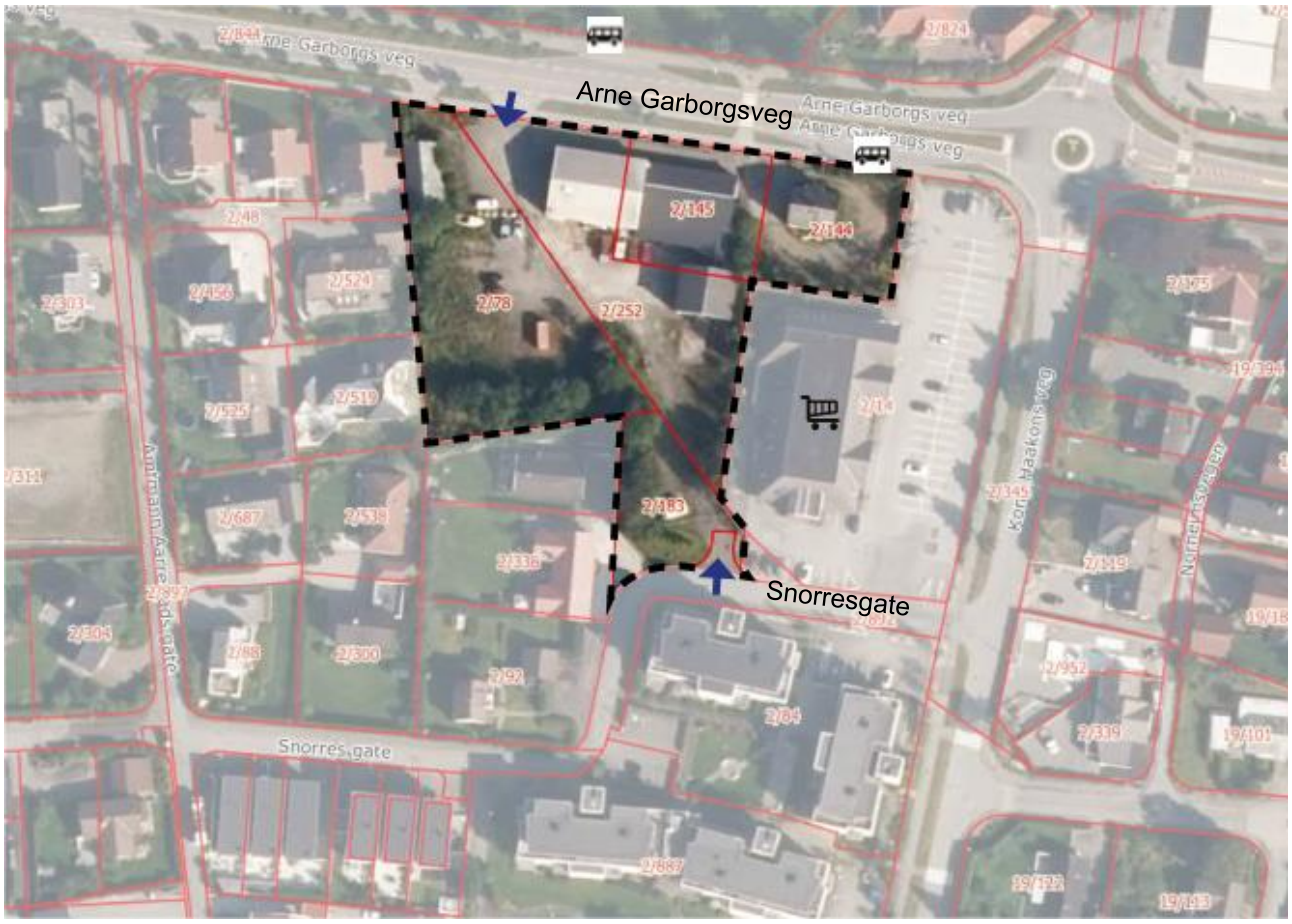
Planinitiativ
Detaljregulering for boliger i Arne Garborgs veg 51, 53 og 55
Time Kommune
PlanID 0557.00



