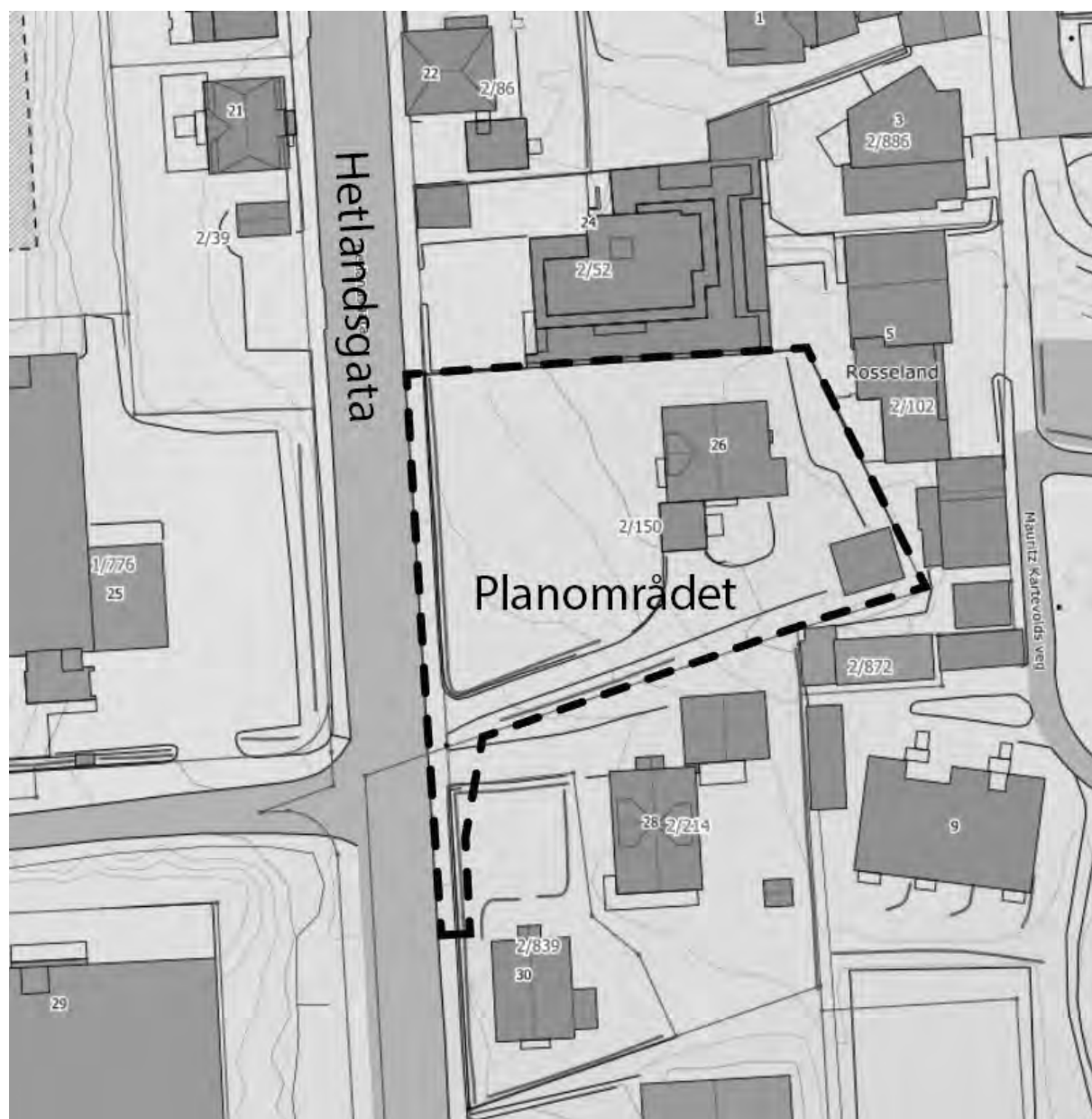


PLANBESKRIVELSE for Planid: 0500.00

Detaljregulering for boliger i Hetlandsgata 26, Bryne Time kommune

Datert: 04.05.2018



Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN.....	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav om konsekvensutredning?	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Gjeldende reguleringsplan	8
4.3	Tilgrensende planer	9
4.4	Temakart KDP Bryne sentrum.....	10
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	12
5.1	Beliggenhet.....	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3	Stedets karakter	13
5.4	Landskap	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6	Naturverdier	14
5.7	Trafikkforhold	15
5.8	Barns interesser	15
5.9	Sosial infrastruktur	16
5.10	Universell tilgjengelighet.....	16
5.11	Teknisk infrastruktur	16
5.12	Grunnforhold	17
5.13	Støyforhold.....	17
5.14	Luftforurensing	17
5.15	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.16	Næring	21
5.17	Analysen/utredninger	21
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22
6.1	Planlagt arealbruk	22
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24

6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	25
6.4	Bomiljø/bokvalitet	33
6.5	Parkering.....	34
6.6	Tilknytting til infrastruktur.....	35
6.7	Trafikkløsning.....	35
6.8	Planlagte offentlige anlegg	38
6.9	Miljøoppfølging	38
6.10	Universell utforming	39
6.11	Uteoppholdsareal	39
6.12	Kollektivtilbud	40
6.13	Kulturminner.....	41
6.14	Sosial infrastruktur	41
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
6.16	Plan for avfallshenting.....	41
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	41
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	41
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	41
7.1	Overordnede planer	41
7.2	Landskap	41
7.3	Stedets karakter	42
7.4	Byform og estetikk.....	42
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	42
7.6	Forholdet til naturmangfold.....	42
7.7	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	42
7.8	Uteområder	42
7.9	Trafikkforhold	43
7.10	Barns interesser	43
7.11	Sosial infrastruktur	43
7.12	Universell tilgjengelighet.....	43
7.13	Energibehov – energiforbruk	43
7.14	ROS	43
7.15	Jordressurser/landbruk.....	44
7.16	Teknisk infrastruktur	44
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	44
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser	44
7.19	Interessemotsetninger.....	44
7.20	Avveining av virkninger	44

1 SAMMENDRAG

Det fremmes forslag til detaljregulering for bolig- leilighetsbebyggelse i Hetlandsgata 26 i Time kommune. Planområdet er på ca. 1,80 daa, og består av eiendommen gnr 2 bnr 150. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av bymessig boligbebyggelse. I gjeldende kommuneplan for Time kommune er planområdet disponert til boligbebyggelse. Planområdet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for området plannr: 0233.00.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av 5 byhus og 7 leiligheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Prosjektil Areal AS og Sjø Fasting AS fremmer på vegne av Tomtespesialisten AS forslag til detaljregulering. Planen omfatter eiendommen gnr 2 bnr 150 som disponeres av Tomtespesialisten AS, og utgjør et areal på 1,80 daa.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet er i dag regulert av «Busetnadsplan for delfelt B1, B2, og B3. Plan 0233.00» 11.09.03 til konsentrert småhusbebyggelse.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet oppstart av forhandlinger mellom Hetlandsgata 26 AS og Time kommune om utbyggingsavtale etter plan og bygningslovens § 17-4. Hovedspørsmål utbyggingsavtalen skal ta opp er opparbeidelseskrav i forbindelse med utbygging/oppgradering av teknisk infrastruktur.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte ble holdt 16.12.2016 med Time kommune v/ Vette Hommersand, Ubbo Busboom, Ingrid Høymer Fossan og Wibecke Natås, Sjø Fasting AS v/ Mette Haase og forslagsstiller Tomtespesialisten v/ Leif Undheim.

Varsel om detaljregulering ble annonsert på Time kommune sin hjemmeside og i Jærbladet dato 30.12.17, samt ved brev til tilstøtende grunneiere og myndigheter. Fristen for å komme med innspill ble satt til 27.01.2017 og det ble mottatt 6 innspill.

Innkomne innspill

Det kom inn totalt 6 innspill som alle i sin helhet er lagt ved planen, vedlegg 20.

Følgende innspill har kommet inn:

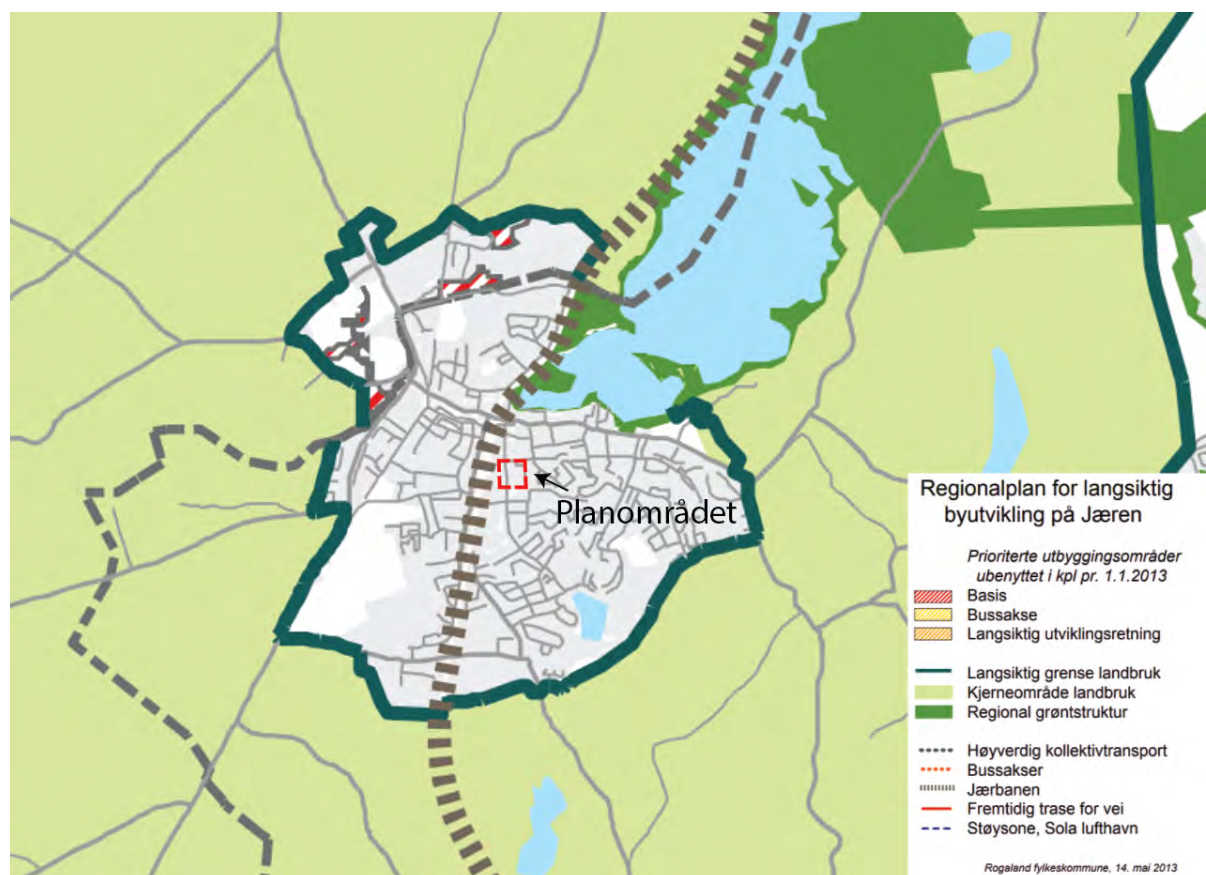
Innkomne uttalelser ved oppstartsvarsel	Kommentarer
<u>09.01.2017 Lyse Elnett</u> Har ingen kommentarer, men gjør oppmerksom på eksisterende nett i området som framgår av kartvedlegg.	Eksisterende nett blir hensyntatt ved detaljprosjektering.
<u>17.01.2017 Statens Vegvesen</u> Har ingen merknader på nåværende tidspunkt, men forbeholder seg rett til evt. merknader når planforslag foreligger.	
<u>25.01.2017 Fylkeskommunen</u> Fylkeskommunen viser til at kort avstand til kollektivknutepunkt tilsier høy arealutnytting. Man viser til føringene i sentrumsplanen der Hetlandsgata er vist som et viktig byrom. Man er også opptatt av helhetlige løsninger der planområdet bør sees i en større sammenheng, bl.a. med hensyn til grøntverdier og myke trafikanter. Det vil være en utfordring for dette planområdet å finne løsninger for dette avgrensede området som samtidig ivaretar mulighet for et helhetlig grep innenfor et større reguleringsområde. Spesielt nevnes behovet for gode uteoppholds- og lekeareal, herunder kvalitet i forhold til vegtrafikkstøy. Man minner også om behovet for å vurdere klimatilpasningstiltak, med vekt på håndtering av intensive nedbørsperioder.	Området får en utnytting på 7,7 boliger pr daa, hvilket bør være akseptabelt i dette området. Ideelt sett burde foreliggende plan inngått i en samlet plan for et større område. Når arealene er i privat eie og preferansene/planer for eiendommene spriker, både i forhold til når utbygging skal skje og hvordan, sier det seg selv at utviklingen vil stoppe helt opp om utbyggingsinitiativ skal stoppes med krav om mer omfattende planer.

