

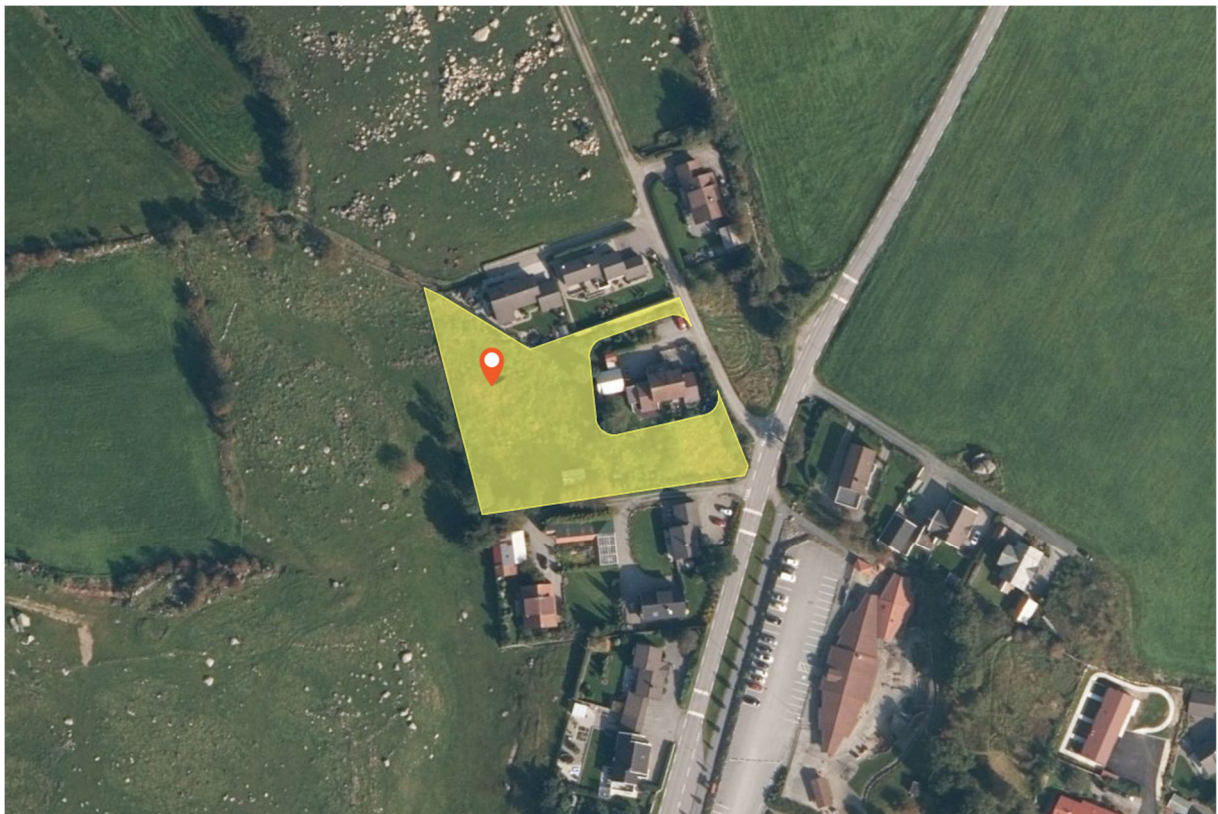
PLANINITIATIV

for

GNR/BNR 54/32

Time kommune

3.7.2020



STAV ARKITEKTER



Innholdsfortegnelse

1	Planinitiativ	3
a)	Formålet med planen	3
b)	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
c)	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
d)	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
f)	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	8
g)	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	8
h)	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
i)	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	9
j)	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	10
k)	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	10
l)	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	10

1 Planinitiativ

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for eiendommen med gårds- og bruksnummer 54/32 på Undheim i Time kommune.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller	Fagkyndig / fagansvarlig
Navn	Jarle Kartevoll	Stav Arkitekter AS
Org.nr.		976 855 612
Kontaktperson		Pål Dannevig
E-post	jarle@pundheim.no	paal@stavark.no
Telefon	900 84 386	51 53 74 90
Postadresse	gatenavn 0000 sted	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

Merknad til leseren ved varsel om oppstart:

