

TIME KOMMUNE,  
PLANAVDELINGEN  
v/ Ole Bjørn Maråk

SANDNES 12.11.2020

**REDEGJØRELSE,  
MINDRE REGULERINGSENDRING AV PLAN 0499.00,  
REGULERINGSPLAN FOR BOLIG OG NÆRING I  
SOLBERGKVARTALET, BRYNE**

Sjo Fasting AS er engasjert av Solbergkvartalet AS for å utvikle et prosjekt med en kombinasjon av boligbebyggelse og forretningsarealer på Bryne. Solbergkvartalet AS eies av Jærentreprenør Prosjekt AS, Cot AS og Solberg Eiendom I AS.

Plan 0499.00 ble parallelt behandlet som plan og byggesak i 2018, og er grunnlaget for utviklingen. Det foreligger på bakgrunn av dette rammetillatelse for prosjektet slik det er regulert.

Det er nå et ønske å gjøre en mindre endring for å tilpasse prosjektet til dagens markedssituasjon. Endringen gjelder delfelt BBB3, som i gjeldende plan er regulert til syv leiligheter/byhus over tre plan. Delfeltet ønskes justert til en mer tradisjonell leilighetsbebyggelse, tilsvarende BBB1 og BBB2.

Delfelt BBB3 økes fra syv til tolv enheter. Dette innebærer at totalt antall enheter i planen økes med fem, fra 22 til 27.

**KONSEKVENSER AV ENDRINGEN**

En endring i antall enheter, samt en omstrukturering av bebyggelsen fra byhus til leiligheter med adkomst fra flere plan, har noen konsekvenser for gjeldende plan.

**SMAU**

For å få til et rasjonelt leilighetsbygg, er det nødvendig å ta bort smauet som er regulert i BBB3 (§3.1.3c.)

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Når smauet tas bort, må det stilles krav til at det nye leilighetsbygget har brudd i fasaden minimum hver 18. meter, og at byggets deler skal fremstå som selvstendige bygg, slik at sentrumsplanens intensjon skal opprettholdes. Det foreslås derfor en ny bestemmelse §3.1.3.c) som omtaler dette.

#### FORRETNINGSFORMÅL (BF)

Forretningsformålet på gateplan langs Torggata (BF) blir noe redusert i størrelse. Dette er nødvendig for å gi plass til trapp- og heishus til leilighetsbebyggelsen.

Formålet (BF) reduseres i areal fra *maksimum 349,2m<sup>2</sup> BYA* i gjeldende plan til *maksimum 249,1m<sup>2</sup> BYA* i forslag til endring. Endringen er på 100,1m<sup>2</sup>. Arealet som tas ut av forretningsformålet (BF) legges inn i parkeringsformålet (f\_Parkering).

I tillegg til dette, er det enkelte parametere i planen hvor krav er knyttet til antall enheter. Dette gjelder MFUA, parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, sportsboder og renovasjonsanlegg.

#### MFUA

Sentrumsplanen har to ulike krav til MFUA, definert av Temakart 4. Temakartet deler planområdet i to, slik at delfelt BBB1 og BBB2 har krav om 30m<sup>2</sup> MFUA per enhet, mens BBB3 har krav om 16m<sup>2</sup> MFUA per enhet.

Det er innenfor BBB3 antallet boliger økes med fem enheter. Dette betyr at kravet til MFUA i planen økes med 80m<sup>2</sup>, fra 562m<sup>2</sup> til 642m<sup>2</sup>.

Området regulert til felles uteoppholdsareal (f\_Ut1 og f\_Ut2) er til sammen 1170m<sup>2</sup>, og er i alle tilfeller betydelig større enn kravet til MFUA.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Det er i det tidligere planarbeidet foretatt mange vurderinger av felles uteoppholdsareal og solforhold. Under følger et utdrag fra planbeskrivelsen:

*Av arealet avsatt til felles uteopphold, utgjør gangforbindelser og adkomstområder i underkant av 300 m<sup>2</sup>. Videre er 580 m<sup>2</sup> avsatt som minste felles uteoppholdsareal hvor sol- og skyggeforhold er beregnet. Resten av arealet, 290 m<sup>2</sup>, er tilleggsarealer som enten er beplantet eller utvidede soner av gang- og oppholdsarealet.*

