

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for bustader i Gamle Hognestadvegen og Jacob bakars veg, Bryne
Plannummer	0524.00
Saksnr	19/2721
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen
Møtedato	27.01.2020
Møtetidspunkt	Kl. 12.15-13.30

Deltakere

Fagkyndig/ Fagansvarlig/ Forslagsstiller	Firma	ARC Arkitektur AS	
	Kontaktperson	Reier Carlsen	
	Org. nummer	971 592 133	
	Telefon	959 30 788	
	E-post	reier@arc.no	
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Sjo Fasting AS	
	Org. nummer	966 811 714	
	Kontaktperson	Dag Brantenberg Fasting	
	Telefon	911 50 408	
	E-post	dag@sjofasting.no	
Forslagsstiller	Firma	Rysand AS	
	Org. nummer	989 036 289	
	Kontaktperson	Dag Brantenberg Fasting	
	Telefon	911 50 408	
	E-post	dag@sjofasting.no	
Eier(e)	Gnr/ bnr	1/452 (1/2)	1/452 (1/2)
	Navn	Marte Berntsen Underhaug (ikke tilstede)	Rune Underhaug
	Postadresse	Tuftene 13 4340 Bryne	Eikeberget 6 4340 Bryne
	Gnr/ bnr	1/490 (1/3)	1/490 (1/3)
	Navn	Kari Jakobsen Husa (ikke tilstede)	Arne Jakobsen (ikke tilstede)
	Postadresse	Håbakken 64 4355 Kvernaland	Madlaforen 22 4042 Hafrsfjord
	Gnr/ bnr	1/490 (1/3) og 1/584 (1/1)	1/322 (1/1)
	Navn	Jon Egil Jakobsen v/ Signe O. Jakobsen	Ellen Kristine Wiig v/ Vigdis Wiig Hognestad (og Ivar Hognestad)
	Postadresse	Jacob Bakars veg 1 4340 Bryne	Ragnhilds gate 41 B 4044 Hafrsfjord
	Time kommune	Saksbehandler 1	Hiba Saeed Idris
E-post		hiba.saeed.idris@time.kommune.no	
Fagleder Plan		Wibecke Natås	
E-post		wibecke.natas@time.kommune.no	
Plan og utbygging		Ole Bjørn Maråk	
E-post	ole.bjorn.marak@time.kommune.no		

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):

§12-3 Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling av eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§12-8 Oppstart av planarbeid

Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interessenter varsles. Når forslagstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forlagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utforming av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forlagsstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varslet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan i samsvar kommunedelplan for Bryne sentrum. Tetthet legges opp i samsvar med bestemmelsene i sentrumsplanen samt retningslinjer om bomiljø og kvalitet i Regionalplan for Jæren 2013-2040. Planen skal ta sikte på utforme en konsentrert byggelse med med parkering under bakken der de meste av uterommet mellom husene blir tilrettelagt for felles grønne uteområder.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Informasjon om planområdet

Planen avgrensningen er vist på vedlagt kartplan og omfatter gnr. og bnr. for eiendommene: 1/ 322, 1/ 584, 1/490 og 1/ 452. Totalt er planområdet 4100m2 målt innenfor eiendomsgrensene.



Topografi og bebyggelse

Planområdet ligger på et høydedrag ca. 300 sør for Bryne torg og jernbanestasjon. Området ligger solrikt og har en lav utnyttelse med store grønne omgivelser og off. skolepark kloss til.

Bebyggelsen innenfor planområdet er eldre villabebyggelse bestående av 4 eneboliger i 2 etasjer, et uthus og 2 garasjer.



Eksisterende eneboliger gnr. 1 bnr.490 og 1 bnr.452 sett fra vestsiden som ligger øverst på høydedraget "Solhaug" med atkomst fra Gamle Hognestadveg i vest.



Eksisterende eneboliger gnr. 1 bnr. 584 sett fra østsiden ved Jacob Bakars veg mot "1900 huset" og Wiig- huset gnr.1 bnr. 322 til venstre.