<u>30.01.2017 Rogaland brann og redning</u> Brannvesenet lister opp de generelle kravene som gjelder for slokke- og adkomstmuligheter. Vedlagt tabell gir oversikt over redningsmateriell som brannvesenet disponerer. Krav til vannforsyning utendørs må tilfredsstilles, og det må tilrettelegges for adkomst for brannvesenets biler fram til bygningene.	Det legges i planforslaget opp til at brannbil (mannskapsbil) kan benytte gangveg langs planområdets nordside fram til boligene øst i planområdet. Slokkevann blir ivaretatt i tekniske planer.
<u>03.01.2017 Finn Underhaug, Hetlandsgata 24</u> På vegne av beboerne i Hetlandsgata 24 nevnes forholdet til sol på sine uteplasser. Man ønsker ikke et massivt bygg med ryggen imot. Er opptatt av kvalitet, framfor kvantitet.	Planområdet ligger tett på sentrum og i et område som krever høy utnyttelse. Det er i planforslaget lagt stor vekt på å åpne opp mellom de forskjellige byggene for å ivareta sol og utsikt for naboeiendommer.
<u>26.01.2017 Egil Berge, Hetlandsgata 28</u> Reguleringen må ikke legge begrensninger på framtidig regulering/utbygging for naboer i Hetlandsgt.28 og 30.	Vi kan ikke se at foreliggende reguleringsforslag kan få noen negative konsekvenser for regulering/utbygging på disse naboeiendommene.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

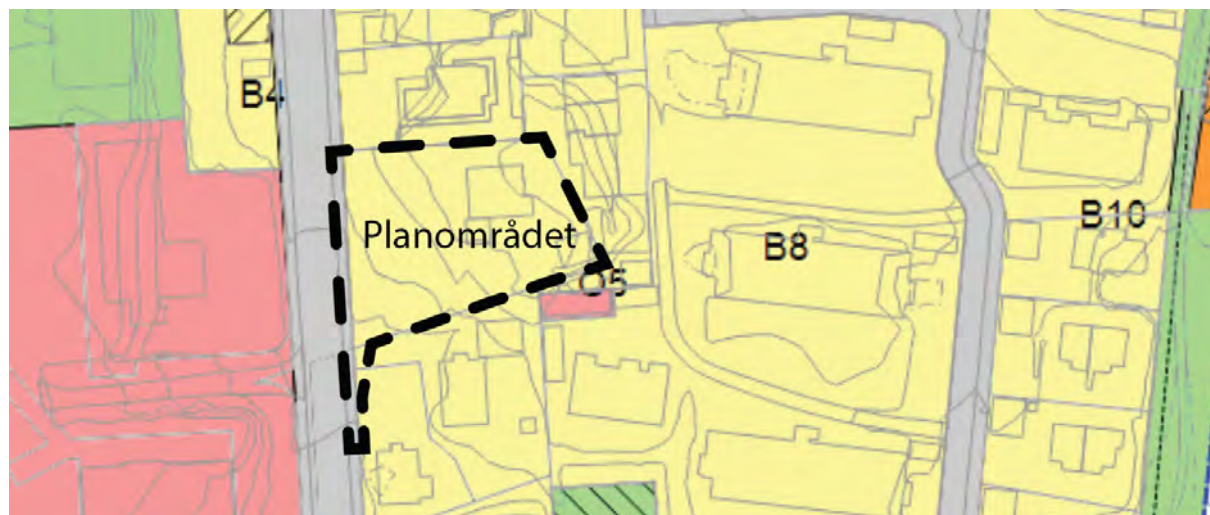
- Nasjonale føringer
 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
 - Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
- Fylkeskommunale planer
 - Regionalplan for Jæren 2013-2040.



Figur 4-1: Utsnitt av Regionalplan for Jæren. Planområdet er vist med rød linje.

Området er vist innenfor langsiktig grense for landbruk i Regionalplan for Jæren. Bryne er definert som sentrumsområde i Regionalplan for Jæren. Da området er så tett på sentrum (300m fra togstasjonen), legger overordnede planer opp til fortetting med høy utnyttelse. Sentrumsplanen sier 90-180% BRA hvilket på denne tomten vil være mellom 1450-2850m² BRA. Regionalplanen legger opp til mellom 6 og 12 boliger per dekar.

- Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner
 - Kommuneplan Time kommune 2018-2030
 - Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026



Figur 4-2: Time kommunes delplan for Bryne sentrum 2015-2026 der området er disponert til boligbebyggelse.

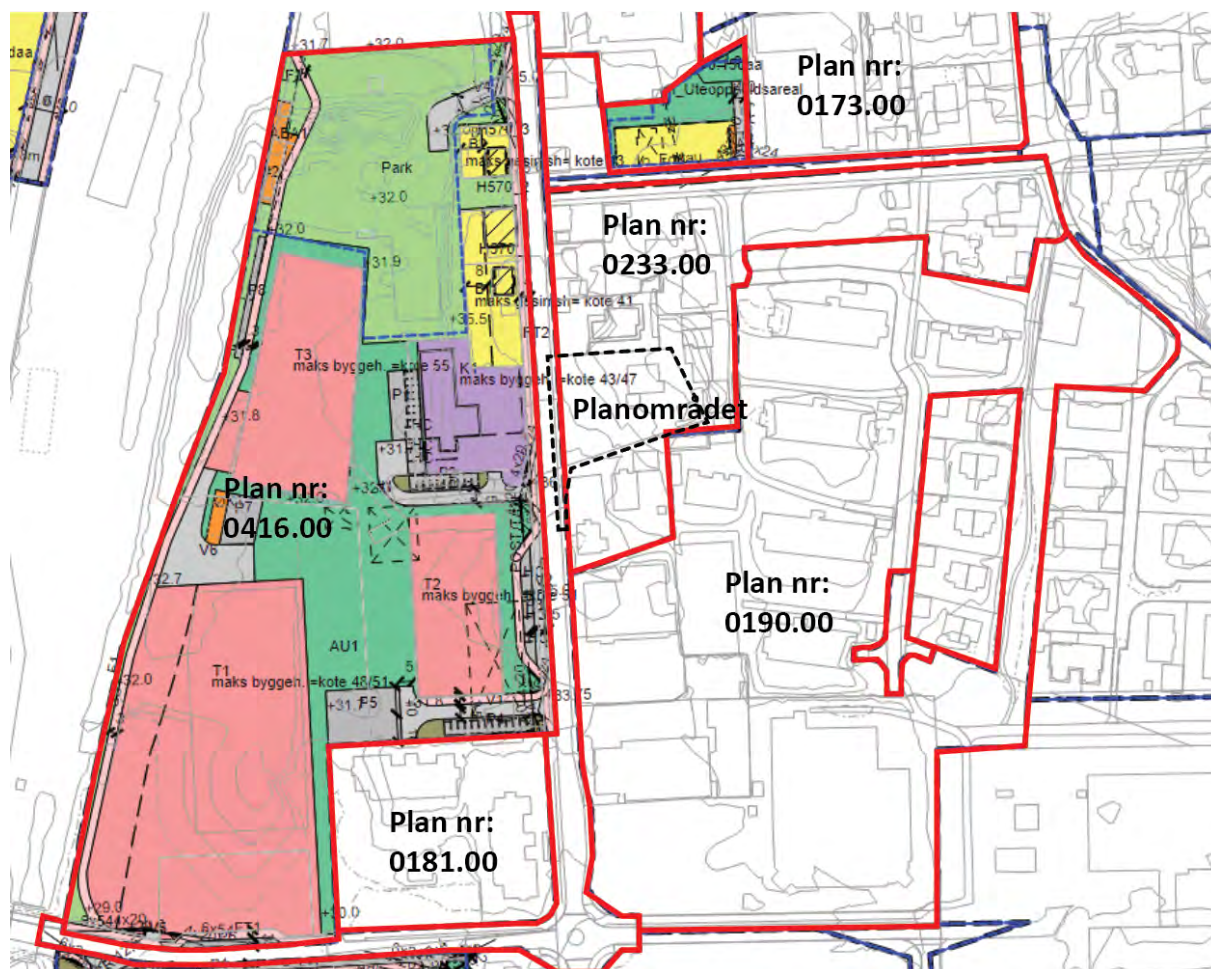
4.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert av «Busetnadsplan for delfelt B1, B2, og B3. Plan 233» 11.09.03 til konsentrert småhusbebyggelse.



Figur 4-3: Gjeldende reguleringsplan plannr: 0233.00

4.3 Tilgrensende planer



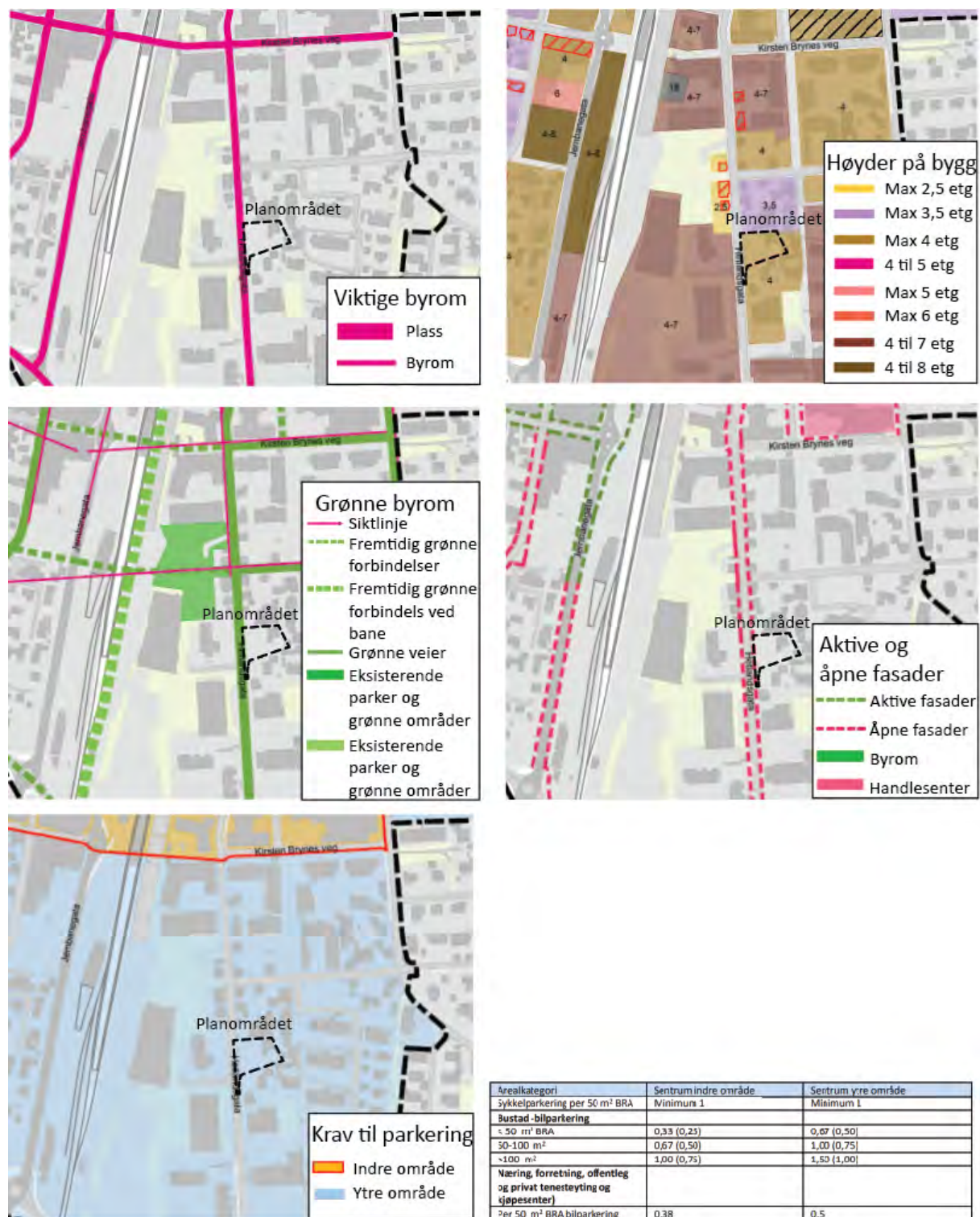
Figur 4-4: Tilgrensende planer

Plan nr	Plannavn	Årstall
0173.00	Reguleringsplan for området rundt Bryne Mek	1996
0181.00	Området avgrensa av Jernbanen, Industrivegen, Herikstadvegen og Hetland Prosess AS	1997
0190.00	Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre busetnad i Pastellvegen	2000
0233.00	Busetnadsplan for felt B1, B2 og B3 i reguleringsplan for Erlandseigedommen	2003
0416.00	Detaljregulering for skule, parkering og friområde i Hetlandskvartalet, Bryne	2015

