



Dykkar ref.

Vår ref.
23/4852 - 10

Journalpostid:
24/36715

Dato
26.09.2024

Høring- endring av plan 0036, Detaljregulering for Nyland II, Endringen gjelder Raunevegen 2

Bakgrunn for endringen

Mestergruppen Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver H. J. Oftedal. sendt inn søknad om planendring. Endringen omfatter Raunevegen 2 (gnr 19 bnr 58).

I dag er dette en tomt med en enebolig. Tomta er på 1055 kvm. Beskrivelse av søknaden ligger som vedlegg 1. Endringen er og illustrert i vedlegg 6.

Formålet med endringen er å tilrettelegge for foretting på tomten slik at det kan etableres to eneboliger.

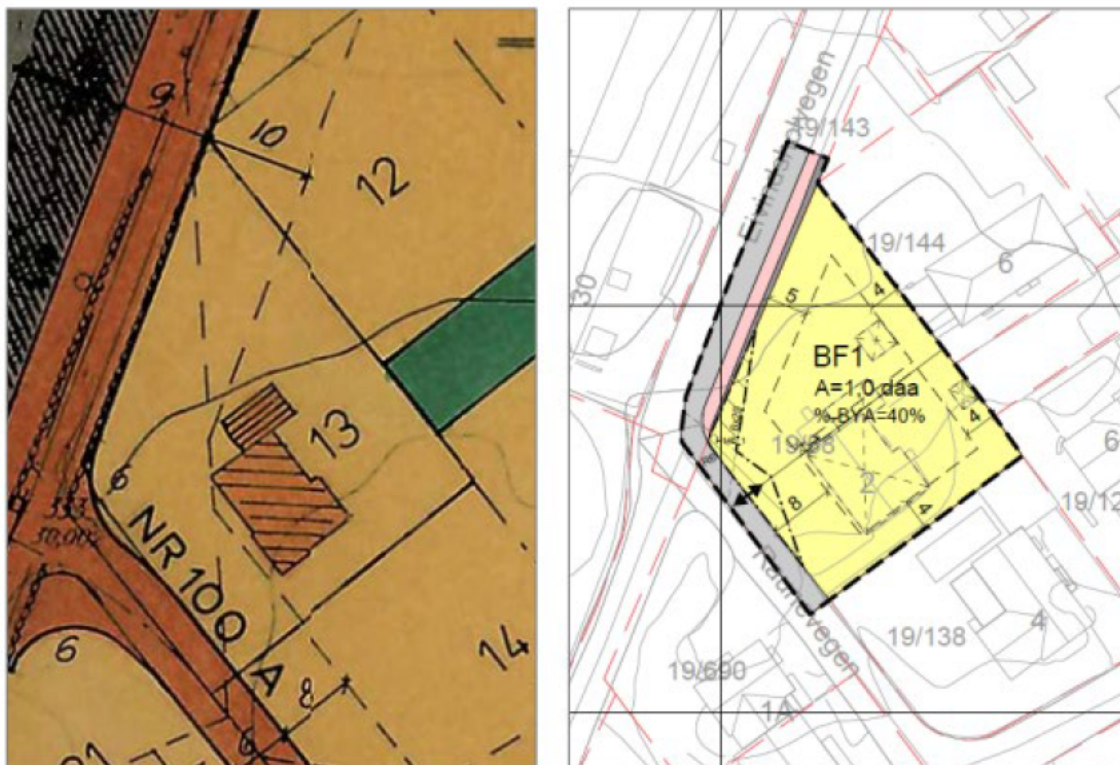


Fig1. Kartutsnittene over viser gjeldende regulering i kartet til venstre. I gjeldende plan er det regulert en tomt med vide byggegrenser mot veg. Forslag til endret reguleringsplan er

vist i kartet til høyre. Det foreslås to tomter, og byggegrensene er foreslått nærmere omkringliggende veger.

Planstatus

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Kommuneplanen angir følgende retningslinjer for fortetting av enkelttomter:

Kommuneplanens § 9.1 angir retningslinjer for fortetting av enkelttomter. Disse gjelder for saker som ikke utløser plankrav. Det er likevel relevant å se denne saken i sammenheng med disse retningslinjene i denne saken da den kun omfatter en tomt.

Retningslinjene sier blant annet:

- tomtene bør ikke være mindre enn 400 kvm for eneboliger.
- prosent bebygd areal for slike tomter bør ikke være større enn 40% for enebolig\
- adkomst skal primært legges til interne veier.
- innsyn, utsikt og solforhold på naboeiendom skal vurderes.