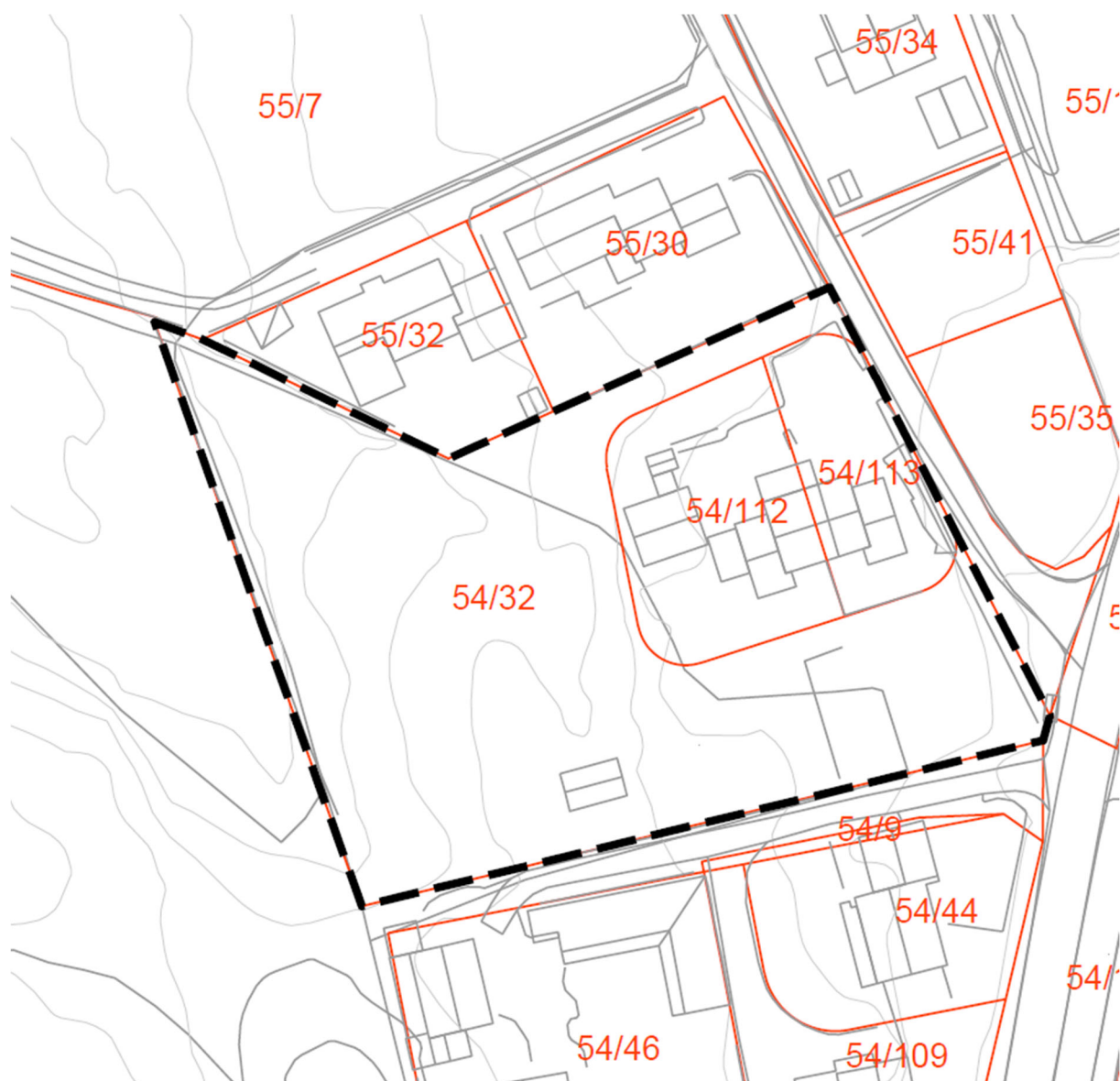
Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet. Dokumentet foreslår blant annet arealformål, plangrep og utforming av området, osv. I oppstartsmøtet diskuteres disse forholdene. Oppstartsmøtet kan medføre endring av forslagene i dette planinitiativet. Lesere av dette dokumentet henvises derfor oppstartsmøtereferatet for siste oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området/planen.

