

ENDRINGER AV PLANKARTET

Bakgrunn for endring:

Gjennom arbeidet med prosjektering av bebyggelse innenfor plan nr. 0453.00 detaljregulering for Meieritomta, er det avdekket behov for å gjøre noen mindre justeringer av plankartet for å oppnå gode løsninger i h.h.t sentrumsplanen.

LINK Arkitektur utarbeidet et forslag om detaljregulering av Meieritomta, plan 0453.00, på vegne av tiltakshaver Meierigaarden AS. Etter innlevering er planforslaget justert av Time kommune for tiltakshaver for å sikre at planforslaget er tilpasset overordnede føringer i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 (som ble revidert i perioden).

Gjeldende plan ble utformet med utgangspunkt i fire boligblokker. Nytt forslag viser tre boligblokker, da det viste seg utfordrende å plassere de to sørligste blokkene og samtidig oppfylle sentrumsplanens krav til sol på uteoppholdsarealer.

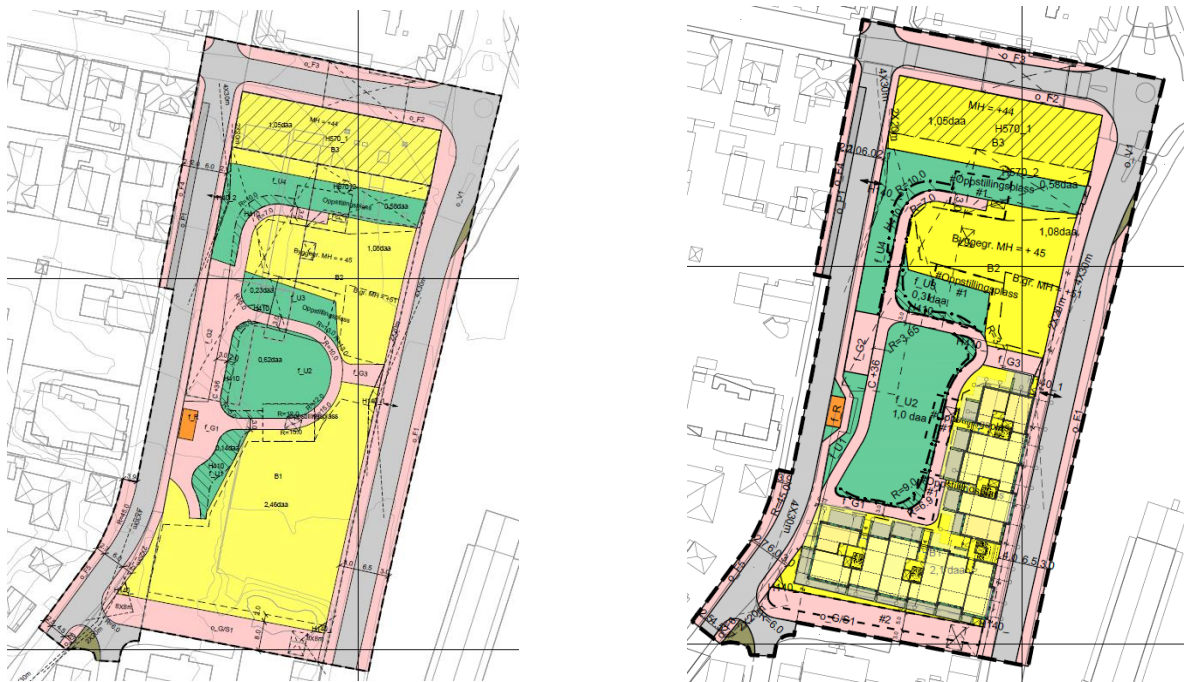
Oppsummering av endringer:

Byggegrense

Byggegrensen i gjeldene plankart kommer i konflikt med bebyggelse som er tilpasset ulike krav til uteoppholdsareal i sentrumsplanen.