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Nyland II, vedtatt 27.01.1970. Gjeldende regulering er lagt som vedlegg 3. I beskrivelse av endringen datert 25.06.2024, vedlegg 1, gis det en redegjørelse av dagens regulering.

I denne planen er bebyggelsen regulert med etasje, og med grunnflate på 1/5 av tomtens nettoareal. Bebyggelsen er regulert med saltak. Gjeldende bestemmelser ligger som vedlegg 5.

Forslag til endringer

Plankartet:

Forslag til nytt plankart ligger som vedlegg 2.

Plan 0036 er ikke digitalisert. Det nye plankartet er digitalt, men det er bare den delen som er endret som er tegnet opp på nytt. Eksisterende plankart dekker derfor et mye større areal.

Det foreslås følgende 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 friskt, H140, ihht. Vegnormen for Sør-Rogaland og Statens vegvesens håndbok N100 (2022). - Det legges inn adkomstpiler, en i Eivindsholvegen og en i Raunevegen, og frisikt på 3x10 i forbindelse med dissedenne.
- 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.

Reguleringsbestemmelser

Reviderte bestemmelser ligger som vedlegg 4.

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. På side 8 og 9 i søknaden er alle endringer i bestemmelsene beskrevet. Mange av endringene er av redigeringsmessig art, og vurderes ikke å ha betydning for eksisterende eller ny bebyggelse innenfor planområdet.

I § 3.1.1.2 er det foreslått følgende nye bestemmelser for denne eiendommen:

- a) I feltet tillatast det to bueiningar. 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 bueining på eiga grunn.
- f) Det tillatast oppført garasje/carport/bod på inntil 50 m², med maks. byggehøgde på 4,5 meter for saltak og 3,2 meter med flatt tak. Garasjen skal ha ei arkitektonisk utforming
- g) Garasje/carport/bod/uthus 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 frisikt eller snøopplag.
- h) Kvar eining skal ha minimum 50 m² MUA mot sørvest. MUA skal vera samanhengande og på bakkeplan, og med hagedjupn på 8 meter frå fasade til eigedomsgrænse.
- i) MUA skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 ved vårjamdøgn og kl. 18.00 ved sommarsolkverv.

Konsekvens av endringen

Endringen innebærer at flere bygg, høyere utnyttelse og bebyggelsen kan etableres nærmere veg og nabobebyggelse. Det foreslås og høyere bygg. Det er foreslått saltak, som vil være i tråd med dominerende takform i området. Naboer får noe konsekvens i form av reduserte solforhold. Dette er belyst i søknaden, vedlegg 1. Illustrasjonsplan, sol og skyggeanalyser og terrengsnitt viser og konsekvenser av endringen.

Illustrasjonene er vist med noe mindre utnyttelse enn det endringen åpner for. Byggegrensene åpner og for noe annen plassering av bebyggelsen enn det som er illustrert.

Foreløpig vurdering

Foreslått endring er vurdert å være i tråd med retningslinjer for fortetting på enkelttomter angitt i kommuneplanens § 9.1. Justeringene er og vurdert å være i tråd med gjeldende veinormaler. Økt utnyttelse vil og bidra til målsetting om effektiv arealbruk.

Kommunedirektøren vil ta endelig stilling til saken etter at høringen er avsluttet.

Vil du vite mer

Du finner alle dokumenter i denne saken på kommunens nettside www.time.kommune.no Under Byggesaker, plan og kart → Plan → Reguleringsplanar → Høyring og offentleg ettersyn.

<https://www.time.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-kart/plan/reguleringsplanar/hoyring-og-offentleg-ettersyn/>

Du kan også skaffe deg dokumentene ved å ta kontakt med innbyggjerservice i Time rådhus.

Har du innspill?

Merknader sendes via nettsiden, eller til Time kommune, Postboks 38, 4349 Bryne. Kommunedirektøren ber om at eventuelle leietakere informeres om planarbeidet. Merknader blir ikke besvart med eget brev, men blir heller referert til og kommentert i forbindelse med politisk behandling.

Frist for å gi merknader er 21.10.2024

Spørsmål

Kontaktperson for denne planen er Ingvild Kjosavik

E-post: ingvild.kjosavik@time.kommune.no

Tlf: 92800077

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svare på brevet, ønsker vi at du gjør det elektronisk via [sikker digital innsending](#).

Med hilsen

Ingvild Kjosavik

Avdelingsleiar plan

Time kommune