

# Beskrivelse av endring etter forenklet prosess

Planens navn: Nyland II

PlanID: 0036.00

Gjeldende plan vedtatt: 27.10.1970

Forslagsstiller: H J Oftedal AS

Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter AS v/Silje Berge

Dato: 25.06.24



Oversiktskart som viser området som omfattes av endringene

## Bakgrunn for planendringen

Mestergruppen Arkitekter AS er engasjert av H J Oftedal AS for å utarbeide reguleringsendring for Raunevegen 2. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting med 2 eneboliger, privat uteoppholdsareal, parkering og kjøreadkomst. Ved fortetting av tomten er det sett på muligheten for en tomtedeling der det vil være nødvendig å flytte regulert tomtegrense nærmere Eivindsholvegen for å kunne ha en fornuftig plassering av boligene.

Med bakgrunn i tomtens størrelse, plassering og dagens lave utnyttelsesgrad er det vurdert at tomten er velegnet for fortetting. Det ble holdt en forhåndskonferanse mellom Fjogstad Hus AS og avdeling for byggesak angående fortetting av tomten 19.01.2022. Møtereferatet oppsummerer at foreslått skisseprosjekt, med tomtedeling og oppføring av to eneboliger, har for mange forhold som er i strid med gjeldende regulering til at det kan behandles av byggesak. Byggesaksavdelingen tilrår derfor å kontakte planavdelingen for nærmere avklaringer, og da særlig i forhold til byggegrenser og prosess. Etter dialog med planavdelingen i Time kommune er det avklart de tiltakene som ønskes gjennomført ikke krever en full regulering, men bør kunne tilrettelegges for gjennom en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for området – Nyland II, planID 0036.00, vedtatt 27.10.1970. De foreslåtte tiltakene vil kreve endring av plankartet for den aktuelle tomten, samt endringer i bestemmelsene når det gjelder bl.a. utnyttelse og høyder.

## Eksisterende situasjon

Tomten er på ca. 1055 m<sup>2</sup> og er i dag bebyggt med en enebolig fra midten av 1960-tallet. Boligen er i én etasje med kjeller, og garasje som henger sammen med boligen. I tillegg er det også to små uthus på tomten. Boligen og uthusene har saltak og garasjen har flatt tak. Resterende areal består av stort hageareal, gårdsrom og kjøreadkomst. Tomten har i dag en beregnet utnyttelse på 14,6 %-BYA.



Figur 1: Flyfoto over aktuell tomt og nabobebyggelse.

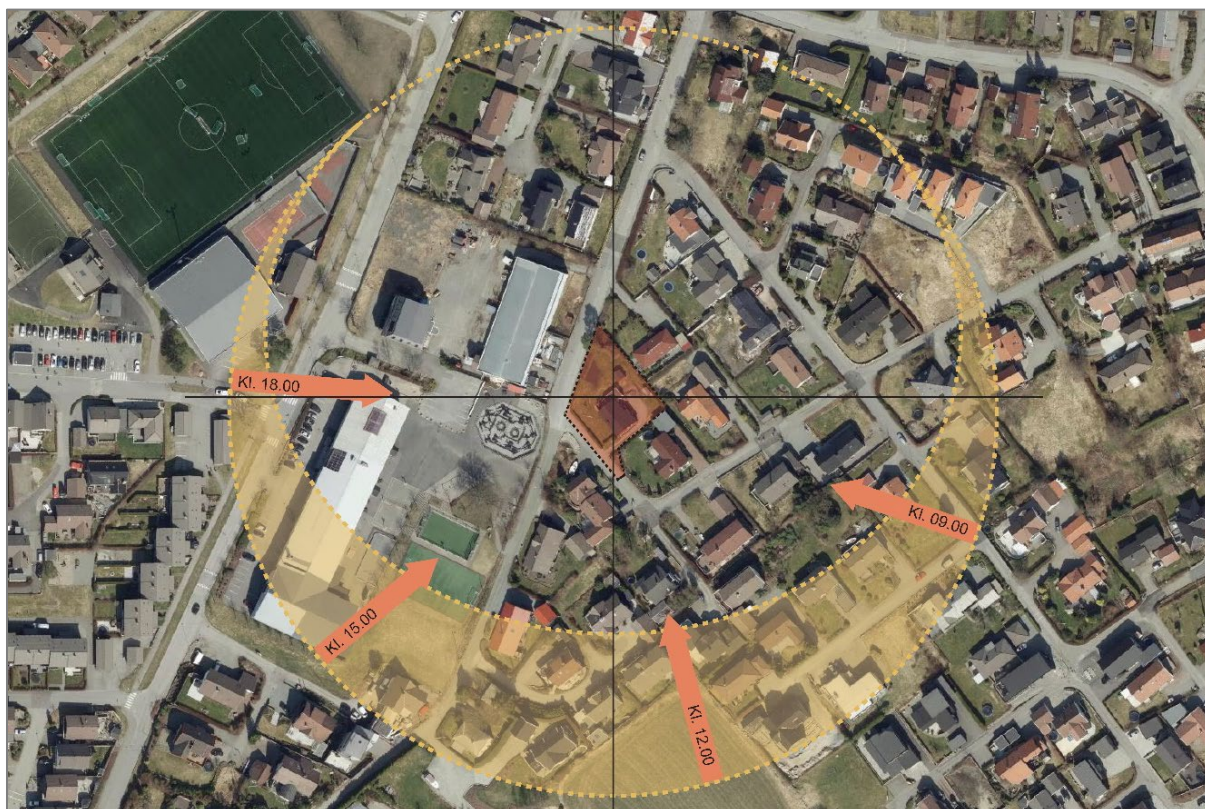




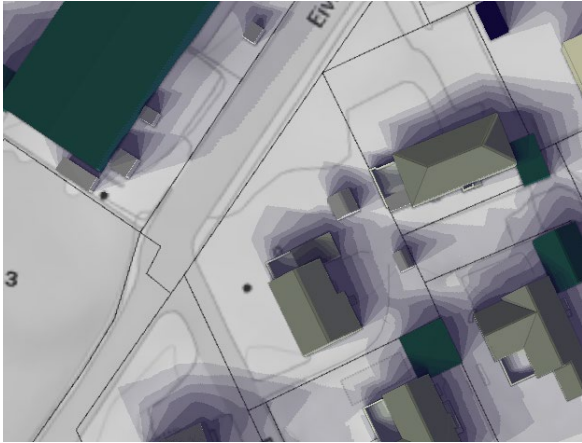
Figur 2: Streetview -bilde som viser aktuell tomt fra krysset Eivindsholvegen/Raunevegen.