Gjennom arbeid med å tilpasse bebyggelsen til ny sentrumsplan viste det seg vanskelig å ha to blokker innenfor byggegrensen (B1). I sentrumsplanen er det bestemt at tomten skal ha åpne kvartal og at høyden på fasaden i forhold til avstanden mellom fasadene skal stå i et forhold til 2:3. I tillegg sier sentrumsplanen at ved bebyggelse høyere enn 4 etg. bør min. 75% av fasadene vis à vis ha sol 1. mai kl. 13.30. For å oppnå gode løsninger som også tilfredsstillere sentrumsplanens krav til solforhold og avstand mellom bebyggelse, må plassering av bebyggelsen endres. Dette medfører at byggegrensen må justeres tilsvarende.

Dette er vist på utsnitt av plankartet under.



Figur 1: Gjeldende plankart (t.v.) og endret plankart (t.h.) med prosjektert bebyggelse lagt inn over forslag.

Boligområde

B1 er redusert for å oppnå gode løsninger for uteoppholdsareal i h.h.t. ny sentrumsplan.

Gangareal

f_G1 er noe endret. Årsak til denne endringen er for å tilpasse gangarealet til ny byggegrense. Dette var ikke mulig med den plasseringen som er vist på gjeldende plankart. f_G1 er fremdeles dimensjonert for kjøring med brannbil.

Plankartet viser også endret manøvreringsareal for brannbil med hensynssone H410_ langs f_G1, samt justerte bestemmelsesområder #1 for oppstillingsplass for brannbil.

Lengden til f_G2 er justert. f_G2 på gjeldende plankart ble utformet med tanke på plassering av tidligere bebyggelse, som nå er endret. Ved ny utforming av gangareal er det lagt vekt på å sikre effektiv gjennomgang øst-vest.

Renovasjon

Fortau langs Gamle Hognesstadvegen er lagt rundt renovasjon f_R for å sikre tryggere ferdsel for myke trafikanter ved tømning av nedgravde søppelcontainere.

Uteoppholdsareal

Det er gjort endringer i utforming av uteoppholdsarealene. Dette er først og fremst gjort for å lage gode og optimale løsninger som er tilpasset ny byggegrense og nytt gangareal. Uteoppholdsareal f_U2 er nesten fordoblet som følge av redusert boligområde B1 og endret gangareal f_G1.

f_U1, f_U3 og f_U4 har noen mindre justeringer som følge av endringer på gangareal.

Endring av areal

I tabellen under vises en oversikt av endret areal.

	Gjeldende plankart	Forslag til nytt plankart
Felles uteoppholdsareal	1,5 daa	2,1 daa
Gangareal	1 daa	0,9 daa
Areal til boligformål	2,46 daa	2,1 daa

ENDRINGER AV BESTEMMELSER:

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.10 Arkitektur

I gjeldende bestemmelser står det:

Boligblokkens konstruksjoner skal føres **synlig ned på fortau**, for å unngå horisontal deling mellom boligdel og næringsareal.

Det foreslås derfor ny formulering:

«Boligblokkens konstruksjoner skal føres synlig ned på **fortausnivå**, for å unngå horisontal deling mellom boligdel og næringsareal».

Kommentar:

Statens vegvesen motsetter seg at søyler føres ned på fortau.

Med foreslått endring vil det være mulig å føre bygningsdel ned på gatenivå, men i bakkant av fortau, og dermed unngås konflikt i forhold til Statens vegvesen.

§5 BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE FORMÅL

5.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Byggehøyder

I gjeldende bestemmelser står det:

Maks gesimshøyde uten næring (i meter)	Maks gesimshøyde uten næring (i meter)	Maks mønehøyde uten næring (i meter)	Maks mønehøyde uten næring (i meter)	Tall etasjer *
13	14	13	14	4
25	26	25	26	8
*) tall på antall etasjer er retningsgivende				

Forslag til nye bestemmelser (endringen i tabellen markert med rødt):

Maks gesimshøyde uten næring (i meter)	Maks gesimshøyde med næring (i meter)	Maks mønehøyde uten næring (i meter)	Maks mønehøyde med næring (i meter)	Tall etasjer *
13	14	13	14	4
25	26	25	26	8
*) tall på antall etasjer er retningsgivende				

Kommentar:

I sentrumsplanen er det oppgitt en forklaring på maks tillatte gesims- og byggehøyder i situasjon med og uten næring i første etasje:

For fastsetting av høgder i reguleringsplanar gjeld tabellen nedanfor. Ved berekning av maks gesims- og mønehøgde er det tatt utgangspunkt i næring i første etasje (4-4,5 meter etasjehøgde) og elles bustadformål (3-3,5 meter etasjehøgde). Andre etasjehøgder må løysast innanfor maks tillaten byggehøgde, jf. temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser». For Storgata og Lauritz Bellesens gate gjeld andre høgder, jf. pkt. 21.2.5.5.