SWECO

Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	19.04.2023	Utarbeide planinitiativ	HØ	SS
01	15.04.2023	Revidert planinitiativ, justert konsept	HØ	
02	30.05.2023	Endret i etterkant av oppstartsmøte	HØ	

Prosjekt:	Detaljregulering Snorresgate
Prosjektnummer:	10220339
Kunde:	Feelgood Holding AS og Inverto AS
Rev:	3
Dato:	30.05.2023
Opprettet av:	Helene Østmoe
Kontrollert av	Sigrid Salicath
Dokumentreferanse	

Innholdsfortegnelse

1. Generell info 4
2. Formålet med planen....4
3. Planområdet i dag 4
3.1 Vurdering av kapasitet på eksisterende kvartalslek 5
4. Forslag til plangrense 5
5. Detaljer i planen....6
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 6
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder....7
6. Forhold til overordnede planer 7
6.1 Tilgrensende reguleringsplaner....9
7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene 10
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet....11
9. Medvirkningsprosesser 11
10. Ivaretakelse av samfunnssikkerhet 11
11. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning....12

1. Generell info

Forslagsstiller/oppdragsgiver:	Feelgood Holding AS og Inverto AS v/Rune Underhaug
Plankonsulent:	Sweco Norge AS v/Helene Østmoe
Grunneier	Arne Gardborgsvei 53 AS (Time kommune eier 2/252)
Bydel, gård og bruksnummer	Bryne, gnr/bnr 2/78, 2/144, 2/145, 2/183, 2/252 og 2/892

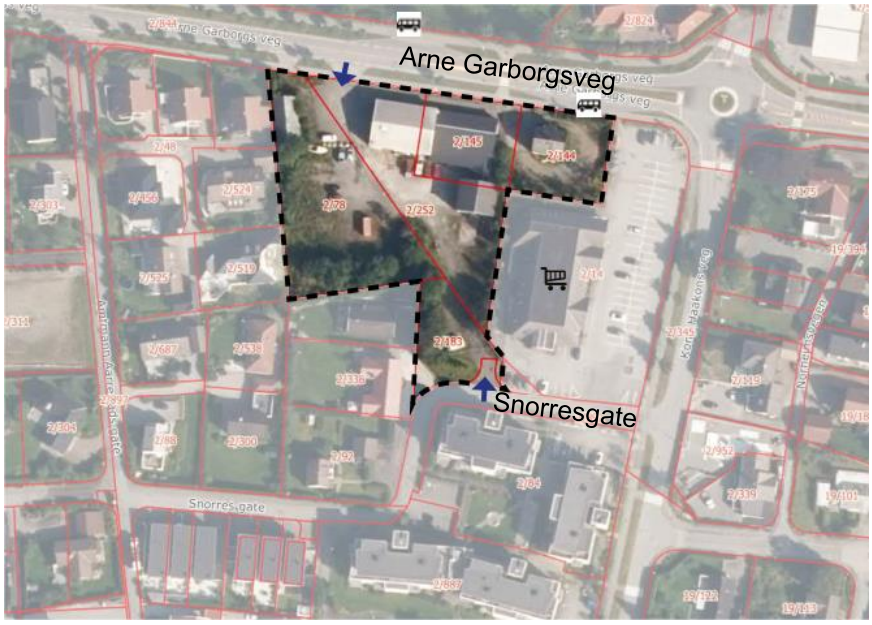
2. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av området fra næring til boligbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplan. Planinitiativet er i tråd med overordnede planer.

3. Planområdet i dag

Prosjektområdet ligger mellom Arne Garborgsveg og Snorres gate, på Bryne i Time kommune. Bryne togstasjon ligger ca. 1 km i gangavstand fra området. Størrelsen på eiendommen er ca. 6,8 dekar. Eiendommen ligger i et eksisterende boligområde og grenser til frittliggende eneboligbebyggelse i vest. Sør for Snorres gate er det leiligheter. Prosjektområdet har en dagligvareforretning som nabo i øst.