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge 3 eneboliger med god bokvalitet på eiendommen med gnr/bnr 54/32 på Undheim i Time kommune.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kartet under viser forslag til planavgrensning. Planavgrensningen omfatter eiendommene 54/32, 54/112 og 54/113. Planområdets størrelse er ca. 5 daa og omfatter to eksisterende boliger i form av tomannsbolig.



Figur 1 Planavgrensning



Figuren under er et flyfoto av planområdet og omgivelsene.



Figur 2 Flyfoto av planområdet

Bildet viser at planområdet ligger i et etablert boligområde. I vest grenser planområdet til landbruksareal.

I øst ligger Fv 4428, Sælandsvegen. Denne har en registrert ÅDT på 1700. Støykart fra temakart Rogaland viser at gul støysone går omtrent 20 meter ut fra vegen. Støykartet er vist under:

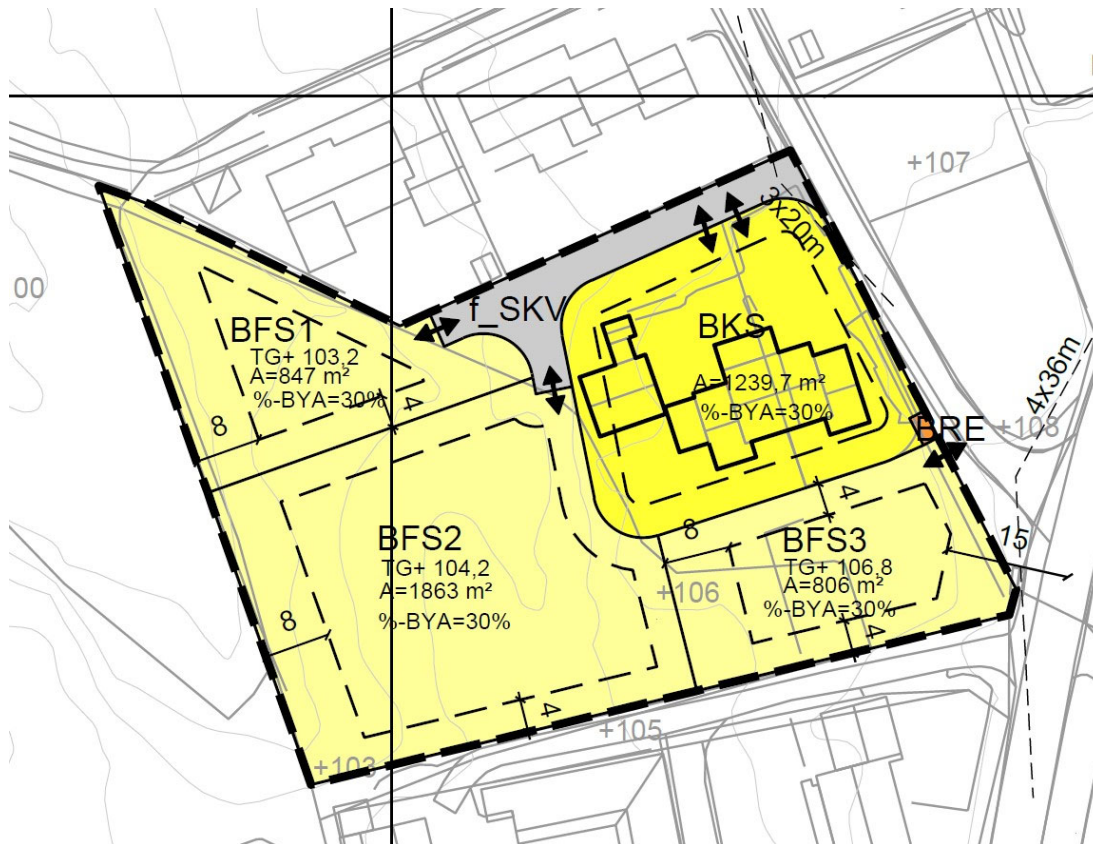


Figur 3 Støykart



c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt 3 nye eneboliger innenfor planområdet. 2 eksisterende boliger inkluderes i planen. Under vises utkast til foreløpig plankart og 3d modell av planlagt bebyggelse



Figur 4 Utkast til plankart



Figur 5 Skisse av planforslaget, sett fra sørvest (isometrisk perspektiv)

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt å sikre utnyttelsen til de nye eneboligtomtene med maks BYA% på 30%. For BFS1 og BFS3 er det planlagt mønehøyde på inntil 7,5 meter målt fra TG (topp gulv) angitt i plankartet. For BFS2 er det ønskelig med byggehøyde på inntil 9 meter. For BFS1 og BFS2 er det ønsket mulighet til å bygge med flatt tak på hele eller deler av bebyggelsen.