Eksisterende bolig har kjøreadkomst fra Raunevegen i det sørlige hjørnet av tomten og følger grensen mot tomt 19/138 (Raunevegen 4) og inn på baksiden av boligen. Tomten avgrenses med hekk mot naboer, fortau og den sørvestre tomtegrensen går ut til midten av Raunevegen.

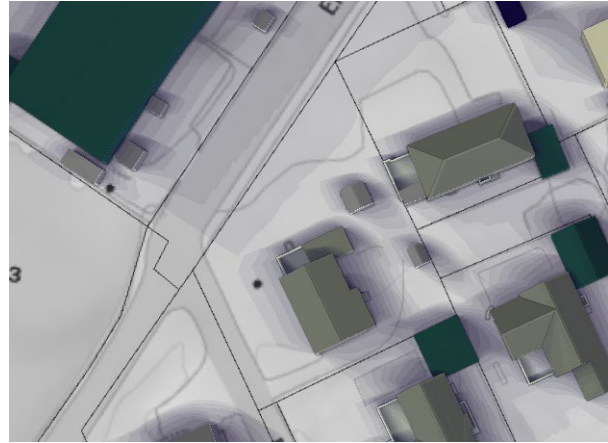
Den aktuelle tomten er relativt flat, men terrenget stiger noe mot sørøst. På tomten er det en høydeforskjell på rundt 1,7 meter, der laveste punkt er i nord på ca. 29,5 moh. og det høyeste er i øst på ca. 31,3 moh. Tomten har gode solforhold fra sør og vest, der nabobebyggelse ligger slik til at de kaster ingen eller minimalt med skygge på tomten mellom 15 og 18 både ved vårjevndøgn og sommersolhverv.



Figur 3: Illustrasjon med diagram over solforhold ved vårjevndøgn.



Figur 4: Solforhold 12.00-18.00 ved vårjevndøgn.



Figur 5: solforhold 09.00-21.00 ved sommersolhverv.

Bebyggelsen i nabolaget består for det meste av eneboliger, men det er også noen innslag av tomannsboliger og rekkehus. Boligbebyggelsen har varierende stiluttrykk, fra 70-tallshus i en etasje med kjeller, 80- og 90-tallshus i to etasjer, og nyere boliger med moderne uttrykk. Det er også en del av den eldre bebyggelsen som er renovert, oppgrader og har tilbygg i en mer moderne stilart.

Figur 1 viser flyfoto over Raunevegen 2 og de nevnte nabotomtene. Flyfoto er hentet fra Finn.no sin karttjeneste og er tatt i 2018. Tomt 19/144, Eivindsholvegen 6, nordøst for planområdet, har hageareal nord og vest for bolighuset, der det er plen og beplantning mot nord og en opparbeidet uteplass/veranda mot vest. Tomt 19/138, Raunevegen 4, sørøst for planområdet, har hage med plen og beplantning hovedsakelig vest/sørvest på tomten, og har opparbeidet veranda på vestsiden av boligen. På denne tomten er det godkjent byggetiltak mellom boligen og garasjen og mot Raunevegen 2. Tomt 19/127, Raunevegen 6, har opparbeidet hage hovedsakelig sør for boligen med plen og veranda. Nordvestre deler av tomten er gruslagt.

Vest for den aktuelle tomten er det større bygningsvolum i form av et lagerbygg i to etasjer hvor det tidligere har vært et trelastlager, et kontorbygg i tre etasjer og skolebygg i to etasjer.

Planområdet ligger ca. 1 km i luftlinje fra Bryne stasjon, innenfor 1,5 km ligger Bryne sentrum og kjøpesenteret M44. I gangavstand er det rundt 1,6 km og 20 minutter å gå til togstasjonen med togavganger mot Stavanger og Egersund. Innenfor 500 m fra planområdet ligger det tre barnehager, barneskolen Rosseland skule, barne- og ungdomsskolen Jæren Lutherske Friskole, og en matbutikk (KIWI Rossaland) ved krysset Arne Garborgs veg / Kong Haakons veg. Innenfor 500 meter er det også flere lekeplasser, idrettsanlegg og større grøntområder. Bryne ungdomsskule ligger rett sør for Bryne sentrum, innenfor 1,5 km i luftlinje fra planområdet, og Bryne vgs. ligger innenfor 1 km i luftlinje fra planområdet.

Barnetråkk-undersøkelse for Time kommune 2017-2018 (Figur 14) viser at veiene forbi planområdet er kartlagt som ruter som benyttes som skolevei og til fritid. Temakart 2 til KPA (Figur 15) viser at det er grønne forbindelser vest og nord for planområdet som er gode gangforbindelser både mot sentrum og nordover mot turområdet ved Frøylandsvatnet.