Selve prosjektområdet består av en butikk/forretningsbygning. Det er i tillegg et boligbygg, en gammel gårdsbygning og garasje/verkstedshall innenfor området. Området er relativt flatt.



Figur 3-1 Situasjons- og eiendomskart

3.1 Vurdering av kapasitet på eksisterende kvartalslek

Innenfor en radius på ca. 200 meter fra eksisterende kvartalslek er det ca. 222 eksisterende boliger. Det er da ikke tatt med boligene som ligger på motsatt side av Arne Gardborgsvei, selv om noen av disse ligger innenfor 200 meter avstand fra kvartalslekeplassen.

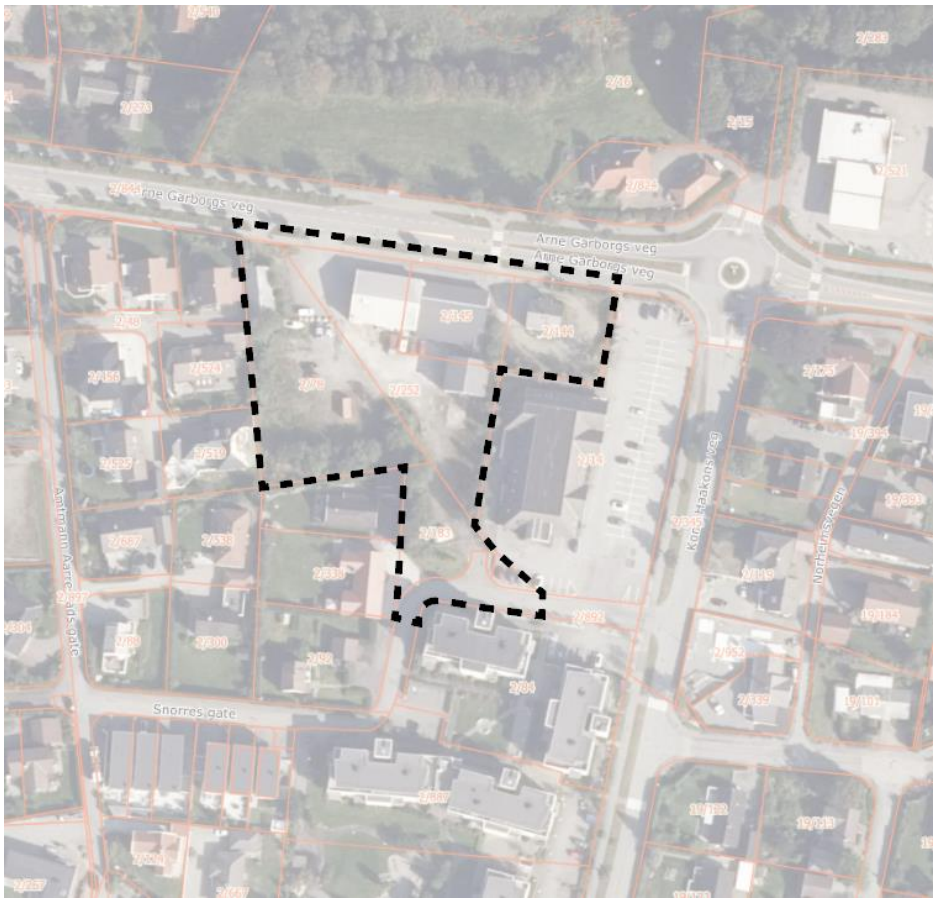
I regionalplanen anbefales det at en kvartalslekeplass skal dekke inntil 200 boliger. Eksisterende kvartalslek har dermed i utgangspunktet ikke kapasitet til å betjene flere boliger. Innenfor planområdet er det ikke tilstrekkelig areal til å etablere en ny kvartalslek + sandlek iht. retningslinjene i regionalplanen. Det bør dermed ikke etableres mer enn 24 boenheter innenfor planområdet.