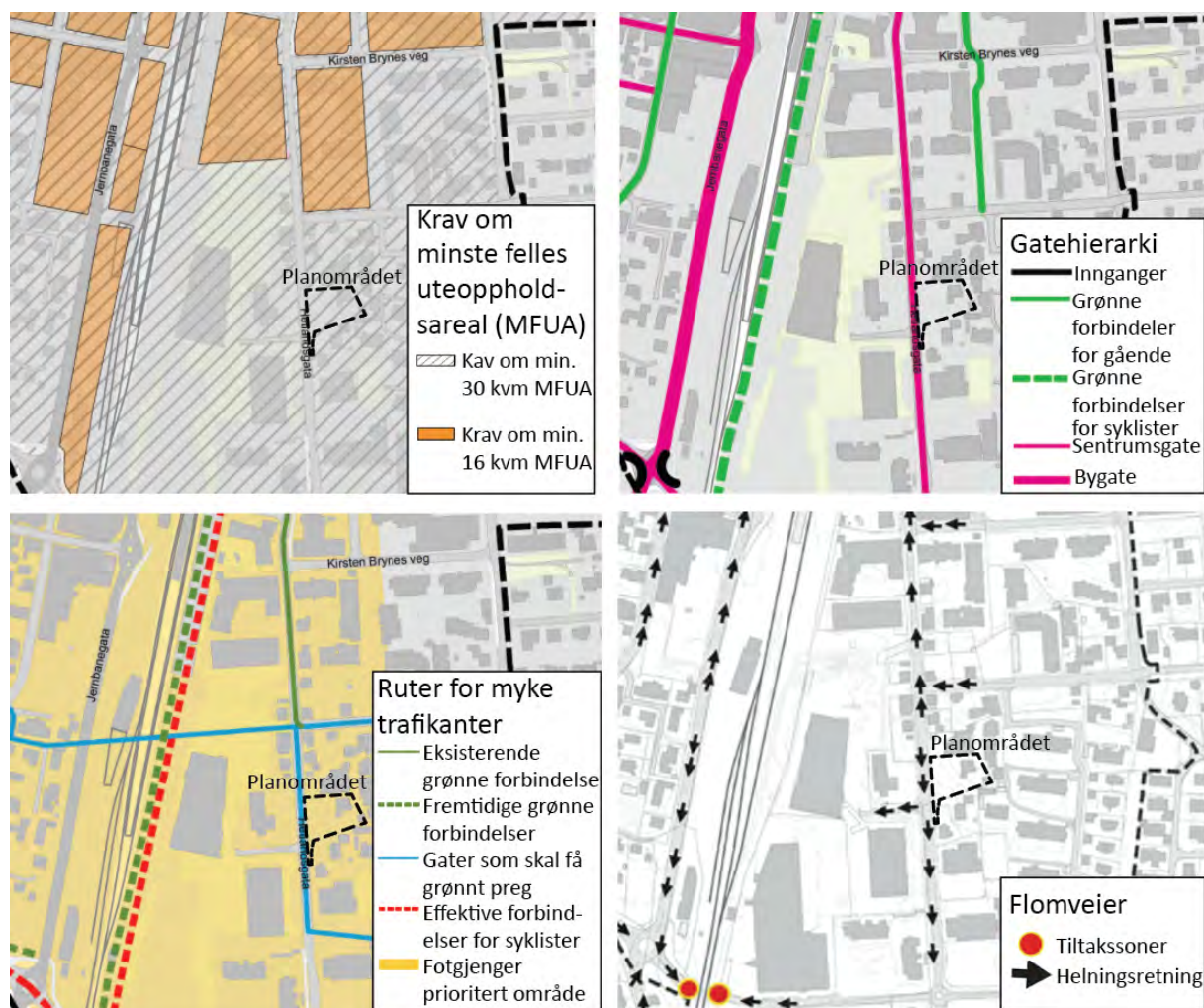
4.4 Temakart KDP Bryne sentrum

Kommunedelplan Bryne sentrum 2015-2026 tar for seg temakart for Bryne sentrum. Av 12 temakart kommunen har laget gjelder 9 av disse for planområdet.

Planområdet ligger innenfor temakartene som omhandler: Viktige byrom, høyder på bygg, grønne byrom, aktive og åpne fasader, krav til parkering, krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA), gatehierarki, ruter for myke trafikanter og flomveier.



Figur 4-5: Temakart for Bryne sentrum



Figur 4-6: Temakart for Bryne sentrum

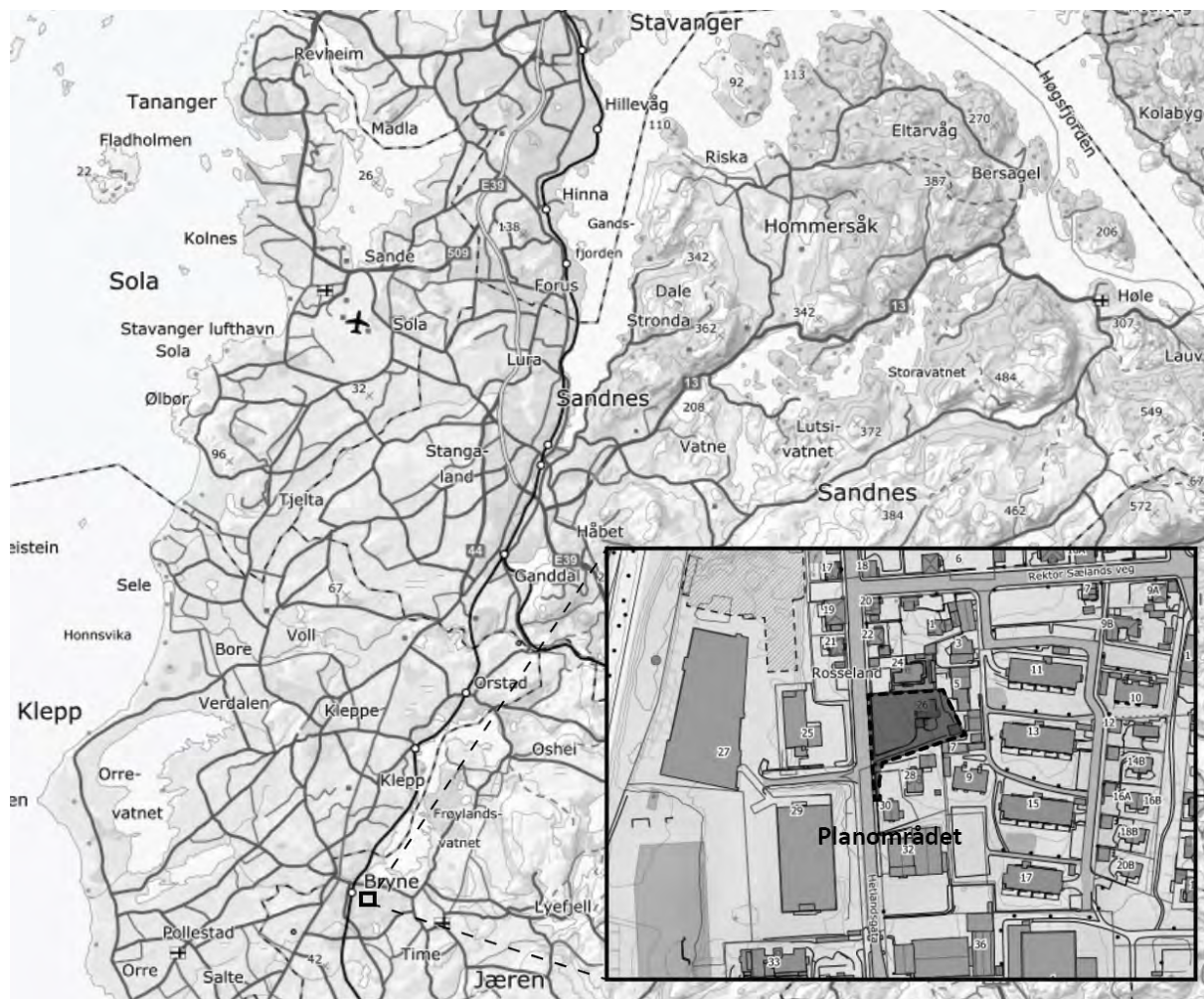
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Risikopolitisk retningslinjer for barn/ unges interesser i planlegging, rikspolitiske retningslinjer for universell utforming og rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport vil i større eller mindre grad ha betydning for planarbeidet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Time kommune, veldig sentralt i Bryne sentrum. Planområdet er ca. 1,80 daa og ligger på eiendommen gnr 2 og bnr 150.



Figur 5-1: Planområdets beliggenhet

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag består planområdet av en flott eiendom på 1,80 daa med en enkelt enebolig. Planområdet ligger veldig sentralt langs Hetlandsgata. Alle sentrumsfunksjoner, samt skoler og idrettsanlegg er innenfor gangavstand.

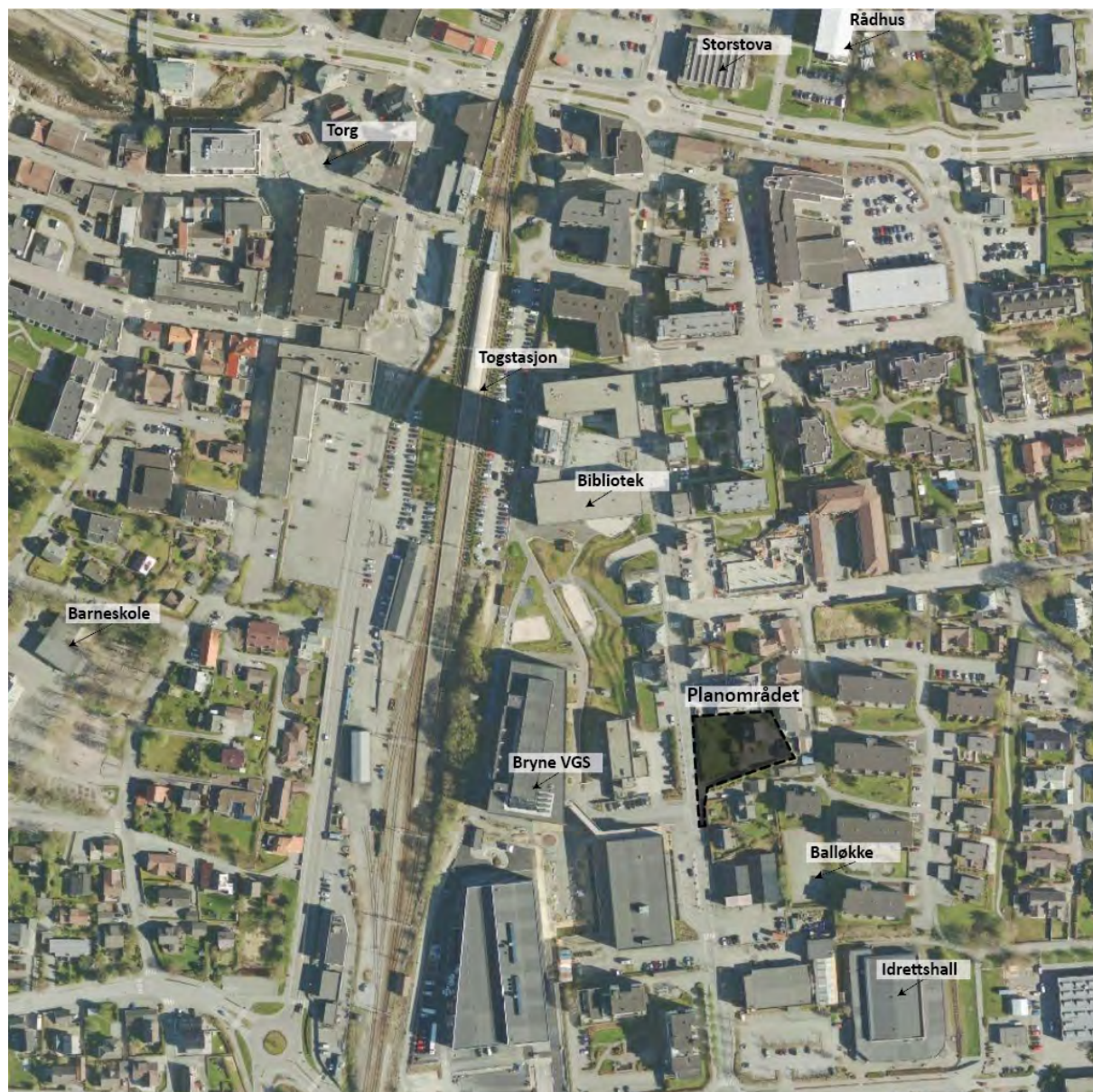
Eksempler på avstander:

Bryne torg: ca. 380m

Togstasjon: ca. 300m

Storstova: ca. 370m

Bryne barneskole: ca. 300m



Figur 5-2: Avstander fra planområdet

5.3 Stedets karakter

Bebyggelsen langs Hetlandsgata bærer preg av at Bryne som by vokser, og gater som tidligere var preget av eneboligbebyggelse blir nå omformet til mer bymessig bebyggelse. Bryne Videregående skole på motsatt side av veien er en ny stor sentrumsnær skole og på nåværende tidspunkt en av de største i regionen. Hetlandsgata videre inn mot sentrum er bebygget med blant annet Jærens høyeste høyhus med nytt flott bibliotek og nasjonalt Garborgsenter, og flere leilighetsbygg på begge sider av veien.