*Solforholdene vil totalt sett for planområdet være bedre enn det beregnede arealet for de gitte tidspunktene vårjevndøgn og sommersolverv, da deler av tilleggsarealet også vil ha sol, men på andre tidspunkt enn kl.15 vårjevndøgn og kl.18 sommersolverv.*

*MFUA består som nevnt av det T-formede uteområdet med varierende avstand til yttervegger. Det er 580 m<sup>2</sup> og danner underlaget for å beregne sol / skygge. Ved sommersolverv kl.18 har dette området 43% sol. Ved vårjevndøgn kl.15 har området 51% sol. I tillegg kommer arealet på 290 m<sup>2</sup> som ikke er tatt med i beregningen, men som bidrar med sol og oppholdsmuligheter på andre tidspunkt.*

I sol- og skyggeberegningene er altså et areal på 580m<sup>2</sup> benyttet som grunnlag. Det oppgis i tillegg at et areal på 290m<sup>2</sup> bør vurderes som en del av uteoppholdsarealet, og at dette vil bedre solforholdene totalt sett, men ikke på de dimensjonerende tidspunkter.

Da formålsgrenser, byggegrenser og byggehøyder er uendret, vil solforholdene også være uendret.

På bakgrunn av dette, vurderes det derfor slik at det

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



totalt sett er tilstrekkelig store og solrike uteoppholdsarealer også etter reguleringsendringen.

#### PARKERINGSKJELLER

Innenfor formålet f\_Parkering skal det plasseres én sportsbod per bolig, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel, samt teknisk anlegg. Antallet sportsboder og parkeringsplasser må altså oppjusteres iht. krav når antallet enheter økes.

#### SPORTSBODER

Det er krav at én sportsbod per boenhet skal etableres i parkeringskjelleren (f\_parkering). Det betyr at det skal avsettes plass til 27 sportsboder innenfor formålet.

#### PARKERING

Kravet til parkering er bestemt av kommunedelplan for sentrum. Kravet er som følger:

Næring/forretning:	0,5P per 50m <sup>2</sup> BRA
Bolig 50-100m <sup>2</sup> BRA:	1P per bolig
Bolig>100m <sup>2</sup> BRA:	1,5P per bolig

Dette gir følgende regnestykke for reguleringsforslaget:

Totalt for BBB1, BBB2 og BBB3:

16 leiligheter <100m <sup>2</sup> :	16 parkeringsplasser
11 leiligheter >100m <sup>2</sup> :	17 parkeringsplasser
SUM:	33 parkeringsplasser

Næring/forretning:

BF (forretningsformål) :	3 parkeringsplasser
Festiviteten:	7 parkeringsplasser
SUM	10 parkeringsplasser

Totalt skal det etableres 43 parkeringsplasser i anlegget, hvorav 7 skal være gjesteparkeringsplasser og min. 3 skal være HC-plasser.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



#### SYKKELPARKERING

Kravet til sykkelparkering i sentrumsplanen er 1 sykkelparkeringsplass per 50m<sup>2</sup> BRA.

I reguleringsforslaget er det følgende arealfordeling:  
BBB1, BBB2 og BBB3: 3240m<sup>2</sup> BRA bolig.  
Eksisterende forretningsarealer (BKB): 515m<sup>2</sup> forretning.  
Nytt forretningsareal (BF): 221m<sup>2</sup> BRA.

Samlet BRA for bolig og forretningsarealer er 3985m<sup>2</sup>. Dette utløser et krav til 80 sykkelparkeringsplasser.

#### RENOVASJONSANLEGG

Renovasjonsanlegg med tre nedgravde containere er i gjeldende plan plassert langs Solhøgda. Renovasjonsløsningen er beholdt som i tidligere forslag. Det vurderes ikke som nødvendig å øke antallet fraksjoner basert på en økning i boligmassen på fem enheter.

#### FORHOLD SOM IKKE ENDRES

Utover det ovenfor beskrevne, gjøres det ingen endringer innenfor formålene. For boligbebyggelsen beholdes formålsgrenser, byggegrenser og byggehøyder slik de er i gjeldende plan. Det betyr at sol- og skyggeforhold på planområdet, på omkringliggende gater og bebyggelse forblir uendret.