4. Forslag til plangrense

Foreslått plangrense innebærer i hovedsak eiendommene som ønskes utviklet. I tillegg foreslås det å inkludere tilgrensende vegareal i tilfellet det skulle være behov for justeringer i forbindelse med etablering av ny adkomst.

Foreslått området er ca. 6,8 dekar.

Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Time kommune. Illustrasjon som viser plangrense.



Figur 4-1 Forslag til plangrense.

Følgende eiendommer blir berørt av foreslått plangrense:

Gnr./bnr.	Eier
2/145	Arne Garborgsvei 53 AS
2/252	Arne Garborgsvei 53 AS
2/183	Arne Garborgsvei 53 AS
2/892	Time kommune
2/78	Arne Garborgsvei 53 AS
2/144	Arne Garborgsvei 53 AS
2/844	Rogaland fylkeskommune
2/891	Jan G Eide Eiendom AS

5. Detaljer i planen

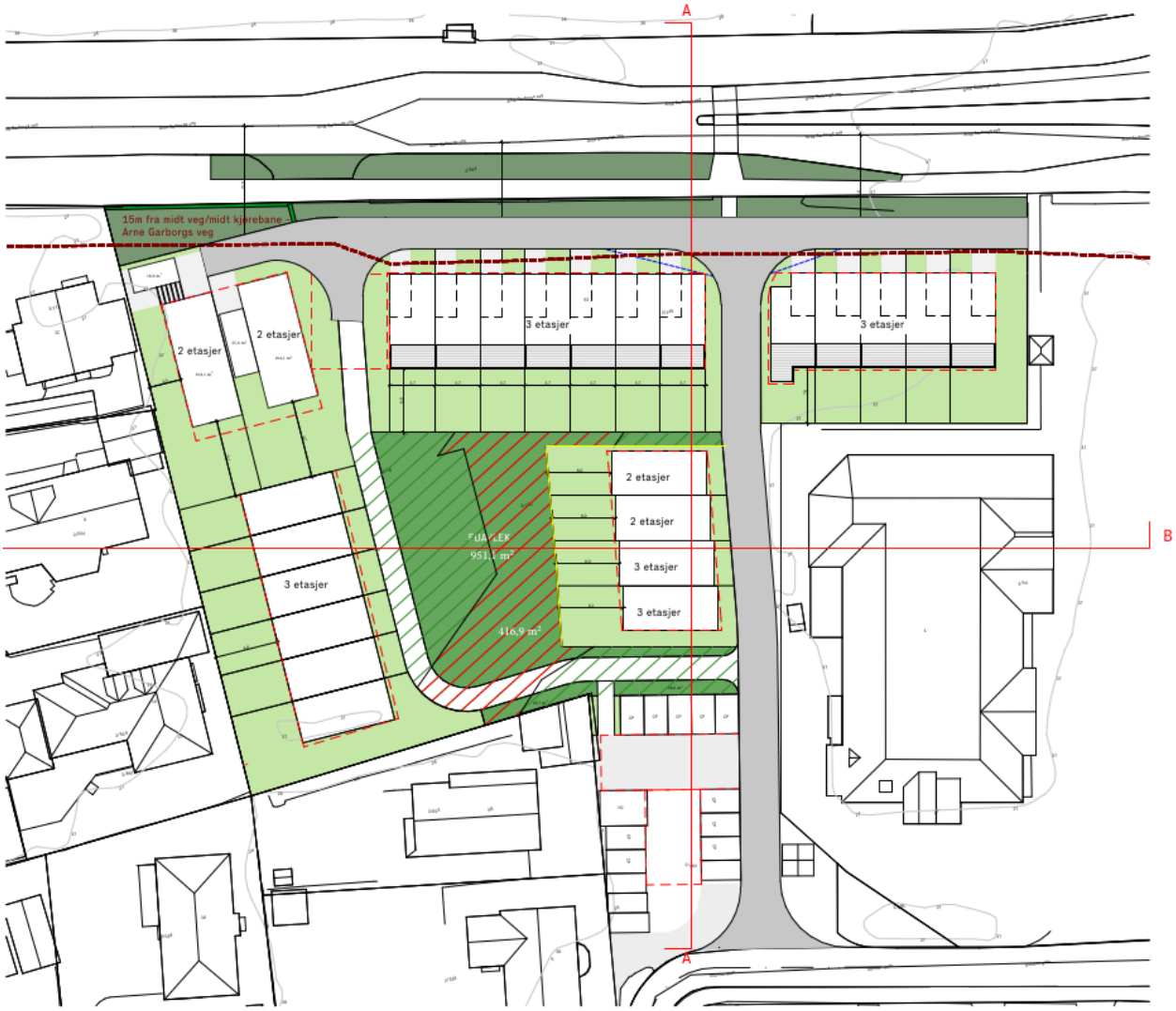
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ble avholdt et sonderingsmøte med Time komme d. 14.04.23. På bakgrunn av innspillene er det gjort noen justeringer av konseptet.