Det er ønskelig at det legges inn en bestemmelse som gir mulighet for at TG kan justeres med +/- 0,5 meter.

Det er ønskelig med en bestemmelse om at garasjer, boder og lignende bygninger kan ligge utenfor byggegrense. Det er ønskelig å åpne for at eksisterende boliger i planområdet kan bygge for eksempel ny garasje.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Figuren under viser et oversiktsbilde over plangrepet.



Figur 6 Plangrep

Det er planlagt adkomst fra Sælandsvegen (Fv 4428) via privat veg over eiendom 55/7. Det forutsettes at det sikres vegrett over eiendommen. Plan- og bygningsloven (§27-4) sikrer at tiltak ikke kan opparbeides uten sikret adkomst.

For BFS3 er det foreslått en avkjørsel direkte til privat veg 10-15m fra krysset til Sælandsvegen. Denne løsningen er valgt pga høydeforskjell mellom BFS3 og BFS2. felles adkomstveg. På grunn av høydeforskjellen vil dette medføre forstøtningsmur mot nabo, bratte bakker og at vegareal spiser mye av vestvendt

uteoppholdsareal med kvalitet. Bildet under viser med rød pil hvor adkomsten til BFS3 er foreslått.



Figur 7 Illustrasjon av foreslått adkomst, sett fra Sælandsvegen

Det er foreslått å ny adkomst fra boligene Sælandsvegen 40 og 42. Disse to boligene vil få adkomst fra nordsiden ut mot ny foreslått veg. Adkomst i øst stenges. Dette gjør at Sælandsvegen 42 ikke er avhengig av å kjøre over gårdsrommet til Sælandsvegen 40.

Felles oppstillingsplass for søppelcontainere er foreslått mellom eksisterende 2-mannsbolig og BFS3.

Uteoppholdsareal plasser mot vest. Det er sikret 8m byggegrense mot vest. I kommuneplanen er det krav om minimum 50 m² privat uteoppholdsareal mot sørvest. Det vurderes som at denne sikrer kravet til solfylt privat uteoppholdsareal. Foreløpig skisse gir minimum 150 m² uteoppholdsareal på vestsiden av boligene.

I kommuneplanen er det krav om rammeplan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Siden tiltaket er lite komplekst og avrenning fra de nye tomtene vil skje mot vest til landbruksarealet er det ønskelig at krav til rammeplan trekkes i denne reguleringsplanen.

For boligen nærmest Sælandsvegen kan støyprobatikk med støyskjerm eller at bygg, for eksempel garasje, fungerer som støyskjerming.