Utsiktsbilde sett fra øverste tomt gnr.1 bnr. 452 mot Bryne sentrum i nordøst.

Området grenser til etablert boligbebyggelse i nord, øst og sør. I vest på andre siden av Gamle Hognestadveg ligger Bryne barneskule med sine store uteområder som i sentrumsplanen er avsatt til varige grønne byrom. Gamleskulen, 1900-huset- Solvang 1/71, som er vernet Sefrak A grenser mot planområdet i nord.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 11-11-2019:

En utbygging vil øke konsentrasjonen fra dagens 4 eneboliger med omtrent 6 ganger. Dette vil i hovedsak påvirke trafikksituasjonen i Jacob Bakarsveg, mens det i planen arbeides for å stenge gjennomgangstrafikk foran skolen fra Orrevegen gjennom Gamle Hognestadveg fram til 1900 huset.

Planseksjonens merknad:

I oppstartsmøtet fremkom det at prosjektet vil medføre tre avkjørsler fra Jakob bakars veg (privat vei i dag) og to fra Gamle Hognestadvegen (vises på skisse senere i referatet).

Forslagsstiller ønsker å kunne bygge ut trinnvis, og legger parkering under hver enkelt bygningskropp, med unntak av (midterste) planlagt bygning mot Gamle Hognestadvegen. Trafikk i Orrevegen, Gamle Hognestadvegen, Torkel Maulands veg eller Ola Barkveds veg avklares i gatebruksplan, som kommunen selv har under utarbeidelse (jfr bestemmelse 22.1 i kommunedelplan for Bryne sentrum).

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Rivning av eksisterende bebyggelse

Det søkes og innhentes rivningstillatelse.

Eksisterende bebyggelse registreres med foto og nødvendig stenging av teknisk infrastruktur til bygningene.

Det lages avfallshåndteringsplan ved rivning av eksisterende bebyggelse.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Byggeområdet ligger i grensesone mot barneskole og etablert villaområde samtidig som det ligger nært sentrum og hoved stoppestedet for kollektivtransport.

I samsvar med intensjonen i sentrumsplanen ønskes her å legge til rette for en byvilla- bebyggelse som i motsetning til tradisjonell blokkbebyggelse vil lage et mindre fotavtrykk, framstå med mindre volum og således og bedre tilpasse seg stedets bygde omgivelser.

Planseksjonens merknad:

Begrepet «byvilla» er ikke brukt i kommunedelplan for Bryne sentrum, og det er ikke henvist til hva som menes med «...i samsvar med intensjonen i sentrumsplanen...» i denne sammenheng.

I planinitiativet omtales planlagt bebyggelse som «byvilla» fordi det «i motsetning til tradisjonell blokkbebyggelse vil kage et mindre fotavtrykk» og «framstå med mindre volum».

I Husbankens definisjoner på ulike typer boligbebyggelse, står det følgende:

En byvilla er lavblokker i to eller tre etasjer med en oppgang (definisjon Byggforsk).

En byvilla er et punkthus som oftest er plassert i et bymiljø. Den har privat karakter og samtidig lite avstand til naboer/ gaten. Bygningen henvender seg i flere retninger.

Definisjon på blokkbebyggelse er som følger:

Blokkbebyggelse er betegnelsen på bygninger som er høyere enn to etasjer og med fire boenheter eller mer. Blokkbebyggelse er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store flerbolighus untatt terrassehus (terrassert). Kjennetegnene på boligblokk er at de har felles inngang(er) for flere boenheter/ leiligheter og vertikale naboskiller.

Definisjon på lavblokk er som følger:

Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter, inntil 4 etasjer.

I planinitiativet vises boligbebyggelsen med inntil tre til fire etasjer, slik at det er flere bolig-typer enn byvilla som vil være representert innenfor området, altså blokkbebyggelse/ lavblokk. Uavhengig av begrepsbruk, tar planseksjonen utgangspunkt i at prosjektet vil utarbeides i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum.