Vi oppfatter at samme prinsipp ble tenkt videreført i reguleringsplanens bestemmelser, men at forbyting av ordene «med/uten» ga en uriktig fremstilling av dette i tabellen i punkt 5.1.1.

5.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Delfelt B1, blokkbebyggelse

I forslag til nye bestemmelser er det lagt inn et nytt punkt under delfelt B1, blokkbebyggelse:

«Balkonger og levegg mot f_G3 tillates etablert utenfor byggegrensen».

Kommentar:

Byggegrenser er som utgangspunkt lagt slik at alle søknadspliktige tiltak ligger innenfor byggegrensen. I stedet for å flytte nordre byggegrense for B1 ytterligere lengre nord for å inkludere balkonger og levegg, ansees det her formålstjenlig å beholde en byggegrense som sikrer en bred åpning mellom fasadene i blokkbebyggelsen B1 og B2, og supplere med en bestemmelse som tillater balkonger og levegg utenfor byggegrensen mot f_G3.

§8 ANNEN JURIDISK FLATE

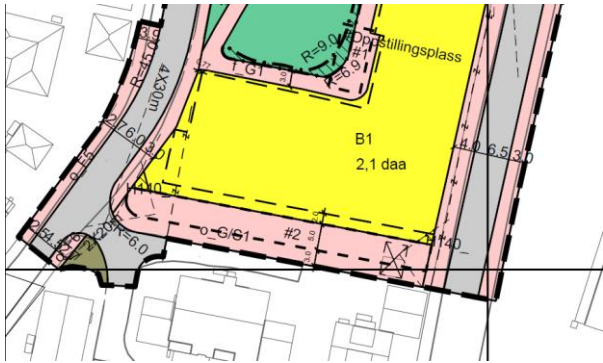
I forslag til nye bestemmelser er det lagt inn et nytt punkt under §8 bestemmelsesområder:

8.2 Bestemmelsessone #2

«Innenfor sonen tillates det midlertidig etablering av vegetasjon. Bestemmelsessone opphører og vegetasjonen skal fjernes når o_G/S1 etableres i full bredde».

Kommentar:

Time kommune ønsker å etablere en gang- og sykkelvei sør for området, ved o_G/S. I gjeldende plankart er det avsatt en bredde på 8 meter. Dette er vist på plankart under:



Figur 2: Utsnitt av endret plankart som viser o_G/S1 med bestemmelsessone #2

For å skape en god overgang mot bebyggelsen før en evt. 8 meter bred gang- og sykkelvei etableres, tillates det midlertidig etablering av vegetasjon innenfor bestemmelsessone #2. Det er sikret minimum 3 meter til fortau som midlertidig løsning.

KONSEKVENSER

Hovedendringen er justert plassering av bygningsmasse for å komme i samsvar med sentrumsplanens krav til uteoppholdsareal. Konsekvensen av endret plassering er i hovedsak større sammenhengende uteoppholdsareal med forbedret solforhold, og vurderes derfor positivt.

Øvrige endringer er først og fremst endringer som følge av hovedendringen, som justering av gangveg og byggegrenser. Dette er interne justeringer i prosjektet som vurderes ikke å medføre nevneverdige eksterne konsekvenser.

Andre endringer:

Endring av plassering av renovasjon ved at fortau legges rundt denne. Det sikrer en tryggere ferdsel for myke trafikanter ved tømning av søppelcontainere og gir positiv konsekvens.

Areal avsatt til trapp mot vest har blitt mindre. Reduksjonen av areal er erstattet av grøntareal. Endringen medfører dermed ikke reduksjon av uteoppholdsareal.