I planbestemmelsene omtales prosjektets estetiske kvaliteter i §2.3. I §2.3.d) fastsettes det at hovedprinsippene i tegninger og illustrasjoner tilhørende reguleringsplanen skal følges ved rammesøknad. De estetiske prinsippene fra opprinnelige illustrasjoner vil ivaretas i prosjekteringen av ny bebyggelse selv om BBB3 endres fra leiligheter over flere plan til en mer tradisjonell leilighetsstruktur.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



I §2.6.f) spesifiseres det at 1. etasje mot Torggata skal aktiviseres ved bruk av store, åpne vindusflater og mulighet for minst to dører med direkte adkomst fra fortau. Uttrykket på 1. etasje mot Torggata forsøkes ivaretatt i størst mulig grad, både med forretningslokale og adkomst til p-kjeller og sykkelparkering. Forretningslokalet er litt redusert i størrelse, men trapperommet vil kunne lages med åpne fasader og kontakt mot gata.

## ENDRINGER I PLANDOKUMENTER

### BESTEMMELSER

Det gjøres nødvendige endringer i bestemmelsene for å tilpasse disse til foreslått endring.

Følgende bestemmelser endres/tas bort/legges til:

§2.6. e) BBB1, BBB2 og BBB3 skal tilsammen inneholde totalt maks 27 boenheter.

§3.1.3 a) Det tillates maks 12 boenheter.

~~c) Bygningen skal deles i to avbrutt av en trapp med minimum bredde 1,5 meter som danner adkomst fra Torggata til tunet.~~

c) Fasaden langs torggata skal ha brudd i gesims og materialitet minimum hver 18. meter. Fasadedelene skal fremstå som selvstendige bygg med eget uttrykk.

§3.1.8b) Størrelse formål: 249,1 m<sup>2</sup>

c) Maks BYA: 249,1 m<sup>2</sup>

### PLANKART

Det er ingen endringer i plankart på vertikalnivå 2. På Vertikalnivå 1 justeres formålsgrensen mellom BF og f\_Parkering. BF blir 54m<sup>2</sup> mindre, og f\_Parkering blir de samme 54m<sup>2</sup> større.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



## ANNEN DOKUMENTASJON

For å vise at det er mulig å løse et prosjekt med 12 boenheter innenfor formåls grensene til BBB1, vedlegges skisse av parkeringskjeller med nødvendig antall sportsboder, sykkelparkeringsplasser og parkeringsplasser iht. krav beskrevet ovenfor. I tillegg vedlegges enkle skisser over planløsninger for de tre boligetasjene. Planløsningen er fortsatt under utarbeidelse frem mot en søknad om rammetillatelse, og må ikke ses på som endelig.

## OPPSUMMERING

Det er et ønske å øke antallet enheter innenfor plan 0499.00. Dette gir et økt krav til antall parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, sportsboder og MFUA. Det er utredet at det er mulig å løse dette innenfor planområdet og de formål som er avsatt til disse funksjonene.

Det er også nødvendig å fjerne smauet som deler opp den regulerte bebyggelsen langs Torggata. Smauets funksjon har primært vært å dele opp fasaden langs Torggata, slik at fasaden ikke er lenger enn 18m, jf. krav i kommunedelplan for Bryne sentrum. Dette løses ved at det stilles krav til utforming av fasaden langs Torggata som sikrer brudd og variasjon i arkitektonisk uttrykk.

På bakgrunn av denne redegjørelsen og vedlagte dokumenter er det vår faglige vurdering at det ikke er noe i veien for å gjøre denne mindre endringen i reguleringsplanen.

Det vil være nødvendig nabovarsle og søke om ny rammetillatelse for BBB3 etter at reguleringsendringen er vedtatt. Redegjørelsen beskriver alle forhold som søkes endret i planen.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



Ved spørsmål eller ønske om kontakt med planlegger eller utbygger av området, ta kontakt på følgende epostadresser:

Planlegger, Sjo Fasting AS v/Margit Amdal:  
[margit@sjofasting.no](mailto:margit@sjofasting.no)

Utbygger, Solbergkvartalet AS v/Jan Erik Tuen:  
[jet@jerentreprenor.no](mailto:jet@jerentreprenor.no)

*Vedlegg:*  
*- oppdatert plankart vniv1 + uendret plankart vniv2*  
*- forslag til nye reguleringsbestemmelser*  
*- illustrasjonsmateriale:*  
*utomhusplan, plantegninger av p-anlegg og boliger*

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16  
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no  
+47 519 73 850

www.sjofasting.no