Planområdet ønskes tilrettelagt for rekkehus og enebolig i rekke som er tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelsen på eiendommen forutsettes fjernet.

Adkomstveg til området er foreslått fra Snorresgate. I foreløpig konsept er det foreslått 24 rekkehus. Ved adkomsten til området er det foreslått felles parkeringsplass for noen av beboerne og gjesteparkering. På denne måten er det mulig å legge til rette for et større bilfritt felles uteoppholdsareal med lek sentralt i planområdet. Det er foreslått gangadkomst fra felles parkeringsplass til felles uteoppholdsareal. Rekkehusene er forslått med hager mot sør eller vest.

Bebyggelsen er trukket ut mot Arne Garborgsvei for å legge til rette for en bymessig bebyggelsesstruktur. Illustrasjonen nedenfor viser foreløpig forslag til konsept for området. I planprosessen vil konseptet detaljeres nærmere. Endelig detaljregulering kan dermed avvike fra forslaget under.



Figur 5-1 Illustrasjon foreløpig konsept, alternativ 2

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått konsept viser en utnyttelse på ca. ca. 4 050 m² BRA (felles parkeringsplass er ikke inkludert i dette arealet). Utnyttelsen er regnet ut fra en tomtestørrelse på ca. 5,7 daa da er ikke areal til annen veggrunn ut mot Arne Gardborgsvei inkludert i tomtestørrelsen. Dette tilsvarer en utnyttelse på ca. 70 % BRA.

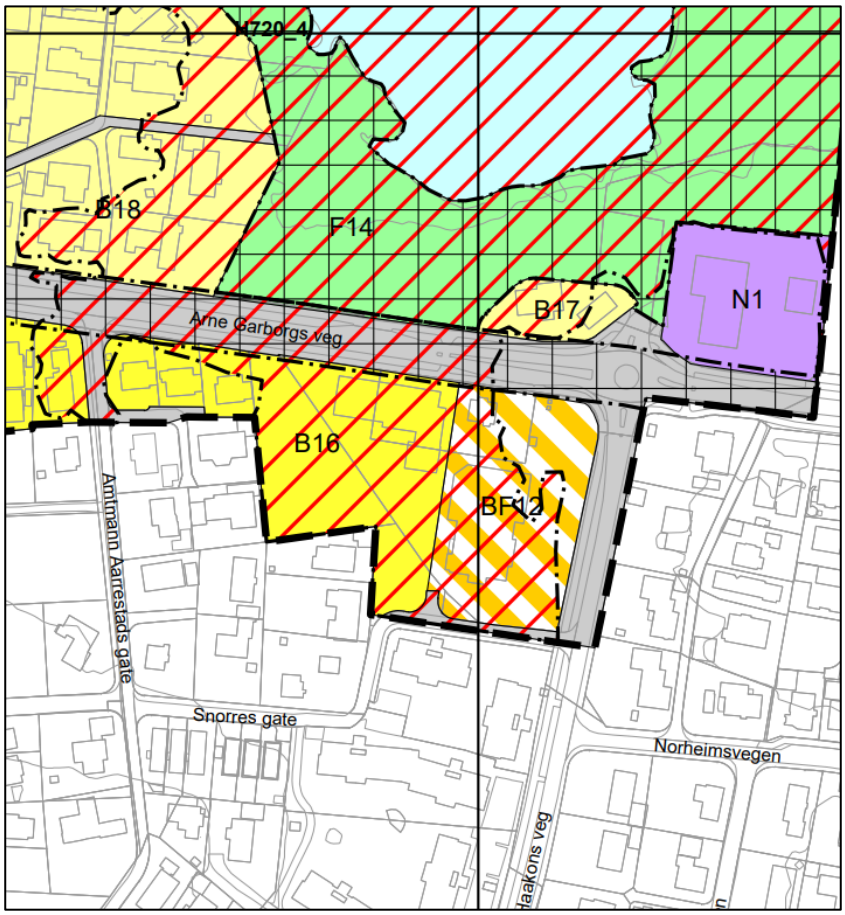
I planforslaget er intensjonen å sikre en minimumsutnyttelse på 70 % BRA, i tråd med overordnede planer. Endelig utnyttelsesgrad vil avklares i planprosessen.