All bebyggelse nord for planområdet (inn mot sentrum) er lagt tett opp i gaten og mot fortau. Dette bygger opp om sentrumsstrukturen og definerer Hetlandsgatas rom.

Det ligger noen få eldre boliger mellom planområdet og sentrum som er regulert til bevaring av kulturmiljø. Også disse boliger ligger rett ved fortauet og har inngang her i fra. Hagene ligger på baksiden av husene.

Innenfor planområdet ligger det i dag en enebolig. Den er av eldre dato, men godt vedlikeholdt og velfungerende som bolig. Tomta har en frittstående garasje, samt at det er laget en garasje/carportløsning i sokkelen på huset. I tillegg til et stort gårdsrom gir det rikelig med parkeringsplass.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Tomta heller mot vest, ned mot Hetlandsgata, og har en stor flott hage med hekker og prydbusker. Tomta ligger nær topp-punktet av Hetlandsgata. Langs med planområdet heller gata mot syd ned mot Trallfavegen, men fra rundt tomtegrensa i nord og videre nordover heller Hetlandsgata ned mot sentrum.

- Solforhold

Planområdet har gode solforhold. Selve tomta ligger på et relativt høyt punkt og bebyggelse mot sør er lavereliggende eneboliger over 2 etasjer. Mot vest ligger Bryne Videregående. Denne skolen er bygget ned i en skråning mot vest og tilbaketrukket fra Hetlandsgata, så den vil ikke påvirke solforhold på planområdet.

- Lokalklima

NMIs statistikk for Sola er i korte trekk følgende:

Sommer (juni-august):

Dominerende vindretning er fra nordvest og nord, med vindstyrke opp i liten kuling, men med lite eller ingen nedbør. Utover dette har 20% av dagene vind fra sør og sørvest, ofte med nedbør.

Høst (september-november):

Dominerende vindretning er fra sør og sørøst, med vindstyrke opp i liten kuling og mye nedbør. Til tider kraftig vind fra sørlige vindretninger.

Vinter (desember-februar):

Stort sett samme vindmønster som for høsten. Til tider kraftig vindstyrke fra sørlige retninger.

Vår (mars-mai):

Vindretning er jevnt fordelt mellom sør, sørøst og nordvest. Nedbør ved vind fra sørlige retninger.

- Estetikk og kulturell verdi

I dag ligger planområdet som et visuelt grønt landskap langs gata, men da det er en privat hage har den ingen nytteverdi for byens beboere.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

5.7 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Planområdet har i dag kjøreatkomst fra Hetlandsgata i det sørvestlige hjørnet av tomta.

- Vegsystem

Hetlandsgata er i dag opparbeidet som miljøgate og er innenfor sone med fartsgrense 30km/t.

- Trafikkmengde

Det finnes foreløpig ingen nye data for trafikkmengde etter at gata stod ferdig som miljøgate i 2016, men det antas at trafikkmengden har gått ned i forhold til eldre tellinger.

- Ulykkessituasjon

Hetlandsgata er lite ulykkesbelastet i henhold til Nasjonal vegdatabank. Det er registrert få ulykker på den aktuelle strekning av Hetlandsgata. Nær krysset med Trallfavegen har det vært en alvorlig personskade i MC ulykke, og nær krysset med Rektor Sælunds gate er det registrert sykkelulykke med lettere skade.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Da Hetlandsgata ble lagt om til miljøgate er det satt av brede fortau på begge sider av vegen med beplantning. Man anser trafikksikkerheten for myke trafikanter som god.

- Kollektivtilbud

Togstasjonen ligger ca. 300m fra planområdet. Her er også hoved holdeplass for nær- og regions-busser. Kollektivtilbudet ses på som svært godt i området.

5.8 Barns interesser

Da planområdet er en privat hage, knytter det seg ikke spesielle interesser for barn til selve området. Det finnes imidlertid lekeområder i tilknytning til blokkbebyggelsen i øst.



Figur 5-3: Barnetråkk 2012



Figur 5-4: Kartlegging 2017



Barnetråkk kartlegging fra 2012 (første ill.) viste at Hetlandsgata ikke var i bruk som skolevei, men dette har endret seg i kartlegging utført i 2017. De yngste elevene har kommentert at det er trafikk, men det er ikke andre merknader.

5.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

På barneskoletrinnet er det kapasitetsproblemer på de to skolene i Bryne: Rosseland og Bryne skoler. Kommunen arbeider med å løse problemer i en ny skolebruksplan. På ungdomstrinnet vil det være tilstrekkelig kapasitet når ny felles ungdomsskole Time/Klepp står ferdig omkring 2019/2020.

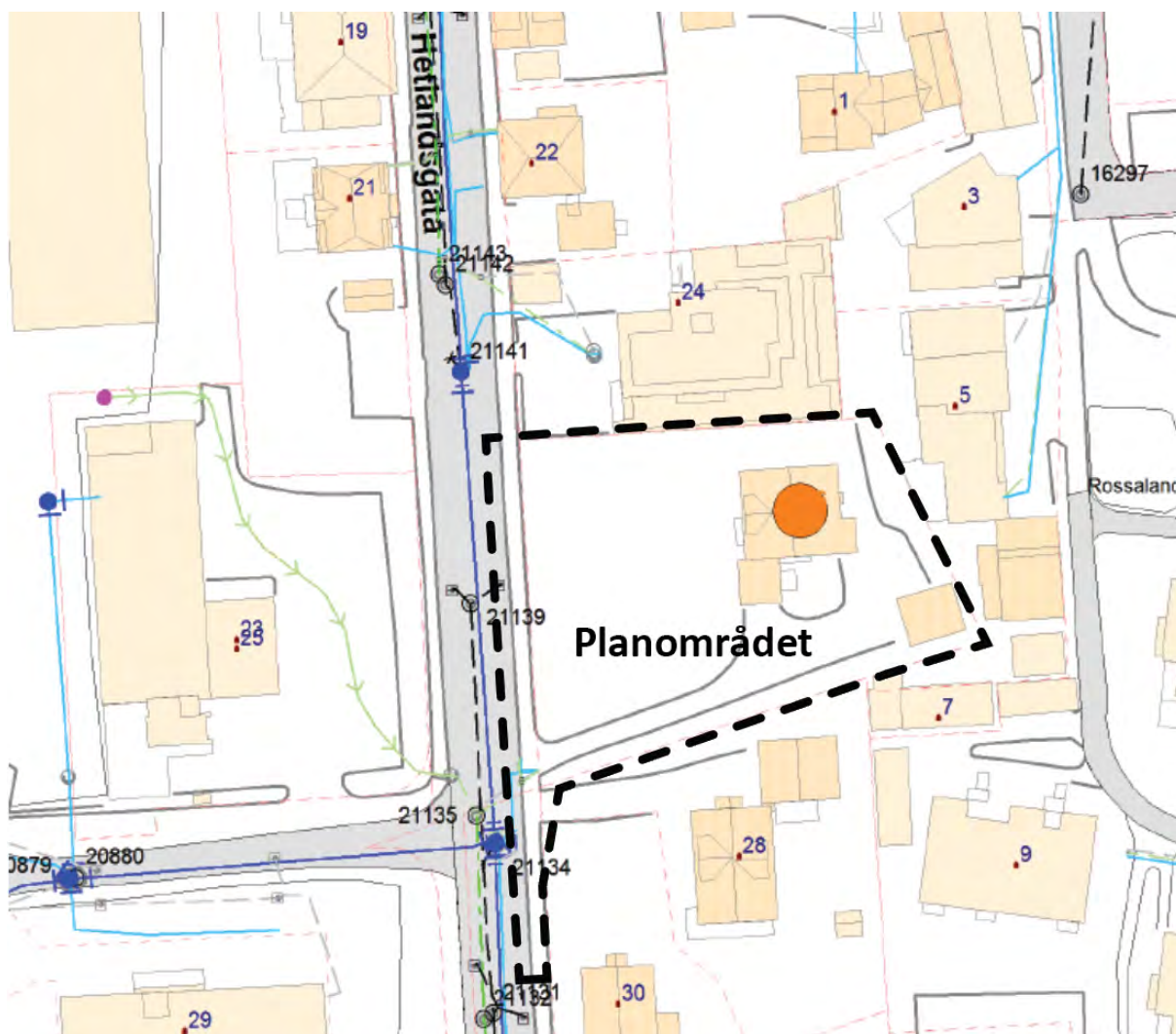
- Barnehagedekning

Kommunens barnehager har kapasitet.

5.10 Universell tilgjengelighet

Nåværende bebyggelse i planområdet oppfyller ikke kravene til universell tilgjengelighet.

5.11 Teknisk infrastruktur



Figur 5-5: VA kart over området

- Vann og avløp

Kommunale VA ledninger ligger i Hetlandsgata. Brannhydrant i kum ved tomtens sørvestlige hjørne.

- Trafo

Trafo befinner seg nær tomtens sørøstre hjørne.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Vi er ikke kjent med løsninger for fjernvarme, gass e.l. i området.

5.12 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Stabil og god byggegrunn. Området er ikke utsatt for radon i grunnen.

- Ledninger

Kun interne ledninger på tomte.

5.13 Støyforhold

Hetlandsgata er ingen hovedveg og relativt begrenset trafikk. Det går ikke buss i gata og lite tungtransport. Trafikkstøyen oppleves som moderat. Mot Jærbanen finnes bygninger som skjermer for støy fra togtrafikk.

5.14 Luftforurensing

Da biltrafikken er moderat og det ikke finnes andre utslippskilder i nærheten, er luftkvaliteten god i området.

5.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
Sikkerhets- klasse for tiltak i planområde Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Oppgi sikkerhetsklasse etter konsekvens:	Ja	Nei	F1 /F2 /F3
	F1- liten, F2 middels, F3 stor			
	Er området utsatt for snø- eller steinskred		x	
	Er området geoteknisk ustabilt?		x	
	Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?			

Flom/stormflo	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		x	
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		x	
Radon	Er det radon i grunnen?		?	Ivaretas i henhold til TEK17.
Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		x	
Lyng/ Skogbrann	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?		x	
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		x	
Terreng-formasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		x	

VIRKSOMHETS RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrekningspunkt nr/ kommentar
Tidligere bruk Virksomheter med fare for brann og eksplosjon		Ja	Nei	
	Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter?		x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, piggtrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? • Landbruk, gartneri			
	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		x	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		x	
	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		x	

Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		x	
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		x	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		x	
TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-pktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?		x	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området?		x	Ingen transport gjennom området
	Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?			
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense)		x	
	• Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp			
Støy- og luftforurensning	• Er området utsatt for støy? • Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? • Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?		x	Ikke støy utover grenseverdier
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med?		x	

	• Hendelser på veg • Hendelser på jernbane • Hendelser på sjø/vann/elv • Hendelser i luften			
--	--	--	--	--

SAMFUNNS- SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punkt nr/ kommentar
		Ja	Nei	
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		x	Ikke <u>spesielle</u> ulemper
	• Elektrisitet • Tele, data og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann • Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst) Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?			
Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		x	
Brann og redning	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x	
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		x	
Terror og sabotasje	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		x	
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det ev terrormål i nærheten		x	
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		x	uaktuelt
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur		x	uaktuelt

Sjekklisten avdekker ingen spesielle risiko-/sårbarhetsforhold ved tomte/planområdet. Hetlandsgata er på strekningen forbi planområdet nylig opprustet som miljøgate med fokus på trafikksikkerhet og miljø.

5.16 Næring

Det er ingen næring på området i dag.