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Her ønskes boligenheter som får gode dagslys til oppholdsrom og sikt mot åpne grønne felles uteoppholdsområder. Boligene skal i større grad være planlagt med flere soverom og bedre tilrettelagt for barnefamilier.

Planseksjonens merknad:

I kommunedelplan for Bryne sentrum sier bestemmelse 21.4.1: *Formål: Innenfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustader.* Dette betyr at man ønsker å kunne tilby ulike boligtyper innenfor et nytt boligområde. Det er positivt at man ønsker å legge til rette for barnefamilier både sentrumsnært og i umiddelbar nærhet til skole, men området skal også kunne tilby boliger for andre grupper.

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Randbebyggelsen mot sør skal holdes lavere for å tilpasse seg den nære villabebyggelse og samtidig kunne gi sol og utsikt til bakenforliggende bygninger. Parkering skal i hovedsak dekkes i kjeller under byggene med atkomst fra Jacob Bakarsveg samt fra Gamle Hognestad veg nordfra og sør fra Orrevegen uten gjennomkjøring foran skolen.

Planseksjonens merknad:

I møtet ble parkering drøftet, på bakgrunn av teksten «...parkering skal i hovedsak dekkes i kjeller under byggene med atkomst fra Jacob Bakars veg samt fra Gamle Hognestad veg nordfra og sør fra Orrevegen uten gjennomkjøring foran skolen...».

Kjøreadkomst:

Bygninger mot øst samt midterste bygning mot vest skal ha kjøreadkomst via Jakob bakars veg (vist med røde piler). Midterste bygning mot vest deler parkeringskjeller med midterste bygning mot øst.

Øvrige bygninger mot vest får kjøreatkomst fra Gamle Hognestadvegen (som vist med røde piler).



Røde piler vist hva som ble drøftet i møtet.

Parkering:

Ordlyden «...i hovedsak...» gjenspeiler at beboerparkering er tenkt i parkeringskjeller, mens det ønskes gjesteparkering på overflaten.

Det ble gitt signaler i møtet om at **all parkering** bør ligge under bakkenivå, jfr 10.2.2 i bestemmelsene for kommunedelplan for Bryne sentrum: *Bustadparkering kan etablerast på eiga tomt i parkeringskjellar eller anlegg med tilkomst direkte frå gate. Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20% av parkeringsplassane vera gjesteparkering og minst 5% av plassane tilrettelagde for personar med forflytningshemming.*

Her er det også viktig med 13.2.4: *Parkeringsanlegg er ikkje tillate eksponert i fasaden mot hovudgater eller plassar.*

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Tilgjengelighet og universell utforming.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. Avsnitt 6 Folkehelse og universell utforming.

Sol- skygge forhold.

Utredes i detaljreguleringsfase ved som del av planleggingen av framtidig bebyggelse.

Barn og unges interesser.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.

Parkering.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum indre område følges. Ref. Kap. 10.

Planseksjonens merknad:

Universell utforming:

I kommunedelplan for Bryne sentrum sier bestemmelse 6.2: *Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i heile planområdet. Offentlege og private uteopphaldsareal skal leggjast til rette for universell tilgjenge. Trapper kan tillatast der det ikkje er mogleg å etablere trinnfri løysing grunna store høgdeskilnader.*

Barn og unges interesser: Barnetråkk

Parkering: Det er egne bestemmelser til parkering, ikke bare retningslinjer, ref tidligere kommentar.

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Offentlige og felles trafikkareal.

Avstenging og etablering av gatetun av Gamle Hognestadveg foran skulen vurderes. Nødvendig atkomst til planområde fra Gamle Hognestadveg finner sin løysing i den sammenheng. Jacob Bakars veg utforming og standard vurderes i trafikkmessig sammenheng.

Offentlige rom og plasser.

Området foran Solvang "1900 huset". Forslag til gatetun.

Planseksjonens merknad:

Som kommentert tidligere, vil trafikk i Orrevegen, Gamle Hognestadvegen, Torkel Maulands veg eller Ola Barkveds veg avklares i gatebruksplan, som kommunen selv har under utarbeidelse (jfr kommunedelplan for Bryne sentrum).