Ny bebyggelse planlegges i 2 og 3 etasjer.

6. Forhold til overordnede planer

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Time kommune merket som et høyt prioritert utviklingsområde i regionen. I byutviklingsområder og rundt Bryne sentrum anbefaler regionalplanen en utnyttelse på 70 – 200 % BRA. Ved særlige behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstruktur og historisk særpreg kan lavere utnytelse vurderes. I etablerte boligområder med lav tetthet er det et mål å «utvikle innfill-prosjekter som kompletterer boligområdet eksisterende form og strukturer».

Størstedelen av planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Time kommune 2018-2030 (vedtatt 21.05.2021). Resterende del er disponert til kombinert bygge- og anleggsformål (BFB5). I planforslaget foreslås det at hele området reguleres til boligbebyggelse.

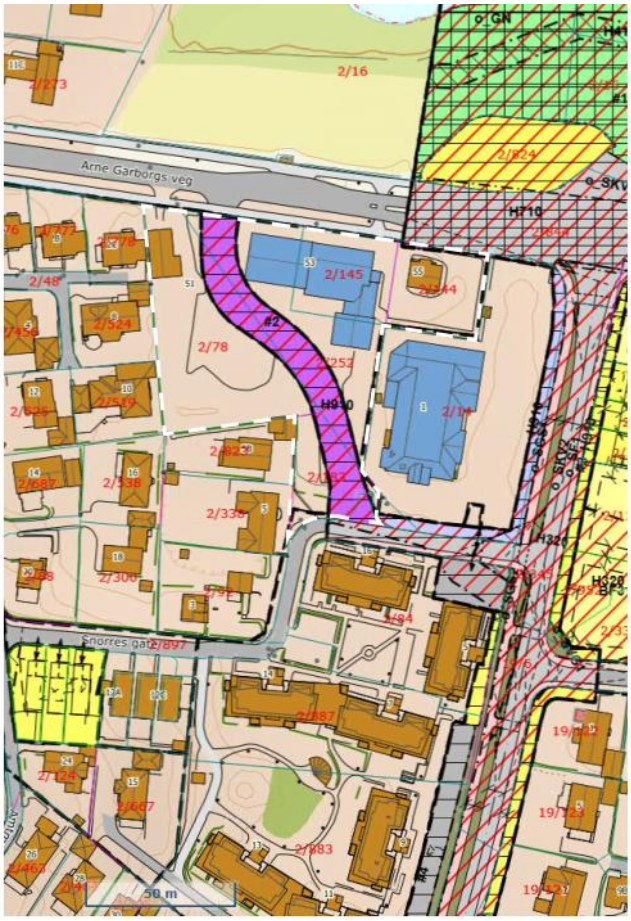


Figur 6-1 Utsnitt fra kommunedelplan for Time kommune 2015- 2026 (vedtatt 13.09.2016)