5.17 Analyser/utredninger

En er ikke kjent med at det er gjort analyser/utredninger som kan være relevante i forhold til utbygging av aktuelt planområde.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

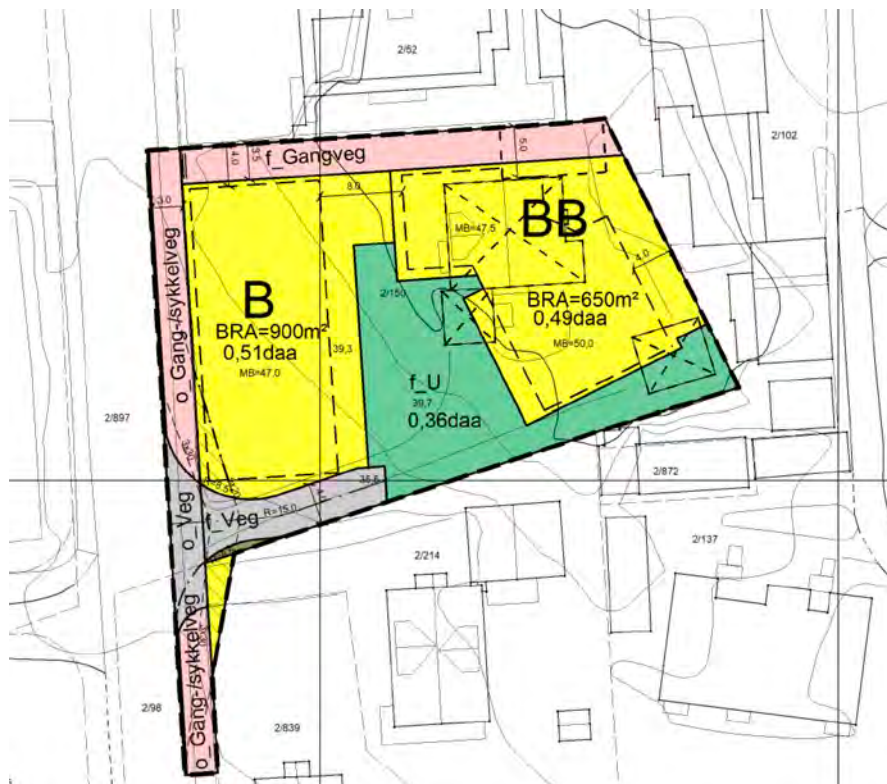


Figur 6-1: Illustrasjonsplan.

Plan 0500.00 legger opp til en rekke med 5 byhus langs Hetlandsgata. Bak disse planlegges to volum med til sammen 7 leiligheter. Mellom bygningene planlegges et felles uteoppholdsareal med lekeplass, og under alt er en felles parkeringskjeller med boder og avfallsrom. Totalt legges det opp til 12 boliger.

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er boligbebyggelse, uteoppholdsareal og ulike vegformål. Det er planlagt 5 byhus og 7 leiligheter innenfor området. Dette vil gi en tetthet i tråd med regionalplanen (7,5 bol/daa). Det skal stilles krav til estetisk hensyn i alt plan- og byggearbeidet, og minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer kl.18.00.



Figur 6-2: Reguleringsplan nivå 2.



Figur 6-3: Reguleringsplan nivå 1.

6.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse	1,01 daa
	F_uteoppholdsareal	0,36 daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	0,12 daa
	Gang-/sykkelveg	0,13 daa
	Gangveg	0,15 daa
	Annen veggrunn - grøntareal	0,02 daa
TOTALT PLANOMRÅDE		1,80 daa

I tillegg kommer arealene på nivå 1 med parkering på 1,02 daa og 27 m² til søppelbod. Området til parkering omfatter også areal som i utgangspunktet ikke er planlagt utgravd, men ligger som en mulig reserve.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

- Bebyggelse og anlegg

Planlagt boligbebyggelse omfatter område B i form av 5 byhus med en tillatt utnyttelse inntil 900 m², samt område BB med to boligblokker på 2 og 3 etasjer, 7 leiligheter og en tillatt utnyttelse på 650 m². Samlet sett åpnes det opp for totalt 1550 m² BRA. Regulert felles uteoppholdsareal utgjør 0,36 daa, hvilket gir 30 m² pr bolig som tilfredsstiller kommunens minstekrav. Arealet blir opparbeidet til felles lek og opphold for beboerne. I tillegg legges det opp til flere grønne og rekreative resurser innenfor området regulert til boligbebyggelse. Vedlagte utomhusplan, som er gjort gjeldende i bestemmelsene, sikrer gode grønne kvaliteter mellom og rundt alle bygningskroppene. Dette gir et reelt uteoppholdsareal som er mye større enn kommunens minstekrav.

- Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er regulert inn eksisterende gang- og sykkelveg langs Hetlandsgata. I grensen mot nabo i nord er det lagt inn en felles gangveg som skal være kjørbare for utrykningskjøretøyer. Adkomst til parkeringskjeller er regulert som felles kjøreveg.

- Hensynssone

Frisiktsoner er regulert inn som hensynssoner. Frisiktsonen som overlapper byggesone i område B, hindres ikke av bebyggelsen da 1.etasje er inntrukket.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 6-4: Bebyggelsen sett langs Hetlandsgata.



Figur 6-5: Bebyggelsen sett i oppriss mellom eksisterende boliger.

For å bygge opp om byrommet Hetlandsgata er det valgt å plassere en stor del av bebyggelsen langs med gata. Man viderefører prinsippet i gata om å bygge langs med fortauet. Innkjørsel til felles parkeringsanlegg er lagt hvor eksisterende innkjørsel befinner seg i dag, i sørvestre hjørne.

Gang og sykkeltrafikk til området ledes i hovedsak inn en ny adkomst lagt ved den nordlige enden av planområdet, og opp en bakke inn på felles uteområde.

Mellom byggene er det lagt opp til et romslig felles oppholdsareal med lekeplass. Alle boliger har privat terrasse/balkong og/eller takterrasse.



Figur 6-6: Rom mellom bebyggelsen

Foran hvert byhus legges det opp til en privat inngangssone hvor det er plass til å ta imot gjester, stille fra seg en sykkel og også nyte en kopp kaffe i morgensolen som kommer inn fra sør-øst. For å styrke dette rommet er hvert enkelt hus skilt med hekkbeplantning. Mellom husene og det grønne uteoppholdsarealet legges det opp til en halvprivat overgangssone med hard belegning. Her kan det komme nyttekjøretøy (i forbindelse med flytting) og nødetater som ambulanse etc. Dette er også et sted som kan nyttes til lek og opphold for barn. Bortsett fra i de ovennevnte tilfellene er dette området bilfritt og flott til for eksempel å sykle på eller brukes til paradis og lignende.



Figur 6-7: Situasjonsplan

Resten av uteområdet er hevet ca. 40cm. Dette både definerer forskjellige soner i oppholdsarealet, det gir jorddybde til flere typer vekster samt at det er mulig å nytte kant/overgang til å sitte på, hoppe fra og balansere på.

Rundt blokkbebyggelsen legges det opp til en mer intensivt beplantet sone av stauder og små busker som en overgangssone mellom de private terrassene og det felles uteoppholdsarealet.

Det er lagt opp til et roligere mer skjermet oppholdsareal i det nordøstre hjørnet av tomta. Denne delen blir brukt som inngangssone til blokken, men da nabobebyggelsen i øst er lave hus blir det flott morgensol her i sommerhalvåret. En del av dette arealet er ikke underbygget av parkeringskjeller og man kan derfor få plass til planter som krever mer vekstgrunnlag.

I sørøstre del av planområdet er det også et hjørne som ikke er underbygd, og vi forslår også å plante noen få små trær her.



Figur 6-8: Snitt av nedkjørsel

Parkeringskjelleren har innkjørsel samme sted som i dag. I stedet for å lede opp en bakke, skråner innkjørselen litt nedover og inn i kjelleren. Parkeringskjelleren ligger ca. 60cm lavere enn innkjørselen i Hetlandsgata hvilket gir en stigning på ca. 1:18.

På vei inn i parkeringskjelleren, før man kommer inn under tak, ligger avfallsrommet. Her kan søppelbilen stoppe og personalet kan trille dunker direkte fra søppelrommet på flat mark til bilen. Bilen kan stoppe i umiddelbar nærhet til søppelrommet. Beboerne kan tilgå søppelrommet innefra parkeringskjelleren.

Gjesteparkering er rett frem, to enkle og en HC. Man har tilgang til trapp/heis via sluse. Dørtelefon kan bli plassert her hvor man kan nå alle beboere. Via trapp/heis kommer man opp i 1.etasje av blokken, med direkte utgang og trinnfri adkomst via utearealet til alle byhusene.

Resten av parkeringskjelleren er et lukket anlegg med parkeringsplasser og sportsboder til alle boligene innenfor planområdet.

Hvert byhus har biinngang fra parkeringskjelleren med egen sluse. De har alle direkte inngang fra Hetlandsgata. Det er satt av plass til et lite overdekket gårdsrom mot gata for å skape en mer skjermet inngangssone.



Figur 6-9: Snitt A.

Snittet viser overgang fra gata til byhusene, det felles uteoppholdsområdet i sentrum av bebyggelsen, overgangen til nabobebyggelse i øst. Snittet illustrerer også fint høydene på eksisterende og ny bebyggelse i området.



Figur 6-10: Snitt B.

Man ser tydelig overgangen til nabo i både nord og sør. I forhold til dagens terreng legges ny bebyggelse og nytt uteoppholdsareal litt lavere i forhold til nabo i nord. Nabo i nord har etablert en betongvegg i grensa og dennes situasjon vil således forbli uendret. Mot nabo i sør er det i dag tett beplantning, en steinmur og en tujahekk.

Tujahekken og steinmuren blir erstattet av ytterveggen til parkeringskjelleren, mens skråningen med beplantning forsøkes bevart. Inklusiv gjerde på toppen av parkeringskjelleren vil veggen kontra steinmuren bli ca 2,3m høyere enn i dag. Da det i dag står en tujahekk oppå steinmuren med høyde på opptil 3,5m ser vi ikke at situasjonen for naboen blir forringet av dette. Det ses ikke på som utfordrende å anlegge planter langs denne veggen om naboen skulle ønske et grønnere preg.



Det er lagt opp til at gjerde på toppen av kjellermuren skal være spilegjerde eller lignende lett konstruksjon som blir benyttet i resten av den nye bebyggelsen. Dette vil dempe følelsen av den høye muren noe, da selve muren vil bli nesten 1m kortere. I tillegg er det lagt opp til at det skal beplantes langs med gjerdet med planter som klatrer eller slynger seg gjennom gjerdet og ned langs muren. Dette vil sikre at kjellerveggen ikke blir ruvende i gatebildet.

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

I plan 0500.00 legger vi opp til en rekke med 5 byhus langs Hetlandsgata. Dette vil støtte opp om intensjonene i sentrumsplanen (Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026), hvor Hetlandsgata er beskrevet som et viktig byrom og en sentrumsgate. (Temakart 1 og 7). Ved å legge bebyggelsen langs med gata, skaper vi et rom som definerer gatebredden. Sentrumsplanen åpner for 4 etasjer i dette området. Byhusene er på 3 etasjer med takterrasse på toppen. Vi forholder oss til gata og senker byggene litt i forhold til den, både for å tilpasse oss eksisterende bebyggelse i gata og for å gi gode solforhold til et felles uteoppholdsareal i gårdsrommet bak husene. For å ivareta utnyttelsen i overordnede planer er det planlagt ei lavblokk på henholdsvis 2 og 3 etasjer pluss takterrasse innerst på tomte.



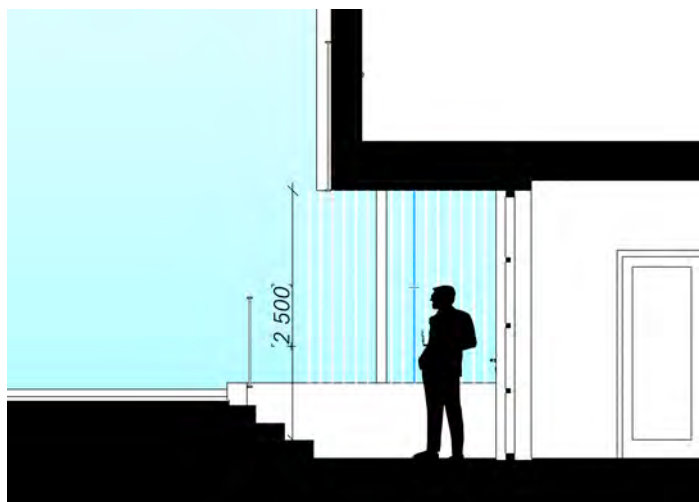
Figur 6-11: Fasade langs Hetlandsgata.