Fra planinitiativ 11-11-2019:



Planseksjonens merknad:

Det er krav til åpne kvartal i dette området, jfr temakart 2 (Kommunedelplan for Bryne sentrum).



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Det er en intensjonen å etablere en bebyggelse innenfor de rammene som settes av relevante overordnede planer. Dette med hensyn til struktur, formål, byggehøyde og utnyttelse.

Arealutnyttelse planlegges i samsvar med kommunedelplan for Bryne sentrum, bestemmelsenes kap. 8.2. Gjennomsnittsstørrelser for boligene i området planlegges å bli ca. 120m² med et ca. samlet % BRA 100. Herunder vises til forhåndskonferanse for Gamle Hognestadveg 18 av 02.05.2018 sak 18/885-2.

I denne foreløpige fasen ser man for seg en bebyggelse med inntil 30 boenheter med en bygningstypologi bestående av eneboliger og byvillaer med flere boenheter. Etasjetallet vil begrenses til 3 etasjer, med innslag av inntrukne 4. etasje der dette kan innpasses.

Planseksjonens merknad:

Bygningstypologi:

Bygningstyper er kommentert under pkt c) hvor det fremkommer at bygningstypen skal være «byvilla» og blokkbebyggelse. Enebolig er **ikke** forenlig med «åpne kvartal», se kommentar tidligere i referatet.

Utnyttelse:

I kommunedelplan for Bryne sentrum er det gitt retningslinje for utnyttelse gitt i 8.2. Ved boligandel på 81-100% er min %BRA=90 og maks %BRA=180.

I dette prosjektet ligger utnyttelsen i nedre sjikt med %BRA=90.

30 boenheter på 4,1 daa gir en tetthet på 7,3 boliger/daa.

Det er bedt om forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland samt Rogaland fylkeskommune. De har begge kommentert utnyttelse.

Fylkesmannen i Rogaland *Utnyttelsesgraden bør ligge i det øvre sjiktet (6-12 boliger/daa)*

Rogaland fylkeskommune *Foreløpig: Vil ikke være avvisende til en utnyttelsesgrad i lavere sjikt.*

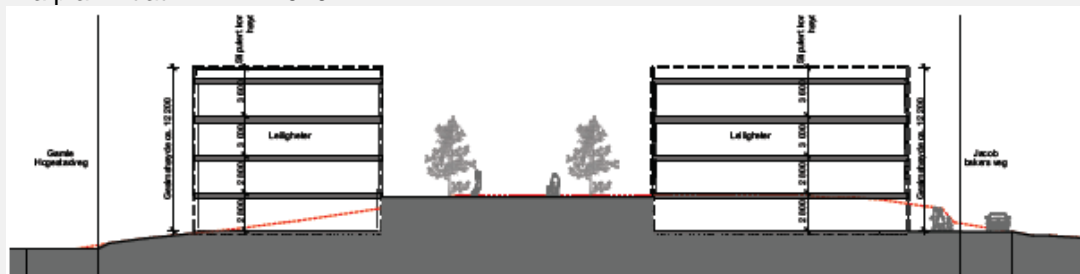
Fra planinitiativ 11-11-2019:

Bygningstetthet og høyde vil trappes ned mot villabebyggelse i sør, slik at det oppstår en meglar mellom eksisterende miljø og dette fortettingsprosjektet. Bygningsvolumene er tenkt plassert rundt et indre felles tun.

Planseksjonens merknad:

Som tidligere kommentert er det krav til åpne kvartal i dette området.

Fra planinitiativ 11-11-2019:



Typisk snitt av bygningshøyder i sentral del av feltet. Øst- vest

Planseksjonens merknad:

I kommunedelplan for Bryne sentrum sier bestemmelse 21.3.1.2: Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.

I dette prosjektet er det lagt inn en lavere etasjehøyde, som vist i snittet.