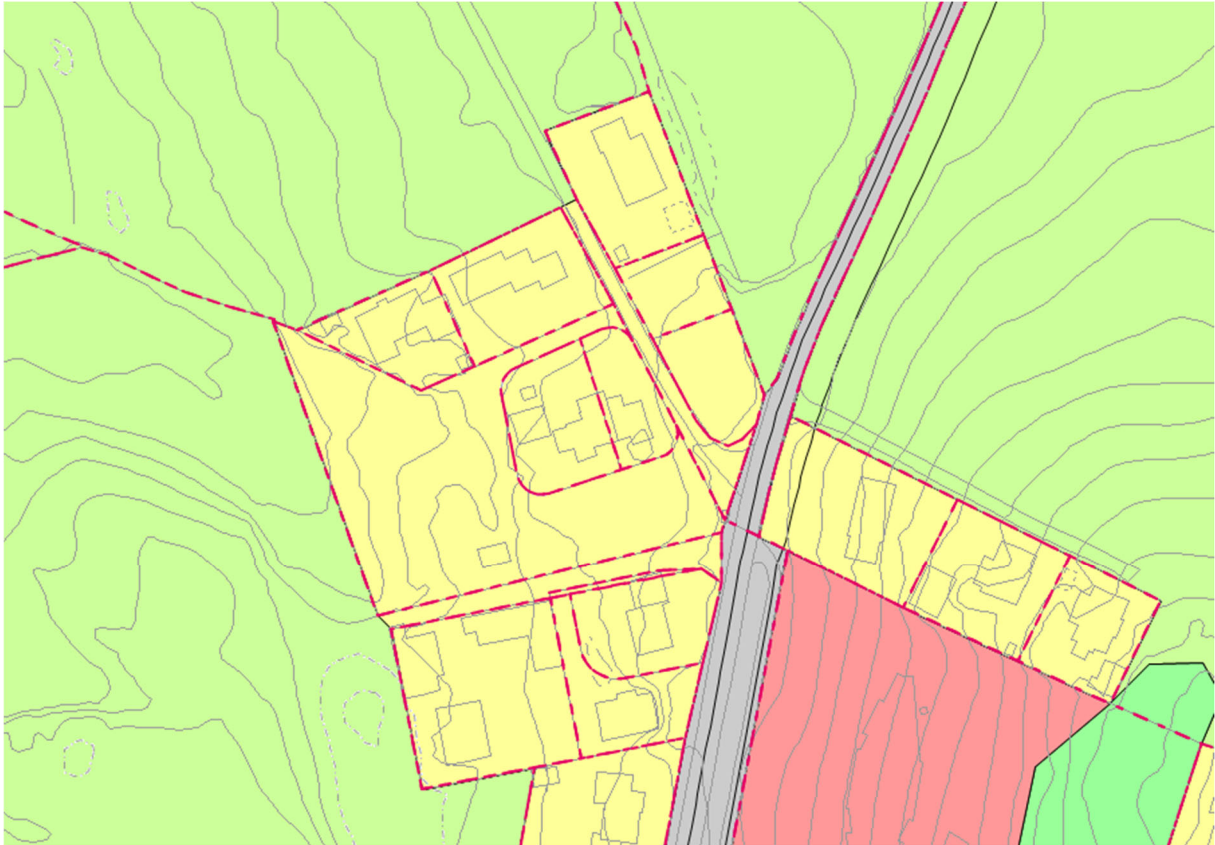
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

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.

Terrenget på planområdet heller mot vest. Det er omtrent 6m høydeforskjell fra adkomst i øst til plangrense i vest. Boligene er plassert med en høyde forskjell på 2 meter mellom hvert bygg. Planlagt topp gulv for hver bolig er vist i plankartet.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet er vist som gult i gjeldende kommuneplan.



Tiltaket vurderes til å være i tråd med krav og retningslinjer i gjeldende kommuneplan. Det er sikret store hagearealer mot vest og sør.

Kommunen har et «bør» krav til det som gjelder felles lekeplass. I kommuneplanen står det at for ved fortetting på 3-6 boliger bør det være lekeplass på minimum 50 m². Siden planforslaget inneholder store tomter er det derfor valgt å ikke legge inn areal til felles lek. Det vurderes som at oppvekstvilkår for barn- og unge ikke påvirkes på grunn av dette. Planforslaget sikrer store hagearealer med gode solforhold.

Regionalplan for Jæren er under revidering. I høringsutkastet er ikke Undheim definert som lokalsenter. Regionalplanen har definert følgende retningslinjer for kvalitet for slike områder:

- Ivareta stedenes historiske kvaliteter og særpreg,
- Utvikle innfill-prosjekter som kompletterer stedenes eksisterende form og strukturer,
- Ivareta kommunenes behov for vedlikeholdsvekst i mindre tettsteder og eldre boligfelt

Ut fra dette vurderes planforslaget til å være i tråd med overordnende retningslinjer og krav.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget vurderes som lite konfliktfylt. Naboer er nok de parter som er mest berørt. Til gjengjeld vurderes tiltaket til å få konsekvenser når det gjelder utsikt, sol-skyggeforhold og trafikk.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Foreløpig vurderes tiltaket til å ha få problemstillinger med tanke på risiko- og sårbarhet. Det vil bli lagt vekt på trafikksikre løsninger.



j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende varslingsliste foreslås:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Oppstartsvarselet kunngjøres også på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Tiltaket er i tråd med kommuneplanen og vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg I eller II i forskrift for konsekvensutredninger og vurderes derfor til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.