

Time kommune
Plan

Endring av planbestemmelser Plan ID 0482.01- §3.1.2.3 utforming/utnyttelse. Reguleringsplan for bustadfortetting Remarka, Bryne

Redegjørelse

Det registreres at bestemmelsene § 3.1.2.3 **Utforming/utnyttelse** gir en tillatt BRA på 1800m².

Tomten er på 620m² og ved full utnyttelse, bebygd med grunnflate på ca 600m² og i 3 etasjer gir det maks BRA på 980m², 10 boenheter med garasje/bod/parkering. Da vil bygget være i henhold til bestemmelsen i høyde, men det er ikke oppnåelig med 1800m² som tillat i bestemmelsene.

I henhold til bestemmelsene i planen er det tillatt med 1800m² som virker å være meget høyt og urealistisk på denne tomten på 620m².

Tiltakshaver ønsker å ha muligheten for å redusere antall boenheter fra 10 til 8-10 boenheter i bestemmelsene. Det vil være mer realistisk for en parsell på 620 m².

Ved å redusere med en etasje går bygge kostnadene ned og vil medføre rimeligere boenheter. I tillegg blir leilighetene tilpasset ett bredere publikum og særlig førstegangs kjøpere.

Det vil være enklere å selge leiligheter med en lavere pris og lettere for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet i Bryne.

Ved å fjerne 3.etasje på boligblokk vil den kunne bygges i trekonstruksjon i istedenfor betong. Betongkonstruksjon er mer kostnadsdrivende.

Endringen i bestemmelsene medfører en mulig reduksjon i antall boenheter på 2 og ett redusert BRA fra 980.84m² til 720.14m².

Endringen vil fortsatt opprettholde meget høy fortetting på tomten med 116% av tomtearealet.

Slik utviklingen er i bygge markedet for tiden, med økt kostnadsnivå og høye renter, er det ikke realistisk å oppføre boligblokka i 3 etasjer som nevnt over. Kostnadene blir for høye og usikkerheten vedrørende salg, er for stor.

Mulig BRA med 3 etasjer:

1.etasje:	279.3m2 BRA
2.etasje:	276.1m2 «
3.etasje:	222.4m2 «
<u>Totalt blokk:</u>	<u>777.8m2 «</u>
Carport/bod:	107.28m2 «
Carport/bod:	95.76m2 « - 2x19m2/carp.)
Totalt BRA:	980.84m2 «

Forslag til endring BRA 2 etasjer:

1.etasje:	279.3m2 BRA
2.etasje:	276.1m2 «
<u>Totalt blokk:</u>	<u>555.4m2 «</u>
Carport/bod:	107.28m2 «
Carport/bod:	57.46m2 «
Totalt BRA:	720.14m2 «

Fordeler

Vi kan ikke se at intensjonen med høy fortetting i bynære strøk vil bli nevneverdig redusert. Med fortetting på 116% er dette en meget høyt og vil fortsatt ivaretar intensjonen i bestemmelsene.

- Fordelene med denne endringen er at sannsynligheten for oppføring av blokken er betraktelig større enn godkjent rammetillatelse med inntil 3 etasjer og 10 boenheter.
- I tillegg er det større fordeler med lavere pris på leilighet som appellerer til ett bredere marked og særlig til 1.gangsetablerende.
- Lettere omsettelig.
- Det er tilrettelagt for 1.gangsetablerende.
- Boligblokken skyggelegger mindre for sol og lysforhold på BK3 feltet, med en etasje mindre.
- Utnyttelse av tomten er innenfor tillatt BRA.

Begrunnelse

- Blokk i 3 etasjer som blir bygget i betong er kostnadsdrivende og derfor ønskes det mulighet for reduksjon med 2 boenheter i 3. etasje og oppføre bygget i trekonstruksjon. Det er grunnen til endring i plan fra 10 boenheter til 8-10 boenheter.
- Bedre å få realisert en 2 etasjes blokk med 8 boenheter til ett bredere publikum som 1.gangskjøpere, enn å ikke få realisert en 3. etasjeblokk.
- 3 etasjeblokk gir ett mulig BRA på ca. 980m2. Ved eliminering av 3.etasje blir blokken redusert til ca. 720m2 inklusiv eliminering av 2 stk carport med bod. Det er fortsatt en høy fortetting på eiendommen på 620 m2.