I møtet ble temaet drøftet, og forslagsstiller ønsker **ikke** å endre dette.

→ Dette er et avvik i forhold til kommunedelplan for Bryne sentrum, og vil medføre at det ikke tilrås planoppstart.

I møtet ble dette gjort kjent, og forslagsstiller ønsker at spørsmålet forelegges kommunestyret i tråd med §4 i forskriften.

e) **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Boligene ligger i bare 300m fra sentralt kollektivstoppested i Brynebyen. Her skal være boligstørrelser som bygger de opp om målsetninger om å skape boliger som er bedre egnet for barnefamilier og hustander med flere beboere. Boligstrukturen karakteriseres som byvillabebyggelse der hver boligenhet planlegges med gjennomlys og således beste tilgang på dagslys til alle oppholdsrom. Atkomst til enhver bolig løses enten fra gangveier i grøntområdene utenfra eller via felles trapperom med heis/ løfterampe. Felles utvendige balkongatkomster unngås. Bilparkeringen for de enkelte boliger legges til garasjer, enten i kjeller under bakken eller i carporter. Utendørs arealene skal i størst mulig grad brukes til felles opphold, rekreasjon og beplantning.



Bygningene forutsettes utformet med fasader av klimaresistente materialer som puss, tegl og høvlet Kebony/ Royal -trepaneler med miljøsertifikat.

Fasadeillustrasjoner er foreløpige, men antyder tenkt design med volum, byggehøyder og materialbruk.

Bebyggelsen med sine fasadematerialer skal være av urban karakter. Boligene skal ha gode funksjonelle, romlige og estetiske kvaliteter, gode dagslysforhold, ha optimal utsikt og gi visuell samt fysisk kontakt til bilfrie grønne uteområder.



Planseksjonens merknad:

Boligtyper:

Viser til tidligere kommentar angående bestemmelse 21.4.1 i kommunedelplan for Bryne sentrum (ulike typer boliger).

Fasader:

Det står at «...felles utvendige balkongatkomster unngås...».

I kommunedelplan for Bryne sentrum sier bestemmelse 13.2.2: *Funksjonsorienterte fasadar som i hovedsak består av trappetårn og svalgangar, er ikkje tillate i byrom med aktive og opne fasadar.*

Det er **ikke** tillatt med «utvendige balkongatkomster». Felles trapperom/ heis skal ligge inne i bygningskroppene. Dette gjelder også løfterampe.

Fasadematerialer/ estetikk fastsettes i planprosessen.

Parkering:

Som tidligere kommentert skal **all** parkering for boliger i hovedsak skje i garasjeanlegg under bakken. Det er også gitt signaler om det ikke er ønskelig med gjesteparkering på bakkeplan. Parkering i carport er **ikke** i tråd med krav til åpne kvartal (Kommunedelplan for Bryne sentrum).

Uteoppholdsareal:

Temakart 4 (Kommunedelplan for Bryne sentrum) viser at det er krav om 30 m² minste felles uteoppholdsareal for hver boenhet. Dette omtales også i bestemmelse 9.1. Det skal også være minimum 6 m² egnet, solrik og privat uteoppholdsareal pr boenhet. Det private arealet skal ikke inngå i de øvrige (felles) 30 m².

Bestemmelse 9.7, 9.8, 9.9, 9.11 og 9.12 gjelder også for lek/ uteoppholdsareal.

Bestemmelse 9.11: *I nye bustad-/leileghetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye leikeplass-funksjoner, jf. gjeldende retningslinjer i Regionalplan Jæren, vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre leikeplassar, ballfelt m.m. i byen. Nye leike- og parkanlegg skal opparbeidast i samsvar med gjeldande norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.*

Det vil i planprosessen vurderes hvordan felles uteoppholdsareal skal vurderes opp mot skolens uteoppholdsareal, og en eventuell opprustning av dette.

