

Activum Bryne 19-21 AS
Engrappvegen 14
4345 Bryne

Sandnes 28 .juni 2019

SAK: MELDING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Arkitektkontoret Vest AS gir med dette i samsvar med plan- og bygningsloven §12-8 og §12-11, melding om at følgende reguleringsarbeid blir satt i gang:

Plan 0454.00 detaljregulering for boliger og næring i Storgata 19-23.

Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S16 , sentrumsformål.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §4-2, jf. Forskrift om konsekvensutredning.

I samsvar med plan- og bygningslovens §12-15, legges det opp til felles behandling av reguleringsforslag og byggesøknad.

Videre varsles det herved om oppstart av forhandlinger mellom utbygger og Time kommune om utbyggingsavtale etter plan og bygningsloven §17-4.

Hovedspørsmål utbyggingsavtalen skal ta opp er opparbeidelseskrav i forbindelse med utbygging/ oppgradering av teknisk infrastruktur.

Når utbyggingsavtalen er inngått vil dette bli kunngjort.

Planoppstart er også kunngjort/ lagt ut på <http://www.time.kommune.no/kunngjøringer> , og på <http://www.arkvest.no/aktuelt>

Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, berørte naboer samt grunneiere/festere vil få egen melding.

Eventuelle kommentarer sendes innen **09.08.2019** til Arkitektkontoret Vest AS, Storgata 48, 4307 Sandnes, eller til karlemil.sodergren@arkvest.no med kopi til Time kommune, postboks 38, 4349 Bryne eller på e-post til: post@time.kommune.no .

Det blir anledning til å uttale seg til planforslaget under offentlig ettersyn etter utvalg for byutviklings førstegangsbehandling. Videre behandling etter offentlig ettersyn vil skje i utvalg for byutvikling og bystyret.

En vil be om at eventuelle leietakere blir informert.

Med hilsen
Arkitektkontoret Vest AS



Karl Emil Sødergren jr.
Saksbehandler/arkitekt MNAL

Vedlegg: Kart med plangrenser
 Planinitiativ
 Referat fra oppstartsmøte

TIME KOMMUNE

MELDING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID

Arkitektkontoret Vest AS gjer med dette i samsvar med plan- og bygningslovas §12-8 og §12-11, melding om at følgande reguleringsarbeid blir sett i gang:

Plan 0454.00 – Detaljregulering for bustader og næring i Storgata 19-23

Føremålet med planen er å legge til rette for næring og bustader.

Planområdet er på ca. 800 m² og er avsett til sentrumsføremål i kommuneplanen.

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslovas § 4-2, jf. Forskrift om konsekvensutgreiing.

I samsvar med plan- og bygningslovas §12-15, leggjast det opp til felles handsaming av reguleringa og byggesøknad.

Det blir vidare varsla om oppstart av forhandlingar mellom utbyggar og Time kommune om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovas § 17-4.

Når utbyggingsavtale er inngått, vil dette bli kunngjort.

Planoppstart er og kunngjort på <http://www.time.kommune.no/> under Kunngjeringar og www.arkvest.no/aktuelt.

Offentlege myndigheiter, organisasjonar, naboar og grunneigarar med interesse i saka vil få eiga melding.

Merknader og kommentarar sendast til:

Arkitektkontoret Vest AS, Storgata 48, 4307 Sandnes, eller på e-post til: karlemil.sodergren@arkvest.no med kopi til Time kommune, pb. 38, 4349 Bryne

Frist for merknader: 09.08 2019

Det blir høve til å uttale seg til planforslaget under offentlig ettersyn etter førstegongs handsaming i lokal utvikling (LOK).



Plan 0454, detaljregulering av Storgata 19-23.

Det er mottatt totalt seks innspill til varsel om oppstart innen fristen gikk ut 9. august 2019. Av disse er fem innspill fra offentlige instanser, mens ett innspill er fra privatperson.