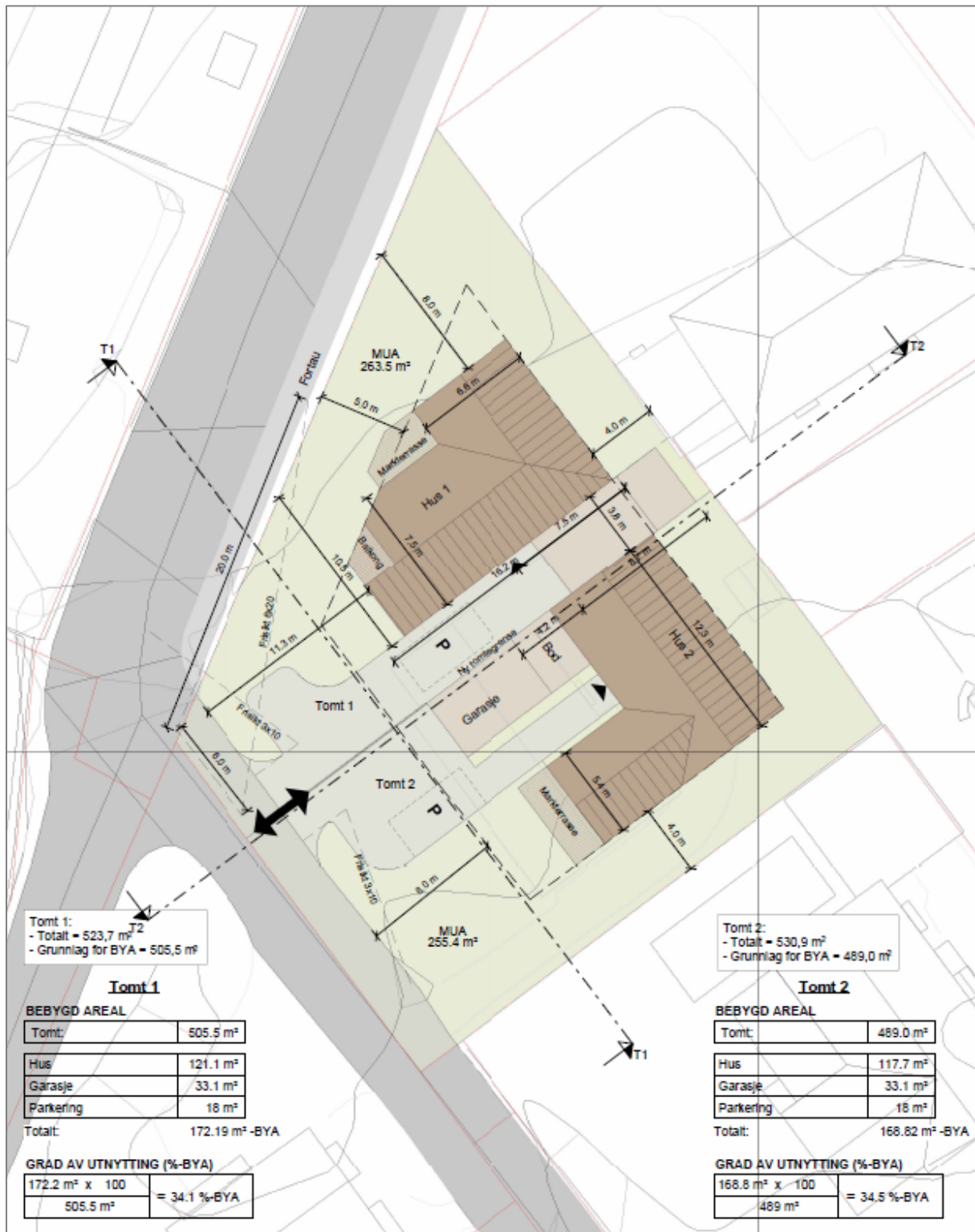


Figur 6: Oversikt over avstander og målpunkt.

## Gjeldende plan

Planområdet ligger innenfor den eldre reguleringsplanen Nyland II, planID 0036.00, vedtatt 27.10.1970. Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel, KPA, 2018-20230. I KPA er planområdet avsatt til boligbebyggelse.

## Beskrivelse av planendringen



Figur 7: Mulighetsstudie som viser mulig bebyggelse og plassering

For å se på mulighetene på tomtene er det gjennomført en mulighetsstudie. Det ønskes å dele den aktuelle tomten i to, der hver av de to tomtene bebygges med en enebolig med tilhørende garasje, adkomst og hageareal. I mulighetsstudien er det vist en tomtedeling der tomt 1 er på ca. 523 m<sup>2</sup> og tomt 2 er på ca. 531 m<sup>2</sup>. For å kunne dele tomten ønskes det å regulere inn byggegrense på 5 m langs Eivindsholvegen slik at det blir mulig å legge til rette for to boliger. I plankartet foreslås det også å regulere inn byggegrense på 4 m mot nabotomtene i sørøst og nordøst. Det foreslås også at byggegrensen deles i to byggesoner med en innbyrdes avstand på 5 m.

Boligene tenkes med inntil to etasjer og saltak slik at de tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det foreslås regulere utnyttelsen til 40 %-BYA i hht. KPA. I mulighetsstudien er det illustrert en utnyttelse på ca. 35 %-BYA. For hver tomt er det lagt til grunn en bolig med grunnflate på ca. 120 m<sup>2</sup> og to parkeringsplasser hvorav en er i garasje.

Dagens tomt har som nevnt i stedsanalysen adkomst i sør fra Raunevegen. Det legges opp til en felles adkomst for begge tomtene fra Raunevegen. Adkomsten flyttes noe lenger mot nord i forhold til dagens adkomst.