Forslag til endringer av plan:

PlanID 0482.01 – Bustadfortetting Remarka, Bryne

Pkt. 3.1.2.3 Utforming/utnyttelse

- BK2 Type: Leiligheter - Antall boenheter: **8-10**

Konklusjon

Vi kan ikke se at intensjonen bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en reduksjon fra 10 til 8-10 boenheter. Det er en marginal endring som fortsatt vil gi høy utnyttelse på eiendommen. Det er kun dette ene punktet som ønsket endret. Det er større fordeler enn ulemper ved endringen.

Billigere boenheter.

1.gangskjøpere prioriteres og leilighetene er lettere å få solgt.

Større sannsynlighet for at prosjektet realiseres med 2 etasjer contra 3.

Slik markedet er pr i dag er det størres mulighet for å selge 8 boenheter i 2 etasjer en 10 i 3.etasjes boligblokk i betong.

Blokk med 3 etasjer gir for høy pris pr. leilighet og mer krevende å få solgt og derfor vil prosjektet trolig ikke bli satt i gang.

Ved mulighet for 8 boenheter rettet mot 1.gangskjøpere til lavere pris er sannsynligheten stor for at prosjektet vil bli realisert.

Ulempene er kun en reduksjon av 2 boenheter.

Vi mener endringer bidrar til en samfunnsøkonomisk gevinst til området.

Botakst as

T.Th.

12.04.24



Areal/ Utnyttelse

Tallet utnyttelse ihht. gjeldende bestemmelser:
 Tomteareal: 877,1 m²
 Tillatt utnyttelse (BRA): 1800,0 m²

BRA PR.ETASJE

1. ETG

Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 101	63,8 m ²	12,8 m ²	76,6 m ²
BK2- 102	42,8 m ²	11,5 m ²	54,3 m ²
BK2- 102	42,8 m ²	11,5 m ²	54,3 m ²
BK2- 104	63,8 m ²	12,8 m ²	76,6 m ²
Total BRA	213,2 m²	48,6 m²	261,8 m²

Heis- og trapperom: 17,5 m²

Total BRA 1.ETG 279,3 m²

2. ETG

Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 201	63,8 m ²	11,9 m ²	75,7 m ²
BK2- 202	42,8 m ²	10,8 m ²	53,6 m ²
BK2- 202	42,8 m ²	10,8 m ²	53,6 m ²
BK2- 204	63,8 m ²	11,9 m ²	75,7 m ²
Total BRA	213,2 m²	45,4 m²	258,6 m²

Heis- og trapperom: 17,5 m²

Total BRA 1.ETG 276,1 m²

3. ETG

Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 301	102,5 m ²	-	102,5 m ²
BK2- 302	102,4 m ²	-	102,4 m ²
Total BRA	204,9 m²	-	204,9 m²

Trapperom/ heissjakt: 17,5 m²

Total BRA 3.ETG 222,4 m²

TOTAL BRA DELFELT BK2:

1.ETG:	279,3 m ²
2.ETG:	276,1 m ²
3.ETG:	222,4 m ²
Total BRA	777,8 m²

SITUASJONSKART



Time kommune

Dato: 28/3-2022

Sign:



Målestokk: 1:500

Format A4

Merknader

BK 2

Tiltakshaver:
Ree Utbyggingsselskap AS

Ree- Hagen
Reemarka/ Bryne

Tittel:
Situasjonsplan

Gnr. / Bnr.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Ark:	Rev:
3/ 799	A10-01	1:500	11.04.22	A3	

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase:
RAMMESØKNAD

Saksnr.: 121-2994
 Arkitekt: HJW/ TG
 Kontroll: TG

ARKVEST

Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no



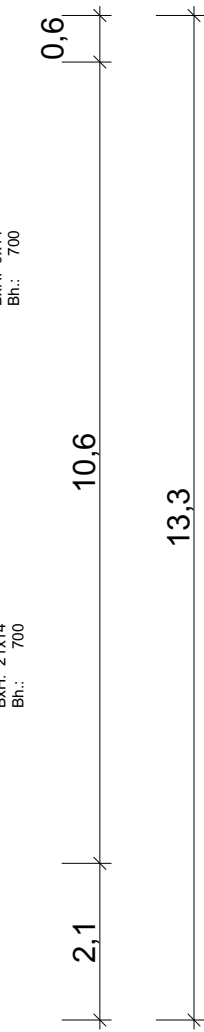
BRA 1. ETG

Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 101	63,8 m2	12,8 m2	76,6 m2
BK2- 102	42,8 m2	11,5 m2	54,3 m2
BK2- 102	42,8 m2	11,5 m2	54,3 m2
BK2- 104	63,8 m2	12,8 m2	76,6 m2
Total BRA	213,2 m2	48,6 m2	261,8 m2

