikke iverksettes tiltak som forringer ankomst til deres anlegg, samt tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør. Lyse opplyser at de har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av området. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har avklart at nivåene for magnetfelt er svært lave. Det stilles krav til utredning dersom det i fremtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT.

Forslagstillers kommentar:

*Det har vært dialog med Lyse i etterkant. De har foreløpig gått bort fra kravet om å regulere inn 5x5 meter med nettstasjon.*

## **Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim 21.10.2020**

Nabo Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim legger frem at en bolig med høyde 7,5 m plassert fremfor boligen deres (BFS3) vil ha en stor negativ betydning for utsikt, sol og skyggeforhold for deres uteplass. Med bakgrunn i dette ber de om at det videre blir utarbeidet kart som viser sol- og skyggeforhold.

Påpeker videre at grusveien hvor avfall blir hentet er en landbruksvei og brukes av bonde til traktor/større maskiner. Her er det viktig at dunkene plasseres slik at det er tilstrekkelig plass til traktor. Flere boliger i området vil medføre større oppstillingsplass, hvor Croft og Bjørheim er villig til å gi oppstillingsplass til søppeldunkene på deres tomt, i retur at deres eiendomsgrense mot sør flyttes/utvides.

De ønsker også at det ikke blir en egen tilkomstvei til BFS3, hvor veien brukes som skolevei. De retter også misnøye om at det står i planinitiativet at det ikke er behov for lekeplass i planområdet, hvor de påpeker at ikke alle hager i planområdet er like store, og at det derfor kunne vært behov for lekeplass.

Videre ønsker de å se en plan for utbyggingen, som sier noe om forventet utbyggingsperiode, samt forventet arbeidstider.

Forslagstillers kommentar:

*Sol-skygge diagram er vedlagt plandokumentene. Det er avsatt oppstillingsplass for søppel. Denne er trukket inn fra vegen slik at biler kan stoppe i siden av vegen. Det er nå lagt inn uteoppholdsareal i planforslaget. Utbyggingsperioden setter i gang når reguleringsplan og byggesøknad er godkjent.. Resten tas til orientering.*

### **Brita Rørlien 09.11.2020**

Nabo Brita Rørlien reagerer på byggehøydene som er nevnt i planinitiativet, hvor hun er redd BFS3 med en høyde på 7.5 meter 4 meter fra tomtgrensa i sør vil ta morgen- og formiddagssol på deler av eiendommen. Hun nevner også at hun vil miste kveldssol på vestsiden av eiendommen hvor hun har hagestue, ved en eventuell utbygging av BFS2. Med bakgrunn i dette ber nabo Rita Rørlien om at det blir utarbeidet kart som viser sol- og skyggeforhold.

Videre nevnes det at hun har forstått at arbeidet med bygging skal skje på ettermiddag/kveld og helg, og ønsker derfor at byggeperioden vil bli begrenset så mye som mulig. Hun er kritisk til kommunens krav om byggetetthet i området, samt positiv til ny felles adkomst.

Forslagstillers kommentar:

*På bakgrunn av kommunens og overordnende myndigheters ønske om høyere tetthet har planforslaget en høyere tetthet en vist i planinitiativet. Sol-skygge diagrammene viser konsekvensene for omkringliggende boliger. Det er reduserte byggehøyder på BFS1, BFS5 og BKS3 for å redusere skyggekonsekvensene.*

### **Tone og Aasa Aarrestad 02.11.2020**

Tone Aarrestad skriver på vegne av sin mor Aasa Aarrestad at planforslaget ikke er en forringelse av kvaliteter i boligområdet og for hennes planlagte salg og utbygging på sine to tomter.

Forslagstillers kommentar:

*Resten tas til orientering. 17 m<sup>2</sup> av eiendom 55/35 er avsatt til frisiktsone. Arealet som ligger innenfor frisiktsonen er regulert til bolig, men det tiltattes ikke tiltak som kan stride mot frisikt. Dette kravet må uansett ivaretas dersom tomten skal bebygges.*

### **Foren Vellag, 09.12.2020**

Foren Vellag legger frem at det er viktig at Undheim får en sunn og god boligutvikling, der en bygger ut i etapper slik at forholdet mellom salg og kjøp er fornuftig. Det har i de senere år vært en relativ høy utbygging av leiligheter og mindre boenheter/rekkehus på Undheim, hvor flere av disse fremdeles ligger ute som salg. Dagens kollektivtilbud legger heller ikke opp til en kjøpergruppe som sannsynligvis vil prioritere leiligheter eller mindre enheter i Undheim.