Frisiktslinjene som går over tomten justeres også i forhold til dagens normer. Det tas utgangspunkt i Vegnormalen for Sør-Rogaland (versjon 3a – 10. november 2020), vegnormal N100 (gyldig fra 31.10.2022) og håndbok V121 (2014). Vegene i nabolaget har fartsgrense 30 km/t og det antas en ÅDT på mellom 100 og 500. Krysset Raunevegen/Eivindsholvegen defineres som et uregulert T-kryss. Fra N100 - Tabell 2.2.1-1 er stoppsikten 20 m, og fra V121 - Figur 3.26 for siktkrav i uregulerte T-kryss er siktkravet lik stoppsikten. Med utgangspunkt i disse forutsetningene er det regulert inn en frisikt på 6x20. I og med at Eivindsholvegen benyttes som skoleveg er det foreslått at frisikt måles langs fortauskant fra grunnkartet. Det foreslås også å regulere inn frisikt på 3x10 for adkomstene inn til boligene.

For å tilrettelegge for ønskede tiltak foreslås det at den aktuelle tomten reguleres til et eget delområde BF1. Den delen av tomten som ligger ut i Raunevegen reguleres til kjøreveg med svingradius 6 m likt som i gjeldene plankart. Som beskrevet er det opparbeidet fortau langs Eivindsholvegen. I plankartet er det foreslått å regulere inn fortau slik det opparbeidet i dag, og for kjørevegen reguleres den ut til senterlinjen av vegen. Dette siden det foreslås å legge adkomst fra tomt 1 til Eivindsholvegen. Planendringen omfatter ikke endringer i kjøreveg eller fortau.

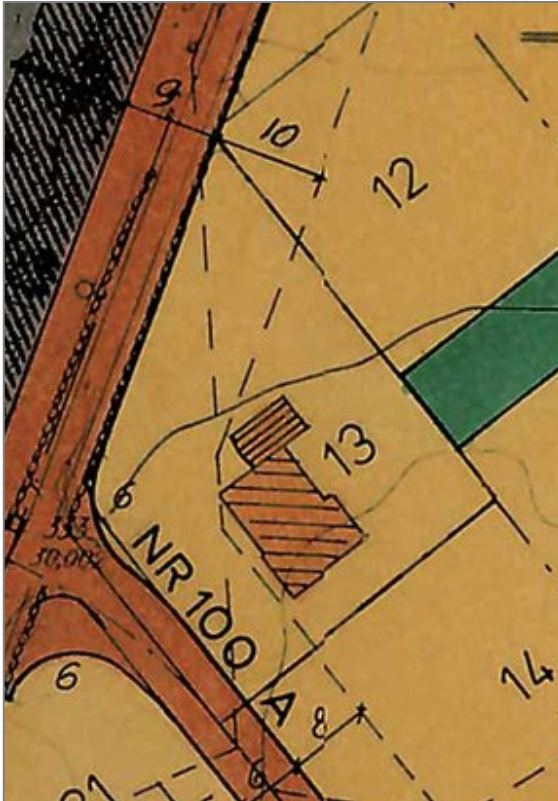
Gjeldende plan er som nevnt definert som en eldre reguleringsplan og trådte i kraft i oktober 1970. For å tilrettelegge for de ønskede tiltakene forslås det å oppdatere bestemmelsene som skal gjelde for BF1 i tråd med dagens føringer bl.a. fra kommuneplanens arealdel og tekniske forskrifter.

#### **Forslag til endringer i plankartet:**

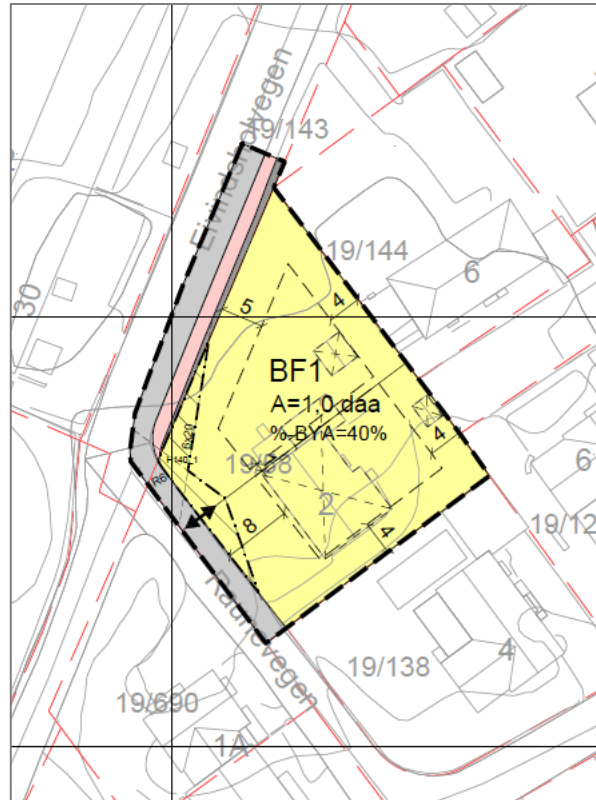
- Tomten reguleres til «Frittliggende boligbebyggelse» og får benevnelsen BF1.
- Byggegrense mot Eivindsholvegen flyttes slik at den ligger 5 m fra eiendomsgrensen.
- Det reguleres 4 m byggegrense mot nabotomter i sørøst og nordøst.



- Frisikt i krysset Raunevegen/Eivindsholvegen foreslås endret til 6x24 med hensynssone for frisikt, H140, ihht. Vegnormen for Sør-Rogaland og Statens vegvesens håndbok N100 (2022).
- Det legges inn adkomstpøl i Raunevegen og frisikt på 3x10 i forbindelse med denne.
- Eksisterende bygninger på tomten reguleres med juridiske linjer for «bebyggelse som forutsettes fjernet»
- Fortau langs Eivindsholvegen reguleres slik der det er opparbeidet og vises i grunnlagskart.