Time kommune ved Fagstab samfunn, datert 0407 2019:

Kommunelegen gjør oppmerksom på at det kan være konfliktfylt med boliger og næring i samme bygg. Hvis næringsvirksomheten omfatter restaurant, nattklubb eller treningssenter som spiller høy musikk, må det tas spesielle forholdsregler.

Kommentar: Tas til etterretning

Fylkesmannen i Rogaland, datert 0507 2019:

Fylkesmannen påpeker at det må legges til rette for aktive fasader ut mot gateplan og sikres gode utearealer og møteplasser. Videre skriver fylkesmannen at planområdet ligger i tilknytning til vassdrag som må sikres i den videre planprosessen. Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven. Plan med bestemmelser må hindre forurensning til vassdrag både under anleggsarbeid og etter ferdigstilling.

Kommentar: Tas til etterretning

Lyse, datert 2307 2019:

Lyse gjør oppmerksom på at det bør settes av plass til eventuell ny trafostasjon i forbindelse med prosjektet. Denne må være 5X5 meter. Dersom effektbehovet ikke er for høyt vil det være mulig å flytte eksisterende og nye kunder i planområdet over på ny nettstasjon som er bygget litt sør for planområdet.

Kommentar: Tas til etterretning.

Statens vegvesen, datert 0108 2019:

Statens vegvesen forutsetter at rammene i kommunedelplan for Bryne sentrum blir fulgt i planen og har ellers ikke noen innspill til planarbeidet.

Kommentar: Tas til etterretning.

Rogaland fylkeskommune ved regionalplanavdelingen, datert 0708 2019:

RFK er positiv til prosjekter som styrker Bryne sentrum sin posisjon som regiondelsenter og uttrykker at planforslaget bidrar positivt i så måte.

Fylkeskommunen oppfatter det som konfliktfylt at det er lagt opp til løsning som krever frikjøp av uteoppholdsarealer samtidig som vilkårene for å benytte denne ordningen ikke er innfridd.

En skriver videre at en kritisk til at to av leilighetene får ensidig lys fra nord eller nordøst og at en frarår dette.

Når det gjelder spørsmål om boder eller aktive fasader mot Lauritz Bellesens gate, råder RFK at aktive fasader er viktigere.

Det blir framhevet forholdet til nyere tids kulturminner ved at planområdet og ny bebyggelse grenser til Storgata 17, som er vernet gjennom sentrumsplanen. RFK skriver videre at det blir stilt krav til tilpasning til Storgata 17 hva angår størrelse, form, materialer etc. En forventer i den videre planprosessen at forholdet til dette bygget blir tydelig dokumentert.

Kommentar:

Spørsmålet om å benytte frikjøpsordningen er tatt opp i LOK som egen sak. Vedtaket er tydelig på at prosjektet kan legge inn 25 prosent av påkrevd uteoppholdsareal på taket selv om alle vilkårene ikke er oppfylt.

Beskrivelsen av de to leilighetene som er ensidige fra nord-øst, er hentet fra referatet etter oppstartsmøtet som fulgte varselet om oppstart og er ikke med i planinitiativet som endelig ble godkjent. Det samme gjelder plassering av boder på tak eller i underetasje.

Når det gjelder samspillet med den vernet bebyggelsen mener vi at prosjektet er godt tilpasset omgivelsene. Dette kan med fordel bli bedre dokumentert i det videre planarbeidet, spesielt med tanke på Storgata 17. Som RFK selv påpeker er det oppført et tilbygg med en svært moderne utforming inntil det vernet huset mot planområdet. Introduksjonen av dette volumet i gatebildet gir i seg selv en glidende overgang til et nytt bygg preget av andre moderne materialer. Øst for Storgata 17, på samme side av gata, er det oppført nyere bebyggelse som har samme volum og tilsvarende høyder som planlagt prosjekt i Storgata 19-23. Storgata har samlet sett et uttrykk fra mange tidsepoker med til dels variert uttrykk og materialer.