Foren vellag retter kritikk mot at det i møtereferat fra oppstartsmøte er ønske om 15 nye boliger innenfor planområdet. Vellaget synes så mange boenheter på eiendommen er urealistisk, og anbefaler på det sterkeste at området ikke fortettes med 15 nye boliger. Foren Vellag påpeker at det finnes omtrent 15 boliger langs vestsiden av Sælendsvegen i dag, og at en grad av fortetting på 15 nye boenheter på eiendommen vil bryte fullstendig med det resterende bo og oppvekstmiljøet.

Videre legger Foren vellag frem at Undheim burde fortsette å være et tettsted hvor man kan beholde kvaliteten med mer luft og avstand mellom boliger, hvor flere av de som bosetter seg på Undheim gjør dette fordi de ønsker eneboliger med større tomter og plass rundt boligene. Det påpekes også at en utbygging på



15 boenheter vil ha en stor påvirkning på bokvaliteten til eksisterende beboere i forhold til sol og utsikt, samt utfordringer knyttet til adkomst, trafikk, renovasjon og landbruk.

Foren vellag støtter utnyttelsen som er vist i planinitiativet med 3 boliger.

Forslagstillers kommentar:

På bakgrunn av innsigelse på grunn av utnyttelse er antall nye boliger i planen økt fra 3 til 9 boliger.

## 9 Merknader i forbindelse med høring

---

Det forrige planforslaget var sendt på høring våren 2021. Det kom inn 5 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert under:

### **Statsforvalteren i Rogaland, 10.5.2021**

**Tetthet:**

Statsforvalteren har innsigelse til planforslaget på grunn av lav tetthet. Dette forankres i at kommuneplanen har krav om tetthet på 3,5 boliger pr. daa og med hensyn på jordvern.

**Areal til felles uteopphold:**

Statsforvalteren hadde faglig råd knyttet til det forrige planforslaget som nå er endret.

**Garasjer og parkering:**

Statsforvalteren hadde faglig råd knyttet til det forrige planforslaget som nå er endret.

**ROS-analyse og overvann:**

Statsforvalteren har faglig råd om at foreslåtte tiltak i VA-rammeplan blir sikret i bestemmelsene. Flomvei er sikret i plankartet. De har også faglig råd om å øke BGF fra 0,6 til 0,7.

**Massehåndtering:**

Det mangler beskrivelser for massehåndtering og bestemmelser om dette.

Forslagstillers kommentar:

**Tetthet:**

*Kommunen har nå endret bestemmelsene i kommuneplanen om tetthet på Undheim. Planforslaget er derfor nå i tråd med kommuneplanen. Det må også presiseres at planområdet ikke er landbruksareal. Dersom et slik resonnement skal brukes vil jo all utbygging ha konsekvenser for jordvern.*

*Utnyttelsen i planforslaget er økt. Det er utarbeidet en rekke skisseforslag for å få opp tettheten. På grunn av tomtens utforming er det vanskeligere å få inn en høyere tetthet enn det som nå er foreslått uten at det går på bekostning av kvalitetskravene i kommuneplanen for sol/skygge og uteoppholdsareal. Det er også krav i regionalplanen om at tiltaket må tilpasses omgivelsene og karakteren.*

**Areal til felles uteopphold:**

*Det er regulert et areal til felles uteoppholdsareal som er bilfritt og som alle boliger har tilgang til. Det er krav om at denne skal opparbeides som «møteplass for alle» forankret i regionalplanen.*

**Garasjer og parkering:**

*Maks størrelse på garasje er redusert fra 70 m<sup>2</sup> til 50 m<sup>2</sup>. Parkeringskrav er satt til 1 fast plass og 1 gjesteplass pr. bolig. Når det gjelder krav til lading av elbil er dette sikret gjennom teknisk forskrift og trenger ikke sikres i bestemmelsene.*

**ROS-analyse og overvann:**

*Foreslåtte tiltak er nå sikret i bestemmelsene. BGF er økt til 0,7.*

**Massehåndtering:**

*Det er nå knyttet krav til håndtering av matjord i bestemmelsene.*

## **Rogaland Fylkeskommune, 11.5.2021**

**Utnyttelsesgrad:**

Rogaland Fylkeskommune har faglig råd om at tettheten i planområdet økes.