Figur 8: Utsnitt fra gjeldende plan



Figur 9: Forslag til planendring

### **Forslag til endringer i bestemmelsene:**

Det foreslås å oppdatere bestemmelsene med en ny paragraf som vil gjelde for det nye feltet BF1, og som er tilpasset tiltakene som ønskes gjennomført på tomten. I forbindelse med oppdatering av bestemmelsene vil de også oppdateres til ny kommunal mal for reguleringsbestemmelser og organiseres i henhold til pbl. av 2008. Følgende endringer foreslås i bestemmelsene:

- **§1:** Paragrafen i gjeldende bestemmelser tas ut i sin helhet. Den er ikke lenger relevant da det er gitt dispensasjoner m.m. som tilsier at bebyggelse vist i plankartet ikke vises slik den er opparbeidet i dag.
- **§2:** Paragrafen i gjeldende bestemmelser tas ut slik den står. I kommunens nye mal er det ikke avsatt plass for en slik oversikt og inndelingen som benyttes følger gammel pbl.
- Det legges inn ny **§1** «Planens hensikt» med følgende tekst: «Føremålet med planen er å legga til rette for bustader, industri, landbruksområde, trafikk- og friområde.»



- **§§ 18-23** i gjeldende bestemmelser flyttes frem og legges under **§2**. «*Felles bestemmelser for hele planområdet*»:
  - **§18** blir ny **§2.1** «*Situasjonsplan*» og tekst beholdes i sin helhet.
  - **§19 og §20** blir ny **§2.2** «*Planting*». Setningen: «*Innanfor dei regulerte frisktlinene i vegkryss, må hekkar eller andre samla grupper av plantar ikkje vera over 0,8 m høge.*» som flyttes til ny **§4.1.1** «*Frisiktsone (H140)*». «*0,8*» endres til «*0,5*» i tråd med dagens krav innenfor frisiktsoner.  
Følgende strykes: «*, og i frisktline ikkje over 0,5 meter høgt*» og setningen som flyttes til **4.1.1** suppleres med «*gjerde, »*.  
Øvrig tekst beholdes i sin helhet.
  - **§21** blir ny **§2.3** «*Transformasjon*» og tekst beholdes i sin helhet.
  - **§22 og §23** blir ny **§2.4** «*Forhold til overordna planar*» og tekst beholdes i sin helhet.
- **§§ 3-7** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.1.1.1** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§3.1.1.2**: Ny paragraf for felt BF1, med følgende underpunkt tilføyes:
  - a) *I feltet tillatast det to bueingar. Bustadene skal vera frittliggjande og kan førast opp med ein maks mønehøgde på kote +138,2 for tomt 1 og +138,8 for tomt 2.*
  - b) *Maks mønehøgde er 8,0 meter og maks gesimshøgde 6,5 meter. Møne- og gesimshøgde målast frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*
  - c) *Busetnaden tillatast oppført med saltak med takvinkel på inntil 30°.*
  - d) *Utnytting tillatast å vera inntil 40%-BYA. Bygd areal beregnast etter teknisk forskrift, og inkluderer garasje og naudsynt oppstillingsplass for bil.*
  - e) *Det skal vera oppstillingsplass for min. 1 og maks. 2 bilar per buening på eiga grunn.*
  - f) *Det tillatast oppført garasje/carport/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>, med maks. byggehøgde på 4,5 meter for saltak og 3,2 meter med flatt tak. Garasjen skal ha ei arkitektonisk utforming som høver med busetnaden.*
  - g) *Garasje/carport kan oppførast utanfor byggegrense, og i nabogrense, også om den heng saman med busetnad, med unntak av byggegrense mot køyreveg. Mindre søknadspliktige tiltak og midlertidige bygg kan oppførast utanfor byggegrense og 1 m frå grense mot veg så fremt det ikkje bryter med friskt eller snøopplag.*
  - h) *Kvar eining skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> MUA mot sørvest. MUA skal vera samanhengande og på bakkeplan, og med hagedjupn på 8 meter frå fasade til eigedomsgranse.*
  - i) *MUA skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 ved vårjamdøgn og kl. 18.00 ved sommarsolkverv.*
- **§§ 8-11** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.1.2** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§§ 12 og 13** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.1.3** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§ 14** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.1.4** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§ 15** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.4.1** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§ 16** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.2.1** og tekst beholdes i sin helhet.
- **§ 17** i gjeldende bestemmelser flyttes til ny **§3.3.1** og tekst beholdes i sin helhet.

# Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

De foreslåtte endringene vil ikke berøre viktige natur- og friluftsområder. Fortetting av allerede utbygde områder er en overordnet strategi, både kommunalt og nasjonalt, bl.a. for å spare matjord og naturområder.

## **Plankart – Flytting av byggegrensen mot Eivindsholvegen**

Gjeldende regulering åpner for frittliggende boligbebyggelse innenfor området regulert til boligbebyggelse. Byggegrensen i gjeldende regulering ligger ti meter fra regulert vegkant mot Eivindsholvegen. Sammen med den regulerte byggegrensen mot Raunevegen, frisiktslinjen i krysset og den generelle byggegrensen mot nabotomter på 4 m er det svært begrenset areal som kan bygges ut. Flytting av byggegrensen i plankartet muliggjør at tomten kan deles i to og fortettes med to frittliggende eneboliger. Det er både en regional og nasjonal målsetning om å redusere utbygging av nye områder, og at det må bygges kompakte byer og tettsteder. Fra kommunens retningslinjer for fortetting bør tomter for frittliggende eneboliger ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup>. Det vurderes derfor at fortetting av en tomt på over 1000 m<sup>2</sup>, og som kun har en utnyttelse 14,6 %, derfor er i tråd med kommunale og nasjonale føringer. Det vil også være en bærekraftig utnyttelse av en allerede utbygd tomt, samtidig som det passer inn i nabolagets struktur med eneboliger.