Heis- og trapperom: 17,5 m2

Total BRA 1.ETG 279,3 m2

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

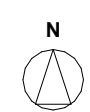


BRA 2. ETG

Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 201	63,8 m ²	11,9 m ²	75,7 m ²
BK2- 202	42,8 m ²	10,8 m ²	53,6 m ²
BK2- 202	42,8 m ²	10,8 m ²	53,6 m ²
BK2- 204	63,8 m ²	11,9 m ²	75,7 m ²
Total BRA	213,2 m²	45,4 m²	258,6 m²

Heis- og trapperom: 17,5 m²

Total BRA 1.ETG 276,1 m²



© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

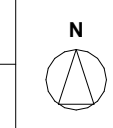


BRA 3. ETG

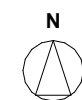
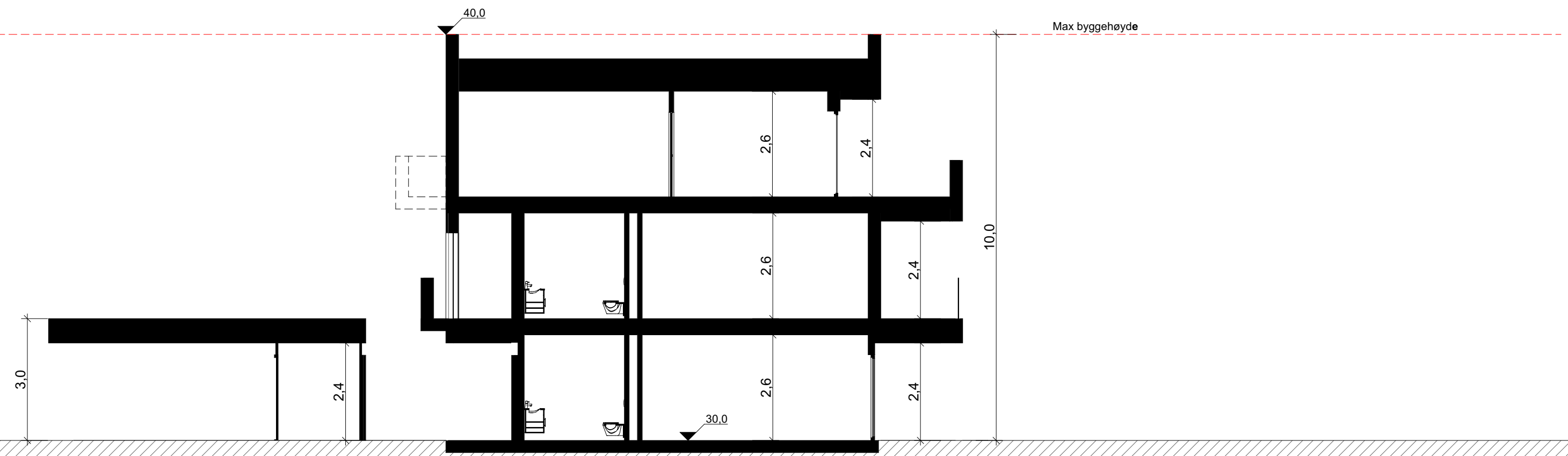
Leilighet	Bolig areal	Overbygd areal	Total BRA
BK2- 301	102,5 m2	-	102,5 m2
BK2- 302	102,4 m2	-	102,4 m2
Total BRA	204,9 m2	-	204,9 m2