**Parkering:**

Faglig råd om 2 plasser pr. bolig.

**Uteoppholdsareal:**

Uttalelse knyttet til det forrige planforslaget og er nå ikke relevant.

**Samferdsel:**

Innspill knyttet til det forrige planforslaget.

*Forslagstillers kommentar:*

**Utnyttelsesgrad:**

*Utnyttelsesgraden er økt. Det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa. Planforslaget inneholder 9 boenheter innenfor dette utbyggingsområdet. Tettheten er nå over 2 boliger pr. daa.*

**Parkering:**

*Dette er nå sikret i bestemmelsene.*

**Samferdsel:**

*Innspillene er nå innarbeidet i planforslaget.*

## **Lyse Elnett AS, 26.3.2021**

Høringsuttalelsen fra Lyse Elnett AS gjelder det forrige planforslaget og det er nok mest hensiktsmessig at det kommer en ny uttalelse.

## **Elisabeth Croft og Jan Kjetil Bjørheim, 7.5.2021**

Høringsuttalelsen gjelder det forrige planforslaget. De påpeker at det er uheldig med 9 meter høy flermannsbolig inntil eiendomsgrensen. De ønsker felles lekeplass i området. De påpeker at de mister noe areal på sin tomt i forbindelse med felles avkjørsel. De ønsker å ha beholde dagens innkjørsel til tomten sin.

*Forslagstillers kommentar:*

På grunn av innsigelse er det krav om å øke tettheten i planområdet. Derfor må areal foran boligen bebygges. Det er imidlertid tatt hensyn gjennom å redusere byggehøyden i forhold til de andre boligene i planområdet. Det er nå regulert felles uteoppholdsareal i planforslaget. Innkjørselen til tomten er nå endret slik at dagens løsning beholdes.

**Brita Rørlien, 12.05.2021**

Påpeker at arealene på eksisterende to-mannsbolig har blitt krympet. Og ønsker begrunnelse.

Påpeker at hun ønsker å beholde sin utsikt mot vest.

Forslagstillers kommentar:

Grunnen for at noe areal var tatt var fordi det var behov for å øke hjørneavrundingen på adkomsten til planområdet. Dette ble gjort for å få inn mannskapsbil for brannvesenet til planområdet. Denne løsningen er nå skrotet og oppstillingsplassen vil være på eksisterende veg (SKV2).

På grunn av krav til tetthet er det nok ikke mulig å ivareta ønsket utsikt.

# 10 Uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn

---

- Statsforvalteren i Rogaland, 27.04.2022
- Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdeling, 22.04.2022
- Time kommune – Senior og brukarrådet, 04.04.2022
- Time kommune – Ungdomsrådet, 06.04.2022
- Lnett, 21.04.2022
- Brita Rørlien, 05.05.2022

## **Statsforvalteren i Rogaland, 27.04.2022**

Vurderer at Statsforvalterens innspill er langt på vei tatt inn i gjeldende planforslag. Positive til at tallet på boliger er økt fra 6 til 9, lekearealet er større, alle boliger har minst 50 m<sup>2</sup> uteareal, gangveien gjennom feltet er felles, blågrønn faktor er i tråd med bestemmelser i kommuneplan og garasjer er redusert fra 70 til 50 m<sup>2</sup>. Støtter ellers Rogaland fylkeskommune sitt innspill, hvor det sikres at innsynsgrensede tiltak blir tilstrekkelig gode.

### Kommentar:

I høringsutgaven av planforslaget var det lagt inn bestemmelse som sikrer innsynsbegrensede tiltak. Dette var en problemstilling som ble tatt opp under førstegangsbehandling og kommunen valgte å sende planforslag på høring med mulighet for takterrasser over garasje/carport, men med krav om utforming som ikke medfører sjenanse. Forslagsstiller vurderer dette som en god kvalitet på planen og ønsker å videreføre grepet slik som det var på høring.