Det er en generell byggegrense mot kommunale veger på 15 m målt fra veiens midtlinje (jf. Statens vegvesen) dersom det ikke er regulert en byggegrense mot vegen. Forslag til byggegrense ligger 5 m fra tomtegrensen og minst 10,5 m fra senterlinje i Eivindsholvegen. I Vegnormalen for Sør-Rogaland (10. nov. 2020) står det at kommunale veger må reguleres med en minste bredde på 5 m. Eivindsholvegen er i dag etablert med asfaltbredde på 6,5-7 m, samt fortau langs østsiden av vegen på rundt 1,5 m. Mellom vegkant og tomtegrensen er det minst 2 m. Det vurderes derfor at det er tilstrekkelig vegareal til å kunne gjennomføre eventuelle vegvedlikehold med den foreslåtte byggegrensen på 5 m fra tomtegrensen.

Fra figur 10 vises det at VAO-ledningene ligger innenfor traseen for veg og fortau. I kommunens VA-norm sier bestemmelsene at hovedledning ikke skal ligge nærmere hus eller andre konstruksjoner enn 4 m. Det vurderes at ny byggegrense ikke vil komme i konflikt med VAO-anlegg siden byggegrensen vil sikre at boligene ikke kommer nærmere enn 5 m, og dermed mer enn overholder norm-kravet fra kommunen.





Figur 10: Utsnitt som viser vann-, avløps- og overvannsledninger i grunnen (fra kommunens karttjeneste)

### **Frisikt**

Frisikten er, som tidligere beskrevet, endret i forhold til dagens normer og bygger på vegnormal og håndbok fra Statens vegvesens. Den endrede frisikten er mindre enn den som er regulert i gjeldende plankart. Det er vurdert at selv om frisikten er mindre vil det ikke gå utover trafikksikkerheten i krysset, hverken for bilister eller myke trafikanter. Det legges til grunn at kravene fra Statens vegvesen er tilstrekkelig for å sikre god nok sikt i kryss slik at det blir oversiktlig og gir et trafikksikkert miljø. Med tanke på at det er skole rett i nærheten og at fortauet benyttes som skoleveg er endret frisikt lagt i forhold til fortauet, heller enn midten av kjørefelt. Dette gir gode siktforhold til hva som skjer på fortauet når man skal kjøre fra Raunevegen og ut i Eivindsholvegen.

For BF1 er bestemmelsen §19a som gjelder for frisikt også endret i henhold til dagens norm som sier at det bl.a. ikke skal være beplantning høyere enn 0,5 m i frisiktsonen. Dette er også med på å sikre et oversiktlig trafikkbilde for alle trafikanter.

### **Adkomst**

I arbeidet med endringsforslaget har det vært foreslått flere ulike mulige adkomstløsninger. Forslagstiller har hatt et ønske om to separate adkomster en for hver tomt, men i dialog med kommunen er det kommet fram til en løsning med en felles adkomst fra Raunevegen. Det vil si at de to nye boligene vil måtte dele adkomst og dermed ikke blir uavhengige av hverandre. At adkomstene ikke er separate kan for noen kjøpere være negativt, men det vurderes som en akseptabel løsning da det trafikkmessig er tryggere med kun en adkomst.

Adkomsten flyttes også noe lenger mot nord i forhold til dagens adkomst slik at frisikt fra adkomsten ikke kommer over på nabotomten Raunevegen 4. Det vil dermed gjøre at man ikke er avhengig av naboerklæring som godkjenner frisikt over nabotomten, selv om dagens adkomst i praksis har frisikt over nabotomten.

## Utnyttelse

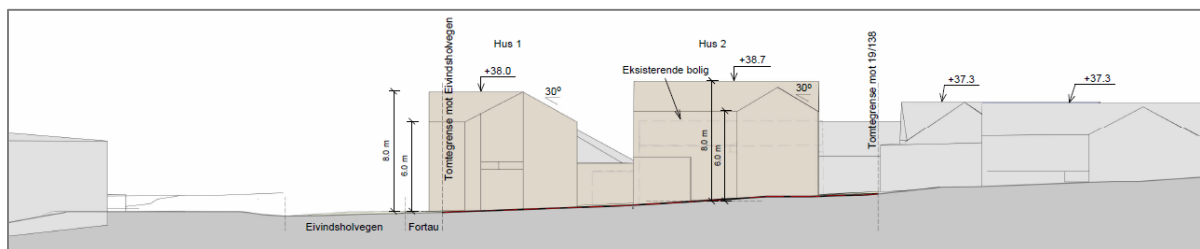
Det foreslås å regulere inn utnyttelse på 40 %-BYA for BF1. Foreslått utnyttelse er i tråd med utnyttelsen for fortetningsområder KPA. Illustrasjonene viser utnyttelse på ca. 35 %-BYA som er noe lavere enn det som foreslås som maks i bestemmelsene. For at det skal være mulig å tilpasse boliger og andre tiltak for fremtidige kjøpere er det derfor vurdert at 40 % er en rimelig utnyttelse. Figur 7 viser hvordan denne utnyttelsen kan løses uten å gå på kompromiss med uteoppholdsareal, adkomst eller parkeringsdekning. Byggegrensene som reguleres sammen med maks mønehøyde er også med på å sette begrensninger for størrelse og utbredelse på bygningsvolumene som kan oppføres. Ut fra dette vurderes det forslag til utnyttelse bør kunne aksepteres.