Klimatilpasning:

Fra teksten over: «*Utendørsarealene skal i størst mulig grad brukes til felles opphold, rekreasjon og beplantning.*»

I kommunedelplan for Bryne sentrum sier bestemmelse 15.2: *Det er krav om «blågrøn faktor» på min. 0,7 BGF3 for byggeprosjekt i by/sentrumsområde, og min. 0,3 BGF for offentlege gater og vegar. Dette skal dokumenterast i byggesak.*

Det må i planprosessen arbeides aktivt med uteoppholdsareal eller andre flater for å oppfylle kravet til blågrønn faktor.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 11-11-2019:

En utbygging vil i hovedsak påvirke trafikksituasjonen i Jacob Bakarsveg. Trafikk i Gamle Hognestadveg fram til 1900 huset og fra Orrevegen i sør bør holdes til et minimum ved å etablere miljøtiltak i gaten. Detaljreguleringsplanen vil legge til rette for grønne soner sentralt i boligområdet der det planlegges frittstående bygninger med plass til grøntanlegg, gangveier, leke- og felles oppholdsområder. Bygninger i variert størrelse opp mot 4 etasjer vil gi noe slagskygge internt og mot omgivelsene. I planen vil vi arbeide for å skape optimale solforhold både internt og mot nabobebyggelse.



Gamle Hognestadveg med fortau og inngangssone til skuleområdet. Forslag til gatetun og fysisk avstengning for gjennomgangstrafikk.

Planseksjonens merknad:

Som tidligere kommentert, vil spørsmål om gatetun avklares i egen gatebruksplan, og ikke som en del av denne planprosessen.

Jakob bakars veg:

Prosjektet vil medføre økt trafikk i Jakob bakars veg. Veien er ikke en del av foreslått planområde. For å få en helhetlig vurdering av atkomstforhold bør hele veien medtas i planområdet/ prosessen.

Veien er i dag privat, men det er aktuelt å oppgradere veien til kommunal bredde og standard. For å sikre atkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy (brann) vil det også være nødvendig med større vendehammer.

Det er viktig at det ved eventuelle byggetrinn for bebyggelsen mot øst (Jakob bakars veg) sikres atkomst for ovennevnte kjøretøy i alle faser.

g) Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Planområdet ligger innenfor delområdet BF 5 som del av kommunedelplanen for Bryne sentrum.

Området er avsatt til blandet formål : Bolig, næring, offentlig og privat tjenesteytelse.

Viktige bestemmelser:

Bestemmelsene 8 Bystruktur.

Avsnitt 8.1.3 Fastsetting av høyder i reguleringsplaner i Tabell 1.

Avsnitt 8.2 Arealutnyttning.

Bestemmelsene 9 Uteoppholdsareal og lekeplasser.

Bestemmelsene 10 Veg og transport.

Avsnitt 10.2.6 Sonedeling krav til parkering. Området er i indre sone.

Bestemmelsene 13 Utforming og omgivelseskvalitet.

Temakart 2 : Opne kvartal.

Temakart 3 : Høyder.

Maksimum 4 etasjer.

Temakart 3 : Høyder.

Maksimum 4 etasjer.

Temakart 4 : Krav til minste felles uteoppholdsareal.

Minimum 30m² MFUA

Temakart 8: Grønne byrom.

Grønn veg i Gamle Hognestadveg.

Temakart 9: Ruter for myke trafikkanter

Fotgjengerprioritert område.

Temakart 10: Bevaringsverdige bygg og anlegg

HP1 Solvang 1/71. "1900 huset".

Temakart 11: Krav til parkering.

Ytre område.

Planseksjonens merknad:

Temakart 6 (Aktive og opne fasadar) er også aktuelt for dette området.

Fasader mot Gamle Hognestadvegen **skal** være åpne.

Viser for øvrig til bestemmelser som det er referert til i kommentarene.

Parkering:

Det står i utsnitt fra planinitiativ over at parkering er i indre område med referanse til bestemmelse 10.2.6. Under temakart 11 står det at det er i ytre område.