## **Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdeling, 22.04.2022**

Uttaler at der vurderes som positivt og klar forbedring med hensyn til mål om arealeffektivitet og reduksjon av press på landbruks- og naturressurser at utnyttelsen er økt fra tidligere. Tar det som en forutsetning at tettheten er økt fra 1,45 boliger pr. daa til 2,25 boliger pr. daa. Påpeker at det er positivt at en vesentlig andel av boenhetene har krav om universell utforming. Minner om at skjermet privat uteområde er en høy preferanse, og at der derfor er viktig at innsynsbegrensede tiltak blir tilstrekkelig for å skape gode private oppholdsplasser på takterrasser over garasjer.

Påpeker at det innenfor bestemmelsen §3.2.3.1 «Innenfor arealet SVG tillates det å etablere rekkverk for å hensynta eventuelle høydeforskjeller» ikke åpner for at private kan etablere rekkverk eller andre innretninger, og at denne bestemmelsen kun gjelder for etablering av rekkverk hvor det er nødvendig sett fra vegmyndighetenes side. Det må også tas hensyn til frisktsoner og krav til disse. Ber om at dette fremkommer i bestemmelsene.

Uttaler at reguleringsbestemmelse §6.1.3 «Før det gis igangsettingstillatelse skal alle tekniske tiltak langs fv. 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn» justeres til «Før det gis igangsettingstillatelse, skal tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv. 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn».

### Kommentar:

Tas til etterretning. Når det gjelder arealberegningen så er det faktiske utbyggingsarealet relativt lite. Hva som benyttes som beregningsgrunnlag slår derfor veldig mye ut på beregningen av tetthet. Det som ble nevnt i planbeskrivelsen før innsigelsen kom var følgende: Planforslaget inneholder 8 boliger. Planområdets totale størrelse (ekskludert offentlige arealer er ca. 5 500 m<sup>2</sup>. Dette gir en tetthet på 1,45 boliger pr. daa.

Det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa. Dette inkluderer en naturlig arealandel av tilhørende bolig-gater. Dette gir en bolig-tetthet på 2,25. I planforslaget det var innsigelse på var det reelle utbyggingsområdet på 3,7 daa og 6 boliger. Det gir en tetthet på 1,6.

Det som er vesentlig med tanke på innsigelsen er at boligantallet innenfor et relativt lite planområde er økt fra 6 til 9 boliger. Dette er en 50% økning av boliger. Og er vesentlig mer arealeffektivt enn opprinnelig planforslag.

Bestemmelse § 6.3.1 er endret til «Før det gis igangsettingstillatelse, skal tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv. 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn».

### **Time kommune – Senior og brukarrådet, 04.04.2022**

Senior- og brukarrådet undres over at en av de tilgjengelige boligene (BFS1) ligger lengst borte fra renovasjon. Legger frem at det burde være fotgjengerovergang som ivaretar trafikktryggheten over Sælandsveien.

#### Kommentar:

Krav om tilgjengelige boliger en nå flyttet fra de boligene som ligger lengst unna renovasjonen til de boligene som ligger nærmest. Kravene er flyttet fra BFS1 og BFS3 til de to boligene i BKS3.

### **Time kommune – Ungdomsrådet, 06.04.2022**

Ønsker benker, bord og lekeapparater for flere aldersgrupper på lekeplass/møteplass for alle.

#### Kommentar:

Det er i planens bestemmelser stilt krav om at f\_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regionalplan for Jæren. Dette innebærer at møteplassen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper med opphold med sittegruppe som er universelt utformet, solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal, fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper og at barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes.

### **Lnett, 21.04.2022**

Lnett har ingen kommentarer utover det som er formidlet tidligere i planprosessen.

#### Kommentar:

Tas til etterretning.

### **Brita Rørlien, 05.05.2022**

Ønsker at adkomst fra f\_SKV1 som er tegnet inn til hennes tomt helt øst langs grensa mot BKBS2b blir flyttet lenger vest ved rød pil på vedlagt kart.

#### Kommentar:

Adkomstpil er flyttet lenger vest.