## Bestemmelsene – Garasje/carport

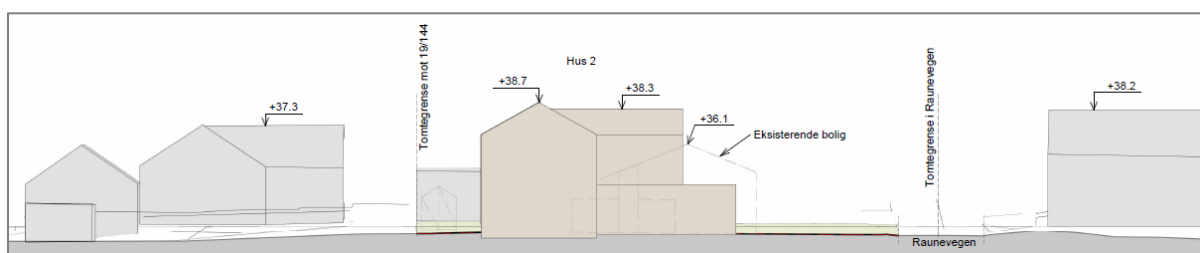
Bestemmelsene åpner for at det kan oppføres garasje/carport/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>. I gjeldende bestemmelser er det ikke garasje ha en større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>. Ved utarbeidelse av ny bestemmelse er det vurdert som hensiktsmessig å ta utgangspunkt i dagens Plan- og bygningslov. Her åpnes det for oppføring av inntil 50 m<sup>2</sup> garasje uten at det er krav om å levere byggesøknad. Dette gjør at det blir et samsvar mellom bestemmelsene og dagens lovverk, og man kan unngå eventuelle problemstillinger rundt hva som kan oppføres.

## Bestemmelsene – Bygningsvolum og takform

Gjeldende regulering sier i bestemmelsenes §3 at boligene skal være frittliggende og i en etasje. Samtidig åpner bestemmelsen for at bygningsrådet kan gjøre unntak i visse tilfeller. Det er tidligere gitt dispensasjon bl.a. fra denne paragrafen, og det er flere eksempler der det er oppført boliger i to etasjer, også der det ikke er bratt terreng jfr. §5. Bygningsvolumene som er benyttet i illustrasjonene som medfølger endringen er ikke prosjekterte og kun enkle volum for å vise maks høyde og utnyttelse. Terrengsnittene under viser hvordan foreslåtte bygningsvolumer ligger i forhold til nabobebyggelse. I figur 12 vises det at bygningsvolumene er tilpasset tilsvarende boliger i to etasjer i nabolaget. Det vurderes derfor at foreslåtte bygningsvolum i to etasjer ikke vil være fremmed i nabolaget og bryte med øvrig bebyggelse i området. I bestemmelsene foreslås det å tilføye en begrensning på maks møne- og gesimshøyde for å sikre at boligene ikke kan bli høyere enn det som mulighetsstudien viser.



Figur 11: Terrengsnitt T1

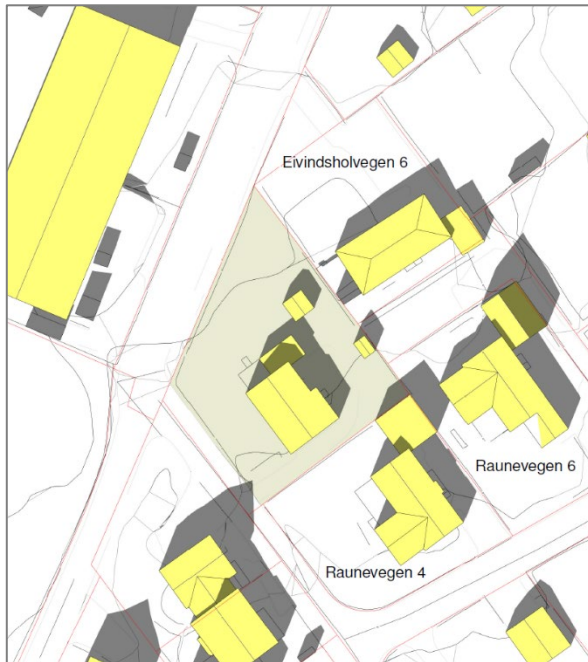


Figur 12: Terrengsnitt T2

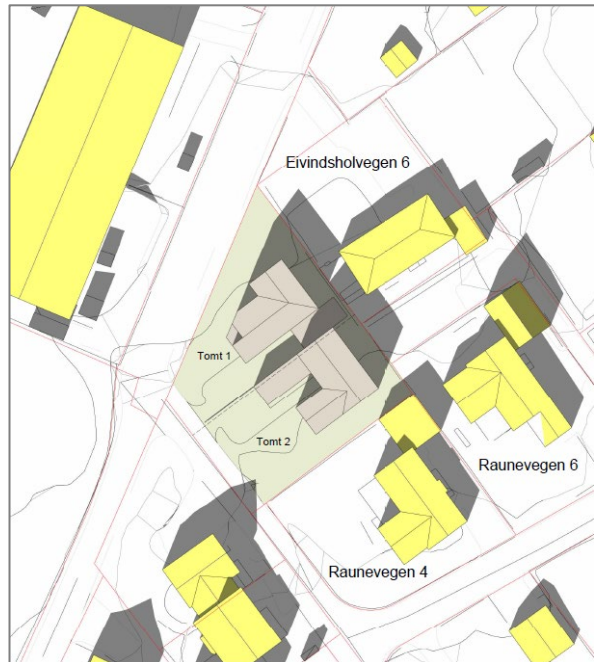


## Sol-/skyggeforhold

Det er laget sol-/skyggediagram som viser både eksisterende solforhold i dag, og hvordan solforholdene kan bli med ny bebyggelse slik den er skissert i mulighetsstudiet. Volumene som er benyttet i analysene har topp møne på 8 m og takvinkel på rett i underkant av 30°. Dagens situasjon er at eksisterende bebyggelse ikke kaster skygge på de omkringliggende nabolomtene ved de analyserte tidspunktene vårjevndøgn (21. mars) kl. 15.00 og sommersolverv (21. juni) kl. 18.00.