6.1 Tilgrensende reguleringsplaner

Prosjektområdet ligger innenfor plan 0062.00 «Rosseland III», fra 1976, med formål industri og boliger. I denne planen er hele planområdet tilrettelagt for industri, noe som ikke er i tråd med overordnet plan i dag. Deler av planen er erstattet av nyere reguleringsplaner. Blant annet plan 0518.00 «Detaljregulering for Kong Haakongsveg» fra 2021 som krysser planområdet.

I sistnevnte plan er formålet fra plan 0062.00 videreført. Området er i tillegg merket med faresone for flom og bestemmelsesområde # 2 til midlertidig bygge- og anleggsområde, gyldig frem til 01.10.2024. Formålet med plan 0518.00 er å bedre overvanns håndteringen i området, og sikre mot flomskader og å opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet. Denne planen er i stor grad realisert.



Figur 6-2 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, plan 0062.00, plan 0062.00 «Rosseland III» til venstre. Deler av planen er omregulert. Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, plan 0518 «Detaljregulering for Kong Haakons veg».

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelsene

Planområdet består i dag av gamle forretningsbygg som ikke er i bruk. Eksisterende bebyggelse er tenkt fjernet for å gjøre plass til nye boliger. Det vurderes som positivt at området omdisponeres til boligformål. På denne måten blir eksisterende boligbebyggelse i øst og sør videreført.

Innenfor planområdet er det foreslått 24 rekkehus/eneboliger i rekke. Det tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per dekar. I foreløpige skisser er det foreslått en bebyggelse med ca. 4 050 m^2 BRA, som tilsvarer en utnyttelse på ca. 70 prosent. Det er da lagt til grunn at flere av rekkehusene etableres med 3 etasjer. I planforslaget er det intensjonen å sikre minimum utnyttelse på 70 % BRA, i tråd med overordnede planer. Nøyaktig krav til utnyttelse vil bli vurdert ved utforming av detaljplanen, da det er viktig at en oppnår gode boforhold både for eksisterende og ny bebyggelse.

Tomten er relativt flat. I videre prosess er det viktig å vurdere topp gulv på bebyggelsen for å sikre fremtidig og eksisterende bebyggelse mot flom.

Kommuneplanen stiller krav om 50 m^2 hage og 8 meter avstand til nabogrensen. Boligene er foreslått med hager på 5,4x8 m og 5,7 x 7,9 meter. De fleste boligene har gode solforhold i hagen 21. juni kl. 18 og 21. mars kl. 15, mens det er noen boliger som ikke oppfyller kravet om 50 prosent sol på grunn av eksisterende bebyggelse. For å sikre solfylte private uteoppholdsareal på boligene som ikke oppfyller krav til sol foreslås det derfor å etablere en inntrukket øvre etasje for å legge til rette for en terrasse med gode solforhold.

Innenfor planområdet er det foreløpig foreslått 24 boenheter. Ved etablering av mer enn 24 boenheter utløses krav om kvartalslek på 1,5 dekar jf. regionalplanen (25- 200 boliger). Nærmeste kvartalslekeplass ligger ca. 160 meter i gangavstand fra planområdet. Dette er innenfor anbefalt maks avstand jf. regionalplanen (150 – 200 m). Eksisterende kvartalslek betjener ca. 220 eksisterende boliger. Innenfor planområdet er det derfor foreslått maks 24 boenheter. Det er foreslått et felles uteoppholdsareal i midten av bebyggelsen med krav om sandlek iht. regionalplan.