Dette planområdet er i **ytre område**, ikke indre.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Området grenser til etablert villabebyggelse i nord, øst og sør. I vest på andre siden av Gamle Hognestadveg ligger Bryne barneskule med sine store uteområder som i sentrumsplanen er avsatt til varige grønne byrom. Det er stor gang- og sykkeltrafikk av skulebarn gjennom Gamle Hognestadveg og planen vil ta høyde for å trygge skoleveien. Gamleskulen, 1900-huset- Solvang 1/71, som er vernet Sefrak A ligger ved inngang fra nord til planområdet. Miljøet blir ikke berørt av planforslaget i negativ forstand, men derimot sikret bedre omgivelseskvalitet.



Bryne barneskule med sin eldste fasade mot skolegården bygget i 1922.
(Arkitekt Gustav Helland)



SOLVANG. "1900 huset"
Gammelt skulehus i tømmer.
Senempire SEFRAK A

Det er bedt om forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland samt Rogaland fylkeskommune. Rogaland fylkeskommune har kommentert kulturmiljø.

Rogaland fylkeskommune	1900-huset (HP1) og skolebygget (R59) er begge vist med hensynssoner. Nytt prosjekt vil være svært synlig i forhold til skoleområdet. <i>Prosjektet må forholde seg til de ovennevnte hensyn. I forhold til både kulturminner og områdekarakter med lav bebyggelse og åpne, grønne byrom på skoleområdet som ramme rundt både kulturminnene og den nye bebyggelsen, vil det være positivt om en ikke makser utnyttelsesgraden. Høydemessig moderasjon og store innslag av grønt vil gi en god ramme rundt fortettingen.</i>
------------------------	---

i) Ivaretagning av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Det gjennomføres en ROS analyse etter sjekklister og i samråd med Time kommune. Eventuelle avbøtende tiltak ivaretas i detaljreguleringsplanen.

Sikkerhet og trafikale forhold ved skolevei i Gamle Hognestadveg må vurderes i planen.



Det bør vurderes om man skal stenge veien for å unngå ulovlig gjennomkjøring i Gamle Hognestadveg.

Miljøutfordringer.

Planområdet ligger i god avstand til kjøreveg og med avskjermende bebyggelse og høy mur foran Jerbanegata er støynivå relativt lavt. Jernbanespor ligger ca. 100m øst for planområdet der de fleste tog har lav fart og gir lite støy. Det er støy fra barneskolens lekeområder i vest under friminuttene i skoletiden.

Planseksjonens merknad:

Smart-kommunes sjekklister er ikke lenger i bruk, og det vises til Fylkesmannens sjekklister for ROS-analyser:

www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-rogaland/dokument-fmro/samfunn-og-beredskap/ny-sjekklister-.pdf

Sjekklisten er ikke uttømmende. Det er IKKE nok å bare krysse av for punktene i vedlagt sjekklister for at det skal være en ROS-analyse etter loven. En ROS-analyse skal inneholde:

- 1) Bakgrunn, organisering, hvem som har utarbeidet analysen, deltatt i arbeidet, dato, og metode.
 - 2) Analyse; aktuelle uønskede hendelser (fra sjekklisten) skal holdes opp mot akseptkriterier, for å avgjøre om det er behov for tiltak.
 - 3) Konklusjon, oppfølging av MÅ-tiltak
 - 4) Vedlegg; rapporter, aktuelle uttalelser og deler av helhetlig ROS, sjekklister mm.
- MÅ-tiltak (rødt i matrisen) skal følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemidler i plankart og bestemmelser/rekkefølgekrav.

j) Varsel om planoppstart Berørte offentlige organer Andre interesserte

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Det varsles i henhold til offisiell nabooppgave som alle grenser til planområdet. Planoppstart varsles i egen kunngjøring i Jærbladet og legges inn på Time kommunes nettside. Ellers varsles alle myndigheter, kraft-teleleverandører mv. som griper regulerende inn i slike prosesser. Herunder Fylkeskommune, Lyse kraftelskap, Arkeologisk museum, Fortidsminneforening mv.

k) Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planseksjonens merknad:

Ikke info om dette i planinitiativet.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Detaljreguleringsplanen blir utformet i tråd med godkjent Kommunedelplan for Bryne sentrum av 2015-2026 og er således ikke KU pliktig.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er ikke omfattet av forskriften.