Som det vises på fasadeopprisset langs gata heller Hetlandsgata mot sør, og hvert enkelt byhus får forskjellig antall trinn opp til fortauet. Selv om enkelte av sokkeletasjene ligger lavere enn gata, vil inngangssituasjonen være ivaretatt. Det er jobbet med å trekke ytterveggen til byhusene litt lenger inn på tomten, samtidig som vi prøver å bevare og støtte opp om gaterommet husene er med på å danne. Det er også lagt opp til luftige spilerekkverk mot gata for å sikre et godt lysinnslipp til rommene i sokkelen.



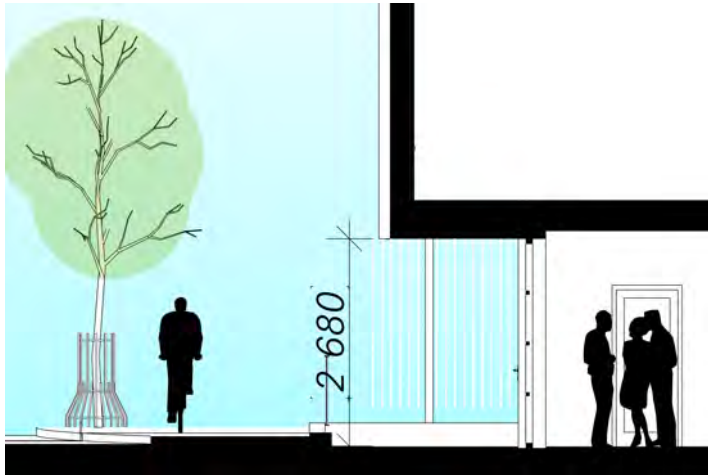
Figur 6-12: Snitt Hus 1 (Lengst nord).

Det øverste byhuset er det med den laveste sokkelen. Man vil allikevel kun ha 4 trinn opp til fortauet. Det at inngangspartiet er senket og trukket inn under resten av boligen, privatiserer inngangssonen.



Figur 6-13: Snitt Hus 2.

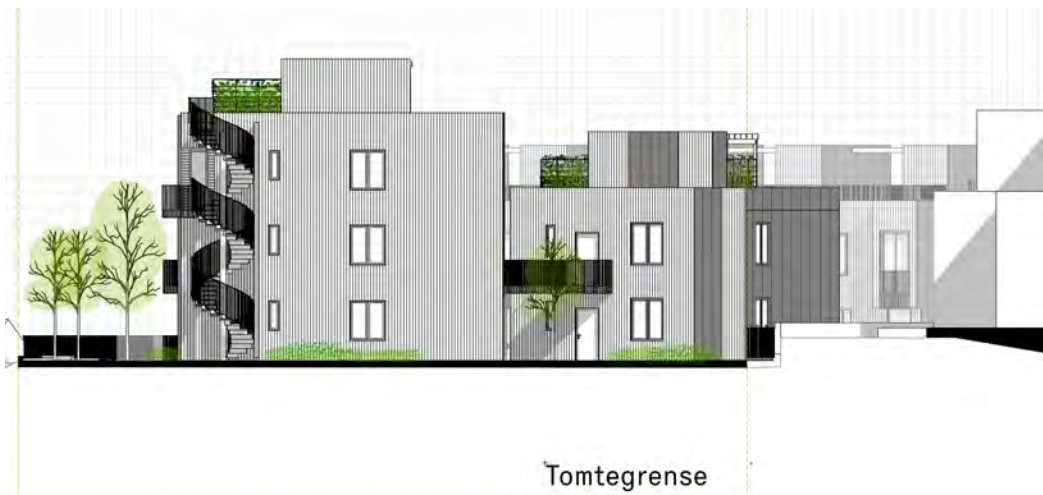
Det nest øverste huset vil ha ca. 3 skritt opp til fortauet.



Figur 6-14: Snitt Hus 5 (lengst syd).

Her ser man at sokkelen er nesten i samme høyde som Hetlandsgata. Det at fasaden er tilbaketrukket gir allikevel en privat følelse i rommet mellom stue og gate.

Det er jobbet med vindustyper, materialer og sprosseinndeling for å dempe åpenheten uten å gå på kompromiss med dagslys.



Figur 6-15: Fasade mot Øst.

Fra Øst vil nesten kun blokken være synlig. Den største delen er på 3 etasjer med takterrasse på toppen, mens den mindre er 2 etasjer med taketasje på toppen.



Figur 6-16: Snitt nedkjørsel/ Fasade Sør.

Som man ser fra ovenstående snitt er det kun en slak bakke inn til parkeringskjelleren. Frem til og med gjesteparkering er den tenkt som et åpent anlegg. Her vises også hvordan en søppelbil har oppstillingsplass uten å kjøre inn under dekket.



Figur 6-7: Snitt oppkjørsel/ Fasade Nord.

Snittet viser gangstien som går opp på dekket mellom husene og blokka. Snittet illustrerer overgang til fortau og at gangstien ikke er underbygget med kjeller. Det viser også at vi legger hele den nye bebyggelsen litt lavere enn hvordan terrenget går i dag.

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Sentrumsplanen stiller krav om en utnyttelse på 90-180% BRA.

Prosjektet legger opp til 5 byhus på hver 175m² pluss sluse og sportsbod. I blokka er det lagt opp til 7 leiligheter med et samlet BRA på 616m². Dette gir et samlet BRA på 1491m². Dette gir en utnyttelse på ca. 95% i tråd med sentrumsplanen.

I tillegg kommer arealet i parkeringskjelleren.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Prosjektet inneholder ikke næring.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsoversikt

I dette prosjektet har vi lagt opp til 5 byhus og 7 leiligheter. Dette vil gi en tetthet i tråd med regionalplanen (7,7 bol/daa).

Hvert byhus er på 3 etasjer pluss takterrasse. De er hver på 175m². I tillegg har de sluse mot parkeringskjeller og sportsbod.

Leilighetsbygget er delt opp i to volum hvorav det ene er i to etasjer med en leilighet på hver etasje. Disse to leilighetene er på rett over 90m², den øverste har i tillegg tilkomst til takterrasse og en ekstra bod i forbindelse med takterrassen.

I den andre delen av blokka består 1. og 2. etasje av 2 leiligheter hver, mens 3 etasje har kun en stor leilighet. Det er lagt opp til en liten leilighet i 1 etasje på 40m² og en større på rett over 70m². I andre etasje er den minste leiligheten rett over 50m², og den andre lik den i 1. etasje på rett over 70m². På toppen er en større leilighet på ca. 130m². Denne har også en takterrasse med tilhørende trappeadkomst og bod.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Det å legge opp til byhus introduserer en ny boform i sentrum som vi mener kan passe blant annet barnefamilier. Her kan man bo over flere etasjer, ha kort avstand til sentrum, kollektivtrafikk og turområder. Man har adkomst direkte ut på gata, men samtidig et trygt og trafiksikkert uteområde i fellesarealet mellom byggene. Både byhusene og blokken holder seg i 2 og 3 etasjer, noe som gir gode solforhold. Det legges opp til grønne kvaliteter i uteoppholdsarealet som ved sin plassering er skjermet for støy. Foreliggende støyrapport konkluderer med at støysituasjonen er tilfredsstillende for boligene i BB og i felles uteoppholdsareal da byhusene gir tilstrekkelig skjerming. Byhusene må ha fasadetiltak for å ivareta gjeldende støykrav. Dette ivaretas i detaljprosjektering.



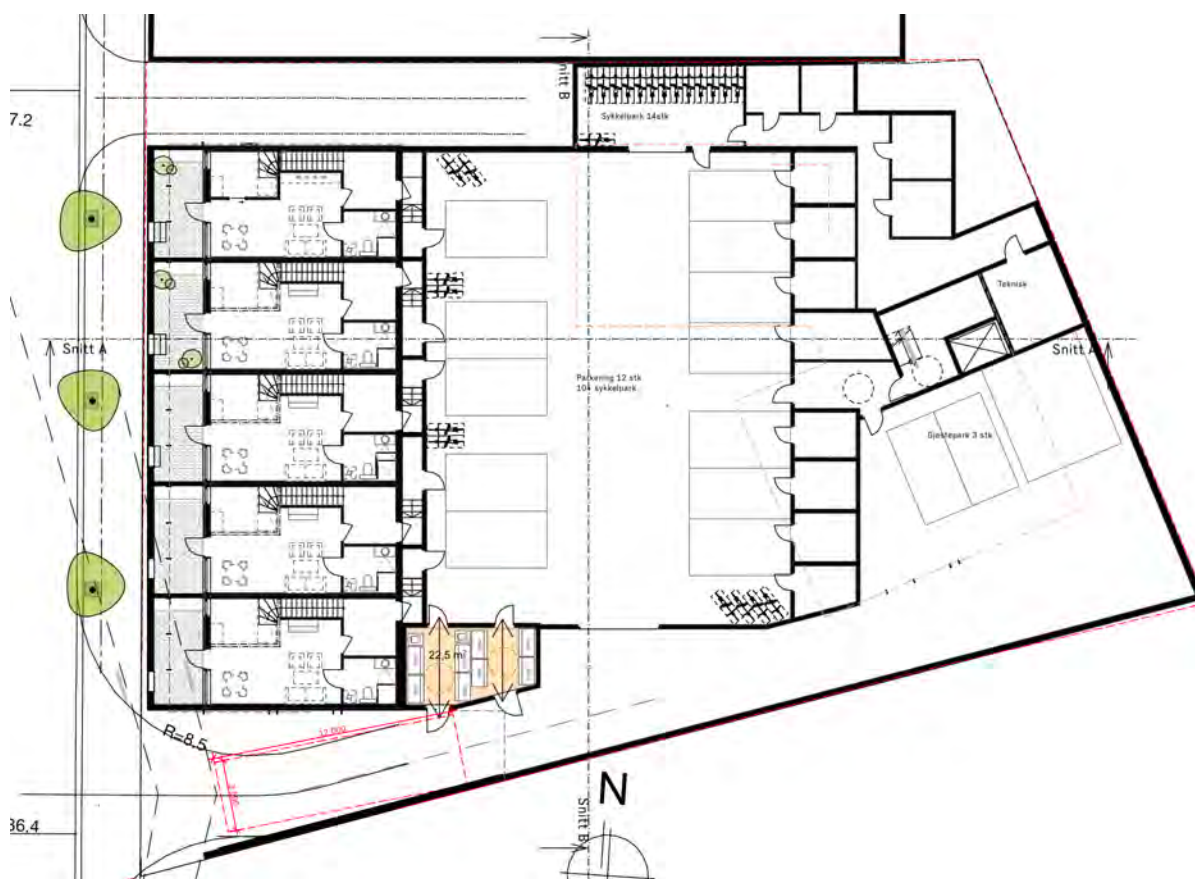
Figur 6-18: Sol/skygge vårjevdøgn og sommersolverv

Felles uteoppholdsareal med lekeplass vil ha gode solforhold gjennom året. Alle boligene har gode terrasser og balkonger. Byhusene og toppleilighetene i blokken vil alle ha private takterrasser. Med trappehus og små boder som muliggjør oppbevaring av puter og annet terrasse-utstyr, dannes det solrike oppholdsarealer i le for vinden. Oppbyggene for trapp er også trukket langt inn fra gesimskanter for å ikke virke dominerende eller kaste unødig skygge. Da planområdet ligger innenfor sentrumsområdet og utnyttelsen ifølge overordnede

planer skal være i den høyere enden av skalaen, vil dette naturligvis by på noen utfordringer i forhold til skyggelegging spesielt i mars. Det er bevisst valgt å holde den ene delen av blokken i to etasjer for å kaste så lite skygge som mulig på naboeiendoms hageareal.

Naboeiendom i nord har ikke noe definert hageareal, men en variasjon av terrasse, balkong og takterrasse. Selv om en del av terrassen blir skyggelagt rundt klokken 15 i mars, vil denne eiendommen stadig har solrike uteoppholdsarealer andre steder. Som illustrasjonen over viser vil nabo i nord få ca. 38% av sitt uteoppholdsareal skyggelagt av den planlagte bebyggelsen, mens nabo i øst får ca. 35%. Dette anses som svært akseptabelt i en tett sentrumssituasjon og langt under kravet om maks 50% skyggelegging. I tillegg ser vi at i sommerhalvåret (etter at klokken er stilt, hvilket vil være ca. 1 uke etter 21.03) Er solforholdene veldig gode hele døgnet. Dette kan blant annet ses på vedlagte soldiagrammer for 1 mai.

6.5 Parkering



Figur 6-9: Parkeringskjeller.