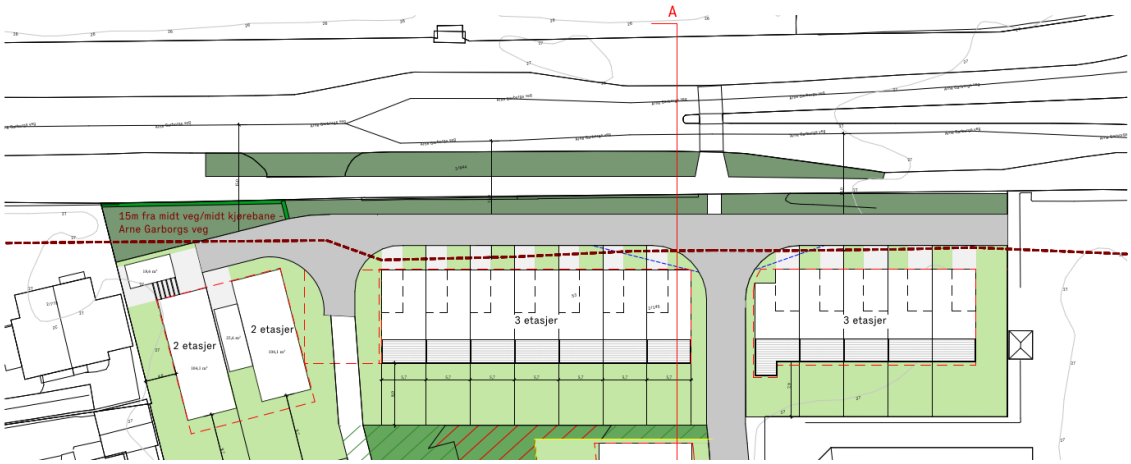
Kommuneplanen stiller krav om minimum 1 parkeringsplass og maks 1,5 parkeringsplass per boenhet inkludert gjesteparkering. Parkering er foreslått løst innenfor egen tomt og på felles parkeringsplass. Det er foreslått 1 biloppstillingsplass for hver boenhet i rekkehus. I tillegg er det foreslått 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet som er foreslått etablert ved adkomsten til feltet. Dette gir totalt 1,2 parkeringsplasser per boenhet som er i tråd med kommuneplanen.

Kommuneplanen anbefaler at det tilrettelegges for at 40 prosent av boligene utformes som tilgjengelige boliger. Innenfor planområdet tilsvarer dette 10 boenheter. I foreløpig skisse er 4 rekkehus mot sørøsts og 6 rekkehus mot sørvest foreslått som tilgjengelige boliger.

Det foreslås adkomst fra Snorresgate. Etablert snuhammer innenfor planområdet flyttes litt mot vest og samkjøres med ny adkomstvei. Snorresgate 5B har i dag adkomst gjennom eiendom Snorresgate 5. Snorresgate 5 har i tillegg egen adkomst fra Snorresgate til garasje. Det foreslås å etablere en adkomst til Snoresgate 5B gjennom ny parkeringsplass til området. Snorresgate 5 beholder adkomsten som går direkte fra Snorresgate inn til garasjen på eiendommen.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet grenser til Arne Gardborgsvei, fylkesvei. Byggegrense mot tilgrensende vei må dermed avklares med veieier, Fylkeskommunen. Ny bebyggelse er foreslått etablert med en byggegrense på 15 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt. Deler av gårdsrommene til boligene er etablert utenfor byggegrensen på 15 meter. Adkomstveien til boligene er foreslått minimum 9,2 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt, se illustrasjon nedenfor.



Figur 8-1 Byggegrense mot tilgrensende fylkesvei.

Det er ikke registrert kulturminner, rødlistede/fremmede arter eller andre spesielle forhold innenfor området.

9. Medvirkningsprosesser

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

10. Ivaretakelse av samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger i forbindelse med planarbeidet.

Området ligger i en flomsone, det er dermed viktig å finne gode løsninger for flomveier og at ny bebyggelse planlegges på flomsikkert nivå.

Området er utsatt for støy fra Arne Gardborgsvei. I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en støyvurdering og se på avbøtende tiltak. Bebyggelsen er planlagt slik at denne kan fungere som en støyskjerm.

11. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8.

Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg I og II. Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.