Avklaringer

Innledende informasjon om planinitiativet

Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter

Planseksjonens merknad:
Planinitiativet inneholder ingen spørsmål.

Avklart med andre fagmyndigheter

Planseksjonens merknad:
Det ble innhentet forhåndsuttale fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Eiendomsforhold.

- 1/ 322 Gamle Hognestadveg 14, Ellen Wiig ved Vigdis Wiig
- 1/ 584 Jacob Bakars veg 1, Jon Egil Jakobsen og Signe Odland Jakobsen.
- 1/ 490 Gamle Hognestad veg 16 Jon Egil Jakobsen, Arne Jakobsen og Kari Husa
- 1/ 452 Gamle Hognestad veg 18, Rysand as. Havnegata 16 4306 Sandnes



Med bakgrunn i dagens situasjon tar forslagstillere på vegne grunneiere et initiativ for å utarbeide en plan for en framtidig og mer arealeffektiv utnyttelse av dette attraktive området i sentrum av Bryne.

Planseksjonens merknad:

Eiendomsforholdene som er oppgitt i planinitiativet stemmer ikke/ bare delvis med hva som er matrikkelført pr 01.01.2020 for:

- 1/322 (kontaktperson)
- 1/490 (antall eiere)
- 1/452 (eierforhold)

Bruksrettigheter

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette. Bruksrettigheter for Jakob bakars veg ble drøftet.

Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette. I møtet ble eierforhold for Jakob bakars veg drøftet.

Ny eiendomsstruktur

Fra planinitiativ 11-11-2019:

Eiendomsstrukturen er oversiktlig og det er en samordnet enighet mellom grunneierne å samarbeide om en felles løsning der eiendomsgrensene for den framtidige bebyggelse avviker fra dagens situasjon.

Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser ikke ny eiendomsstruktur.

Planstatus og rammebetingelser

Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold: Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer: - Nasjonale mål - Nasjonale og vesentlige regionale hensyn - samfunnsikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet er ikke i tråd med bestemmelse 21.3.1.2 i kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026)
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist i planinitiativ.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er vist i planinitiativ, men prinsippsnitt mangler.
Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden.

Fakta om forslaget

Formålet med planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planområdet	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ. I møtet ble det drøftet at planområdet bør utvides til også å omfatte Jakob bakars veg samt 1900-huset.
Arealstørrelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er oppgitt til %BRA=90.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist i planinitiativ som skisser og snitt, men ingen volumstudier/3D-visning.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ, men er ikke omtalt størrelsesmessig i forhold til arealkrav.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Forslagsstiller ønsker å vurdere trafikk utenfor planområdet, noe som faller inn under pågående arbeid med gatebruksplan.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som i tråd med intensjonene i Kommunedelplan

ønskes for området, herunder universell utforming mv	for Bryne sentrum. Universell utforming omtales noe, og dette bør kunne løses i planprosessen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er noe omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtales ikke i planinitiativ. Tema ble drøftet på møtet, mest med tanke på naboer i Jakob bakars veg.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Eierforhold for og ved Jakob bakars veg.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 11-11-2019: Framdrift i planarbeidet. Det forutsettes kontinuerlig planarbeide med varsling i Desember 19 og innlevering til off. behandling Mars - April 2020.
	→ Oppdatert fremdriftplan må foreligge før oppstart av planarbeid.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	<u>Planseksjonens merknad:</u> Parallellbehandling etter pbl 12-15 er ikke omtalt i planinitiativet. Dette ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det ikke er aktuelt.
Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler	→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

Planseksjonen kan ikke tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd.

Avgjørelsen er basert på at bestemmelse 21.3.1.2 i kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026) ikke oppfylles, og det er gitt uttrykk for at det ikke er aktuelt for å vurdere spørsmålet i planprosessen.