Parkeringsdekningen følger sentrumsplanens retningslinjer. Det skal avsettes plass til minimum 1 sykkelparkering pr. 50m² BRA, hvilket vil gi 30 sykkelparkeringsplasser. Det skal avsettes 0,67 parkeringsplasser for leiligheter under 50m², 1 parkeringsplass for leiligheter mellom 50-100m², og 1,5 plasser for boliger over 100m². I dette prosjektet vil det gi 14,67 plasser som vi har rundet opp til 15 plasser. 20% av disse plassene skal være gjesteparkeringsplasser og 5% skal være HC-plass. Vi har derfor satt av 3 plasser til gjest hvorav 1 er HC-plass.

Gjesteparkeringsplassene er alle plassert utenfor garasjeporten. Dette gir trygghet for beboerne med et lukket parkeringsanlegg. Det er mulig å plassere dørtelefon ved inngangsdør til sluse slik at gjester får tilkomst til trapp og heisrom. Dette gjør at alle gjester kan komme trinnfritt til boligene.

6.6 Tilknytting til infrastruktur

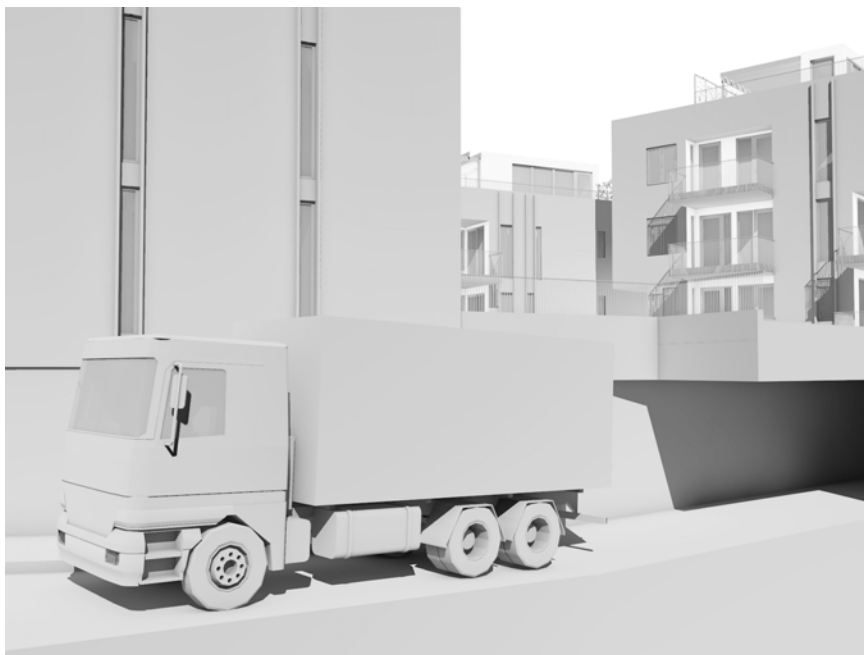
Planområdet blir tilknyttet kommunal veg og kommunalt ledningsnett.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Som illustrert bruker vi mer eller mindre samme innkjørsel som eksisterer i dag. I stedet for å kjøre opp, velger vi å senke innkjørselen noe slik at vi kommer rett inn i en parkeringskjeller. Nødtrafikk kan benytte felles gangveg langs planområdets grense mot nord. Det legges opp til at brannvesenets mannskapsbil kan parkere i enden av denne gangvegen.

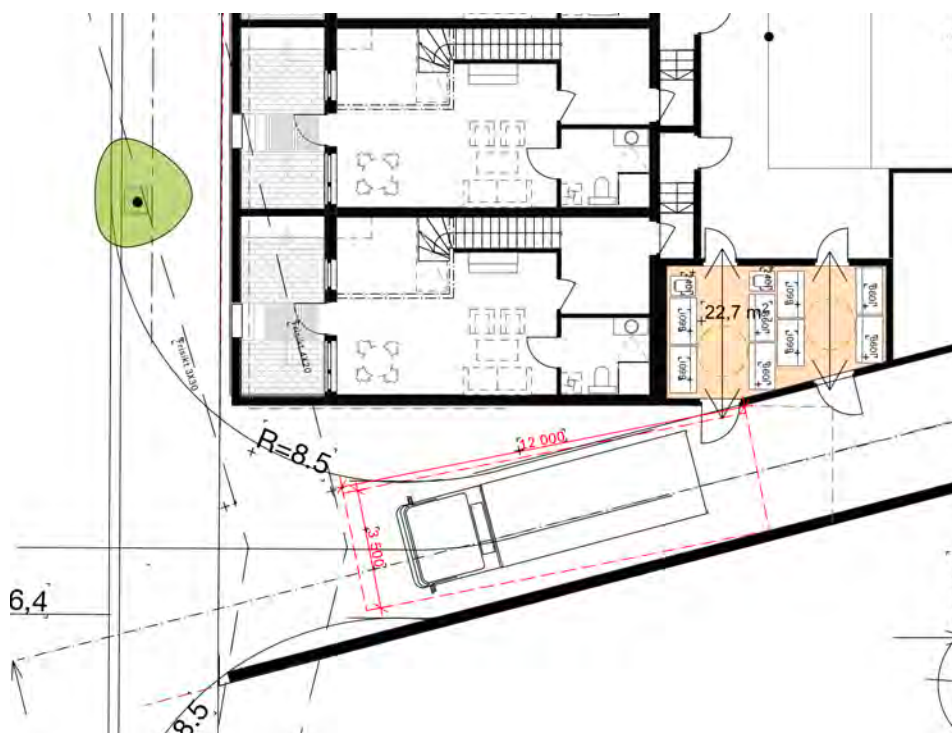
Det er lagt opp til eget avfallsrom i parkeringskjelleren. Renovasjonsbil vil dermed på tømmedag rygge inn nedkjørselen. Det vil være krav om at renovasjonsbilen alltid bemannes med to personer, slik at en person kan oppholde seg utenfor bilen ved rygging og sikre myke trafikanter langs fortau. Lokket på parkeringskjelleren er trukket tilbake slik at renovasjonsbilen kan stilles opp rett utenfor døra til avfallsrommet og tømme dunker uten å komme i konflikt med tak.



Figur 6-20



Figur 6-21



Figur 6-22: Oppstillingsplass renovasjonsbil

Man ser også at ved oppstilling av renovasjonsbil vil en ikke komme i konflikt med frisiktsoner. På illustrasjonen over er det tegnet inn mulig oppstillingsplass til renovasjonsbil på 3,5x12m, men en vanlig renovasjonsbil har en lengde mellom 8 og 9m og er ca 2,5-2,55m bred, så her vil det være rikelig plass.

6.7.2 Utforming av veier

Felles adkomstveg til parkeringsanlegg har bredde 4,0 meter og stigning ca. 1:18. Kjørbar gangveg med bredde 4,0 meter langs grensen mot nord har på det bratteste en stigning på 1:6. Her anbefales varmekabler for trygg ferdsel på glatt føre om vinteren. I enden av gangvegen blir det reservert et areal for oppstilling av brannbil/sykebil.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er fastsatt rekkefølgebestemmelse om at lekeplass og parkeringsanlegg skal være klar til bruk før bebyggelse tas i bruk.

6.7.4 Varelevering

Uaktuelt i et rent boligområde.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Helt nord på tomte er det lagt opp til en gangadkomst for de som kommer gående eller syklende til og fra sentrum. Den nye gangveien planlegges med kjørbart dekke for nød og nyttetraffikk, men vil være stengt med låsbare bommer. Dette både for å hindre unødig trafikk samt å fungere som sykkelsluse slik at syklister ikke kommer for fort og brått inn på fortauet.

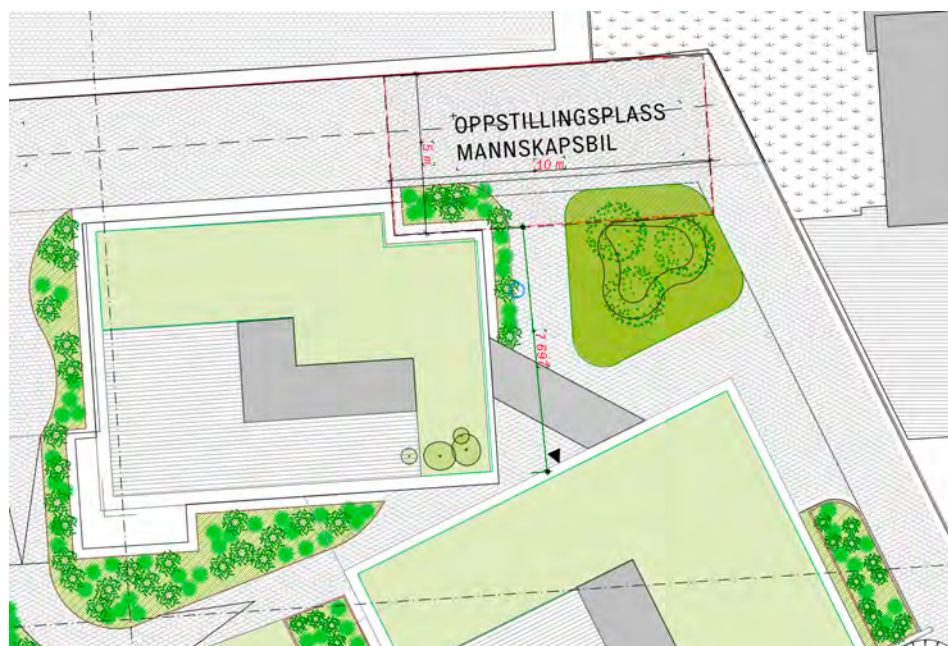
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle regulerte fellesfunksjoner er til felles bruk for hele planområdet.

6.7.7 Brann/Redning

Som nevnt tidligere vil mannskapsbil fra brannvesenet kunne kjøre inn på gangvegen langs den nordre grensen av planområdet. Innerst vil det være et oppmerket område som brukes som oppstillingsplass under utrykning.

Brannvesenets hovedangrepsveg vil være ved hovedinngangen til blokken, ca. 8,7m fra oppstillingsplass.



Figur 6-23: Oppstillingsplass brannbil

Brannvesenet har også tilkomst til fots via inngang til parkeringskjeller i sør. Brannbil vil da være parkert i Hetlandsgata. Ved tilrettelegning for rednings- og slokkemannskap er det tatt utgangspunkt i krav fra Tek 17 §11-17, samt spesifikke ytelseskrav fra Brannvesenet Sør-Rogaland. Boligene i dette prosjektet består av 5 byhus som er 3 etasjer høye inklusiv sokkel. Disse kan nås av brann- og redningspersonell direkte fra Hetlandsgata. Her kan man også bruke lift/stigebil for å redde mennesker i nød ned fra takterrassen. Ellers kan man reddes ned med manuelle (bærbare) stiger fra gårdsrommet hvor byhusene kun er to etasjer høye. Alle byhusene har egne sluser mot parkeringskjeller for å ivareta brannkrav.

Blokken er delt i to volum hvor det ene er to etasjer og det andre tre. Begge har takterrasse. Ved bygg lavere enn 9m er det tilrettelagt for bruk av bærbare stiger. Mennesker i nød kan således reddes ut av 1. og 2. etasje i begge blokker med manuelle stiger. I bygg hvor balkongrekkverk er maks 5m over bakkenivå, kan man reddes ut ved å hoppe ned fra balkong. Dette betyr at alle leilighetene i 1. og 2. etasje har to alternative rømningsveier. For den ene leiligheten i 3. etasje samt for takterrasse tilhørende denne er det lagt inn en egen utvendig rømningstrapp mot sør-øst, således at også denne leiligheten oppfyller kravet om 2 alternative rømningsveier.

For å ivareta krav om hydrant eller brannkum innenfor 50m fra inngangen til hovedangrepsveg, foreslås det å anlegge en ny brannkum i Hetlandsgata ved innkjørselen i nord i tillegg til at man bruker eksisterende kum i Hetlandsgata ved innkjørsel i sør.

For mer utfyllende beskrivelse se eget brannteknisk notat.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen planlagte nye offentlige anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

Ved videre detaljering av prosjektet i forbindelse med søknad om tiltak vil det bli vektlagt å gi prosjektet en grønn profil, herunder vurdere hvilken blå/grønn faktor som kan oppnås.



Figur: 6-24: Illustrasjonsplan som viser grønne arealer.

Som vist på illustrasjonsplanen er det lagt opp til et grønt felles uteoppholdsareal hvor lekeplassen innarbeides som en del av det grønne oppholdsarealet. Det er i tillegg lagt opp til bruk av sedumtak både på blokkbebyggelsen og i litt mindre grad på byhusene. Sedumtaket sørger for å opprettholde en avstand mellom boenhetene seg imellom, og det skaper en avstand til nabobebyggelsen slik at man ivaretar innsynsproblematikk begge veier.