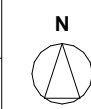
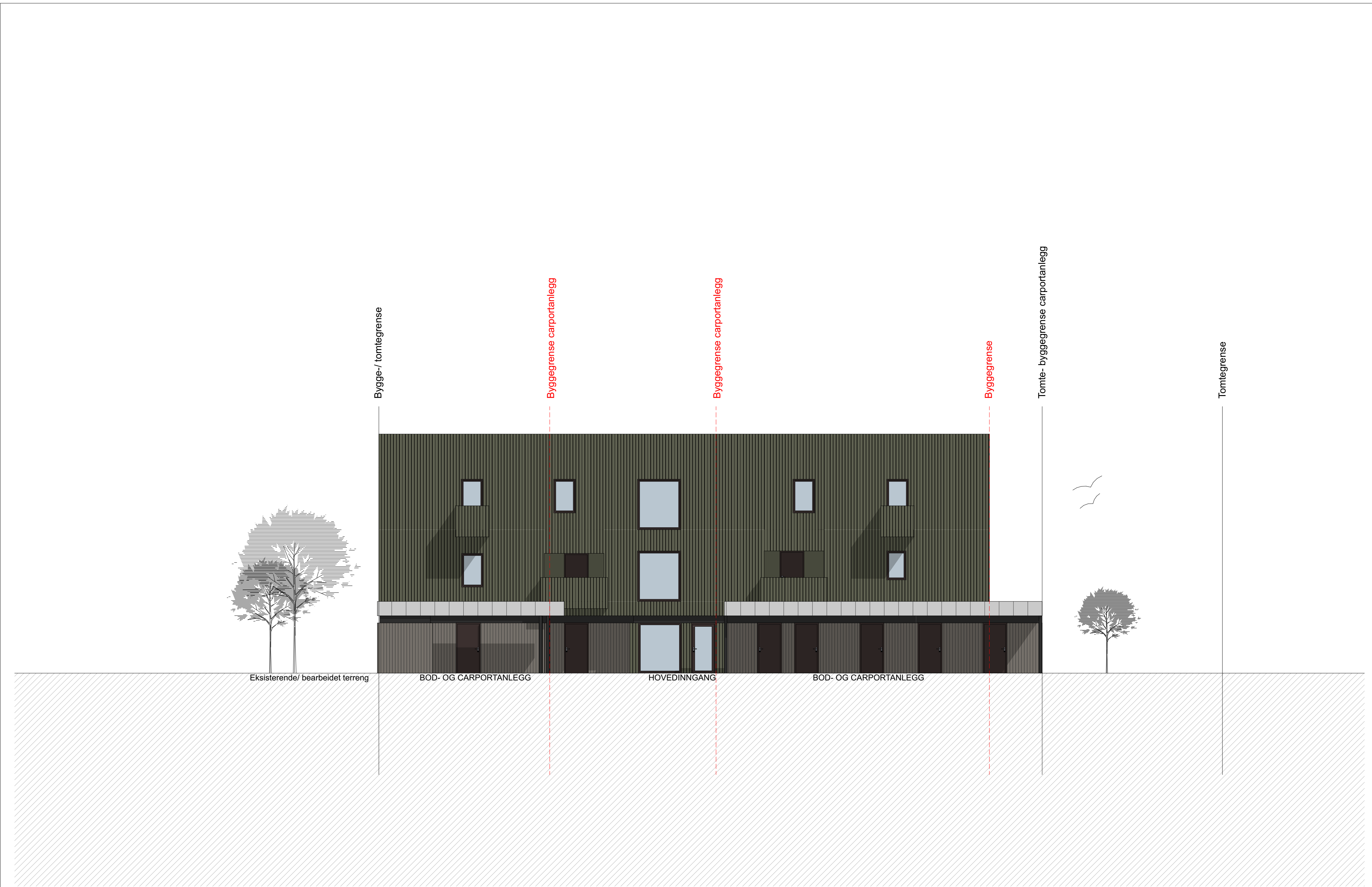
Trapperom/ heissjakt: 17,5 m2

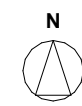
Total BRA 3.ETG 222,4 m2

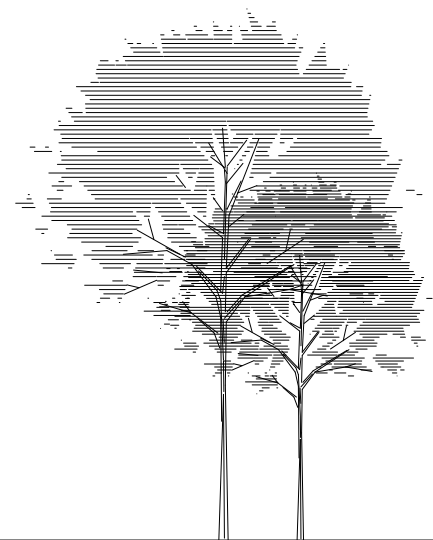


© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke









Tomtegrense

Byggegrense

Byggegrense

Tomte- / byggegrense