Figur 13: Sol-/skyggediagram vårjevndøgn kl. 15.00  
Eksisterende situasjon

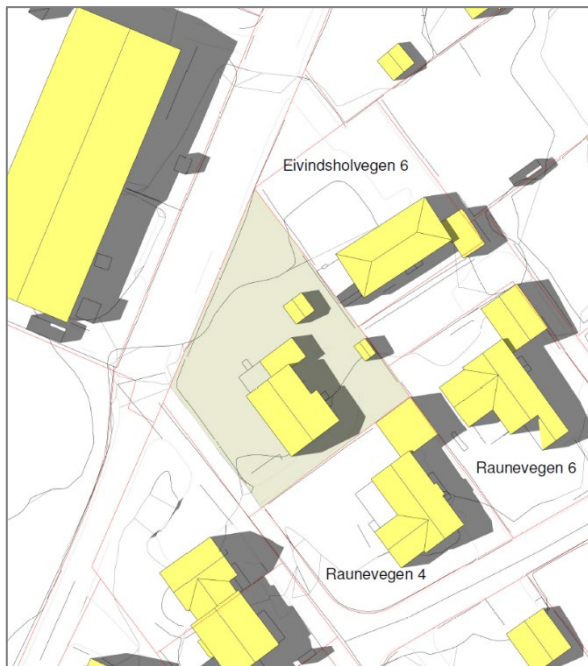


Figur 14: Sol-/skyggediagram vårjevndøgn kl. 15.00  
Ny situasjon

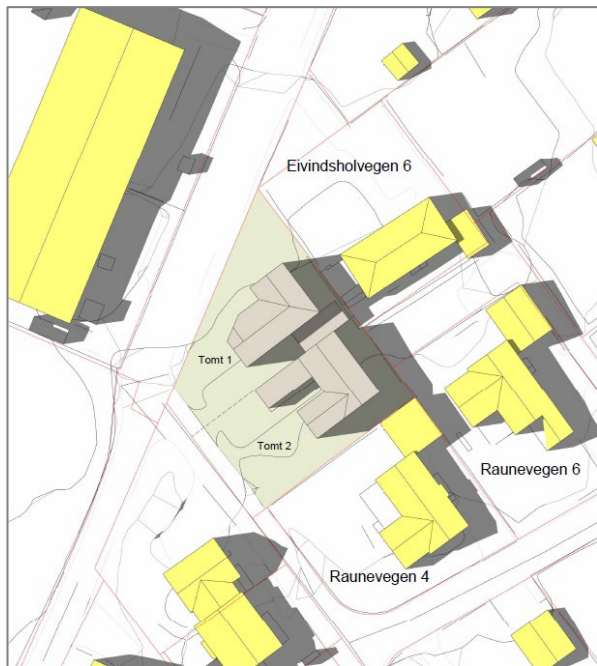
Sol-/skyggeanalysene med nye bygningsvolum viser at det vil bli minst 50% sol på MUA ved vårjevndøgn kl. 15.00 og sommersolverv kl. 18.00 både for ny bebyggelse og eksisterende nabobebyggelse i tråd med kravene i KPA. For nabobebyggelsen viser sol-/skyggediagrammene at det kun er uteoppholdsarealene til Eivindsholvegen 6 og Raunevegen 4 og 6 som vil bli påvirket i av ny bebyggelse, men i varierende grad.

Med ny bebyggelse viser sol-/skyggeanalysene at det vil være Eivindsholvegen 6 som vil bli mest påvirket av ny bebyggelse. Denne boligen har stor hage nord for bolighuset med gode solforhold fra vest og sørvest, og en opparbeidet uteplass/veranda sørvest på tomten. Den opparbeidede uteplassen som vil få skygge kl. 15.00 ved vårjevndøgn, og mellom ca. kl. 16.00 til 19.00 ved sommersolverv. Utover kvelden ved sommersolverv vil ny bebyggelse ikke gi skygge på denne uteplassen. Ut fra flyfoto kan man se at tiltak som er opparbeidet i forbindelse med denne aktuelle uteplassen i seg selv er med på å gi skygge til de samme tidene som eventuell ny bebyggelse. Endringene i solforhold vurderes derfor ikke som en vesentlig ulempe for denne tomten, da solforholdene generelt vil være veldig gode på tomten.

Raunevegen 6 vil få noe skygge i det nordvestre hjørnet av tomten fra ny bolig på tomt 2 ved vårjevndøgn og sommersolverv. Dette vurderes ikke som en vesentlig ulempe da dette ikke er det primære uteoppholdsarealet på denne tomten og at ny bebyggelse vil ha liten påvirkning på solforhold på det resterende hagearealet.



Figur 15: Sol-/skyggediagram sommersolhverv kl. 18.00  
Eksisterende situasjon



Figur 16: Sol-/skyggediagram sommersolhverv kl. 18.00  
Ny situasjon

Raunevegen 4 vil ikke få noe skygge fra ny bebyggelse på de angitte tidspunktene ved vårjevndøgn og sommersolhverv. Utover kvelden ved sommersolhverv viser sol-/skyggeanalyser at det kommer noe skygge på nordsiden av denne tomten. Dette vurderes ikke som en vesentlig ulempe da det ikke vil komme skygge på opparbeidet uteplass før ved 22-tiden. Solforholdene på tomten vil ellers ikke bli påvirket av ny bebyggelse.

Endring av utsikt og solforhold må påregnes når man bo i et bebyggt område. Som beskrevet over vil ny bebyggelse foreslått i to etasjer med en bratter takvinkel gi noe endrede solforhold på de nevnte nabotomtene. Endringene vurderes til å ikke gi vesentlig ulemper og forringede solforhold da disse tomtene generelt vil ha gode solforhold på uteoppholdsarealene.