Mellom byhusene ønskes det et grønt vertikalt skille mellom inngangspartiene i form av busker eller beplantede espaliér. Utstrekning av bruk av stauder og stedegne planter vil bli avklart ved utarbeidelse av teknisk plan. Utomhusplanen som er utarbeidet til dette prosjektet er vedlagt bestemmelsene og skal være veiledende for utforming av de tekniske planene. Den angir størrelse og utstrekning på typer beplantning.

6.10 Universell utforming

Det er krav om at alle boligene i blokkbebyggelsen utformes som tilgjengelige boliger, samt at felles uteoppholdsareal er universelt utformet. Alle byhusene har trinnfri adkomst fra felles uteopphold.

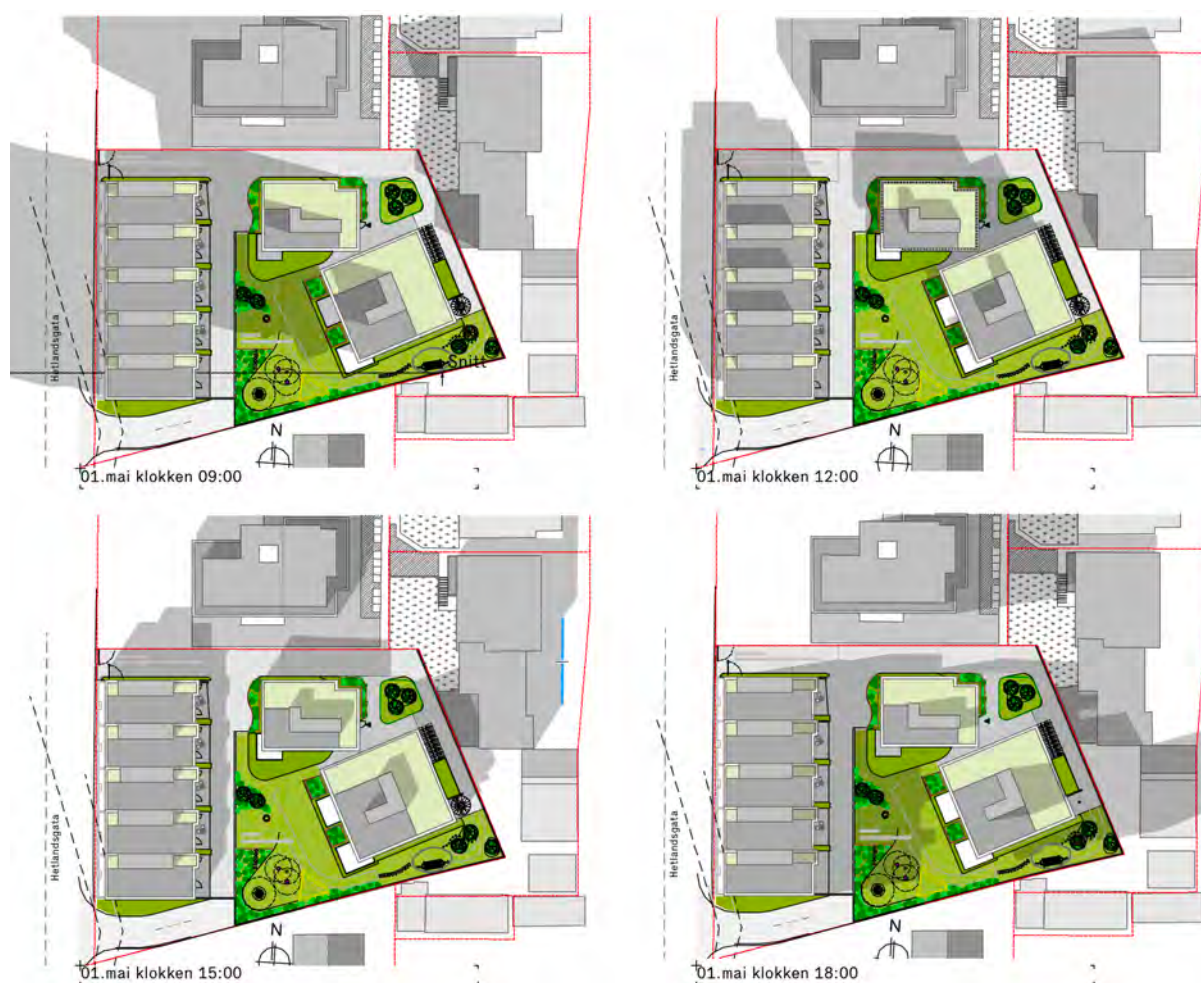
Besøkende i rullestol kan parkere i parkeringskjeller, og komme opp til leiligheter via trapp og heis-rom. Ved besøk til byhusene anvendes også denne veien, og man går ut gjennom felles uteoppholdsareal frem til trinnfri inngang i 1. etasje. Ankommer man uten bil, vil inngangen også være gjennom parkeringskjeller da nedkjørselen er slakere enn 1:15.

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Prosjektet følger sentrumsplanen med krav til minimum 30m² felles uteopphold pr boenhet, hvilket her vil si minimum 30x12=360m². I tillegg er det planlagt minimum 7m² privat uteopphold på terrasser til alle leiligheter. Øverste leilighet i hver blokk får i tillegg en romslig takterrasse. Byhusene har hver sin takterrasse på ca. 40m², i tillegg til en adkomstsone i sokkelen på ca. 14m² og en privat inngangssone foran hovedinngangen på ca. 10m². Dette mener vi vil gi rikelig med gode og solfylte uteområder.

Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal



Figur 6-25: Sol 01. Mai kl. 09.00, kl. 12.00, kl. 15.00 og kl. 18.00

Felles uteoppholdsareal er lagt hovedsakelig mellom byggene og er sørvendt. Illustrasjonen over viser at det er gode solforhold gjennom hele døgnet. Det vil ha rikelig med grønne kvaliteter samt inneholde en lekeplass på 150m². Da det skal etableres en parkeringskjeller under nesten hele planområdet er det vanskelig å bevare eksisterende vegetasjon, men det vil bli etablert ny beplantning.

Området som blir regulert til felles uteopphold, vil være 360m² med sammenhengende areal. Det vil i tillegg inngå grønne kvaliteter i resten av arealet mellom uteoppholdsareal og boligene.

Adkomst til uteoppholdsarealet er enten via gangveg nord i planområdet, gjennom trapp og heis fra parkeringskjeller eller gjennom byhusene. Uteområdet vil være universelt tilgjengelig i henhold til teknisk forskrift, utomhusplanen vedlagt reguleringsplanen skal være veiledende i utforming av teknisk plan som vil utarbeides ved byggesak.

6.12 Kollektivtilbud

Utbyggingen medfører ingen endring i det allerede meget gode kollektivtilbudet med tog- og buss-stasjon innenfor ca.600 meters avstand.

6.13 Kulturminner

Utbyggingen er ikke i konflikt med kjente kulturminner.

6.14 Sosial infrastruktur

Utbyggingen medfører ingen endring i den sosiale infrastruktur i Bryne. Det forventes ikke at disse 12 boligene alene vesentlig vil vanskeliggjøre kapasitetssituasjonen på barneskoletrinnet.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Da det ligger VA ledninger i Hetlandsgata, vil tilkopling til disse enkelt kunne gjøres og uten problemer med fallforholdene. Det må etableres ny brannhydrant for prosjektet. Detaljene løses i teknisk plan.

Overvann løses ved fordrøyningsmagasin med volum 12,9 m³. Flomveg følger Hetlandsgata sørover. Da planområdet ligger nær et høybrekk, vil flom ikke gi noen utfordringer i prosjektet. Det vises for øvrig til eget VA notat.

6.16 Plan for avfallshenting

Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan som viser tilkomst for søppelbil med tilhørende svingebevegelser. Avfall i søppelrom i kjelleren. Enkel tilkomst for beboere, kan tømmes uten at søppelbil må stå ute i veien. Søppelbil kan rygge helt til dør.

6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Da sjekklister for ROS ikke avslører utfordringer i forhold til risiko/sårbarhet, vil det ikke være behov for særskilte tiltak.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Det er fastsatt rekkefølgekrav i forhold til utomhusplan og teknisk plan som skal være godkjent før igangsettelsestillatelse. Dokumentasjon av støyforhold skal følge søknad om IG. Lekeplass og parkeringsanlegg skal være klar til bruk før bebyggelse tas i bruk.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Ingen konsekvens. Tiltaket er i samsvar med overordnede planer.

7.2 Landskap

En stor villahage blir omformet til et konsentrert boligprosjekt.

7.3 Stedets karakter

Prosjektet gir planområdet en helt ny karakter fra en stor eldre villaeiendom til bymessig bebyggelse i samsvar med overordnede planer.

7.4 Byform og estetikk

Bebyggelsen langs Hetlandsgata vil styrke gatas identitet som bygate og støtte opp om og forme gaterommet. Prosjektet vil være et positivt tilskudd til sentrumsutviklingen.



Figur 7-1: Illustrasjon av hvordan prosjektet vil fremstå i gatebilde.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvens.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Uaktuelt i et bystrøk.

7.7 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Ingen endring for allmennheten.

7.8 Uteområder

En stor fin privat hage blir endret til et parkmessig opparbeidet leke- og uteoppholdsareal som vil fungere som en sosial samlingsplass for beboerne. De grønne verdier vil bli ivaretatt.

7.9 Trafikkforhold

Dagens avkjørsel til eiendommen blir beholdt, men med en god del større trafikk over offentlig gang- og sykkelveg. Frisikt er ivaretatt, og det er ikke mulig å holde stor fart på adkomstvegen fra parkeringsanlegget. Trafikksikkerheten anses ivaretatt så langt det lar seg gjøre.

Der felles gangveg munner ut i offentlig gang- og sykkelveg vil sikten være begrenset pga mur mot naboeiendom i nord. For at det ikke skal oppstå situasjoner med sykler i fart ned gangvegen innpå g/s-vegen skal det etableres en fysisk hindring som gjør det umulig å holde stor fart ved krysning innpå g/s-vegen. Det fysiske hinderet må utformes slik at det enkelt kan fjernes for tilkomst med utrykningskjøretøyer.

Utbyggingen får ingen konsekvens for kollektivtilbudet, utover det at befolkningsunderlaget for kollektivtilbudet vil marginalt styrkes.

7.10 Barns interesser

Lekemuligheter for barn er ivaretatt i prosjektet. For større barn kan ballbane i avstand ca.50 meter mot sørøst i tilknytning til blokkbebyggelse på Erlands eiendommen være et alternativ. Bryne stadion med sine anlegg ligger innenfor en gangavstand på ca.300 meter. Sandtangen og gangveg ved Frøylandsvannet vil være et godt turalternativ, gjerne for hele familien.

7.11 Sosial infrastruktur

Prosjektet vil få en marginal konsekvens for kapasitet i skole- og barnehager, hvorav det på barneskoletrinnet kan bli utfordrende for kommunen.

De nevnte turmuligheter i Sandtangen og ved Frøylandsvannet kan bidra til folkehelsen. Bygging av boliger så nær et kollektivt knutepunkt kan gi som resultat at folk kvitter ser med bil og heller bruker sykkel og gange, også det et mulig bidrag til folkehelsen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet er ivaretatt i prosjektet, med unntak av gangvegen som tilrettelegges for nødtrafikk. Heis må benyttes av bevegelseshemmede for å komme seg opp til uteoppholdsarealet.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Energibehovet og forbruket vil øke med antall nye boenheter. Med dagens krav til isolering vil imidlertid energibehovet til oppvarming bli langt mindre enn for gjennomsnittet av norske boliger.

7.14 ROS

Det er ikke avdekket forhold vedrørende risiko/sårbarhet ved eiendommen/planområdet. Flere boliger med flere personer på et begrenset areal kan gi endringer i dette.

7.15 Jordressurser/landbruk

Uaktuelt.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det vil bli økt belastning på kommunalt ledningsnett for vann/avløp og strømnettet. Det er ikke framkommet informasjon om kapasitetsproblemer. Overvannet skal fordrøyes og skal derfor ikke utgjøre en tilleggsbelastning på det kommunale nettet ved høy nedbørsintensitet. Området har en beliggenhet som gjør at det ikke er utsatt for flom ved ekstremnedbør.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen konsekvenser som vi kan se.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen næringsinteresser i planområdet.

7.19 Interessemotsetninger

Ingen kjente interessemotsetninger.

7.20 Avveining av virkninger

Reguleringsplanen er en oppfølging av overordnede planer om byutvikling i Bryne, og er i tråd med disse planene. Vi kan heller ikke se at naboers interesser blir tilsidesatt. Det er vanskelig å se annet enn positive sider ved prosjektet.