Kari Norunn Vesterhus, datert 0708 2019:

Hun skriver at trappen som leder fra Storgata til Mølledammen må holdes fri for ferdsel. Svalganger mot Storgata bør unngås. Høyder på nybygg må være i tråd med overordnede planer.

Kommentar:

Trappen blir inngår ikke i området som blir bebygget. Det er ikke lagt opp til svalganger i noen fasader av bygget. Høyder er i tråd med sentrumsplanen.



ARKITEKTKONTORET VEST AS
Storgata 48
4307 SANDNES

Kontakt saksbehandler

Ragnhild Christin Utne Askeland, 51568934

Uttale til planvarsel 0454.00 - boliger og næring, Storgata 19 - 23 Bryne sentrum, Time kommune

Vi viser til oversending fra Arkitektkontoret Vest AS.

Saken gjelder varsel om oppstart av overnevnte plan i Storgata, Bryne sentrum. Formålet med planen er å legge til rette for boliger og næring. Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum, hvor området er lagt til sentrumsformål.

Planarbeidet må videreføre gjeldende kommunedelplan. Det må legges til rette for aktive fasader ut mot gateplan, og sikre gode uteareal og møteplasser.

Planområdet ligger i tilknytning til vassdrag, som må sikres i den videre planprosessen. Det må gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Plan med bestemmelser må hindre forurensning til vassdrag både under anleggsarbeid og etter ferdigstilling.

Med hilsen

Knut Harald Dobbe
plankoordinator

Ragnhild Christin Utne Askeland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Time kommune	Postboks 38	4349	Bryne
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger



Statens vegvesen

Arkitektkontoret Vest AS
Storgaten 48
4307 SANDNES

Behandlende enhet:
Region vest

Saksbehandler/telefon:
Esther Marita Folkvord /
51911394

Vår referanse:
16/139198-5

Deres referanse:

Vår dato:
01.08.2019

Uttale til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for boliger og næring i Storgata 19–23, Bryne Plan 0454.00 – Time kommune

Vi viser til brev av 28/6–19.

Planområdet ligger i Bryne sentrum, og grenser i sør til Storgata og i nord til Lauritz Bellesens gate. Hensikten med planen er å legge til rette for næring i underetasje og 1. etasje, 18 boenheter i 2.–4. etasje og parkering i underetasjen.

Vi forutsetter at overordna krav og bestemmelser i kommunedelplanen for Bryne sentrum legges til grunn. Utover dette har vi ingen flere merknader på nåværende tidspunkt, men forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Plan og forvaltning Stavanger
Med hilsen

Irene Hegre
seksjonsleder

Esther Marita Folkvord

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Bergelandsgata 30
4012 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER
Time kommune, Postboks 38, 4349 BRYNE

ARKITEKTKONTORET VEST AS
Storgata 48

4307 SANDNES

Dato: 07.08.2019
Saksnr: 2019/30810
Dok.nr: 7
Saksbeh.: Lars Olav
Tjeldflaat

Deres
ref.:

Time kommune - Detaljregulering - Storgata 19-23 - Plan 0454 - Merknader til varsel om oppstart

Vi viser til mottatt varsel om reguleringsarbeid for å legge til rette for bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse.

Planfaglige merknader

Bryne er i nylig revidert regionalplan for Jæren gitt status som regiondelsenter i det regionale senterhierarkiet. Prosjekter som vil bidra til å styrke Bryne sin sentrumsfunksjon er positivt, men det forutsettes at bestemmelser og retningslinjer i den relativt detaljerte kommunedelplanen for sentrum legges til grunn.

Det skisseres løsning for uteoppholdsareal basert på kommunedelplanens mulighet for frikjøp, men det framgår samtidig at vilkårene for frikjøp ikke innfris. Fylkesrådmannen vurderer dette som konfliktfylt, jf. det omfattende arbeidet som er gjort i kommunedelplanen for å komme fram til en kompromissløsning som vil bidra til sentrumsutvikling samtidig som det sikres akseptable uteoppholdsarealer.

To av leilighetene oppgis å få ensidig dagsbelysning, fra nordøst eller nord. Dette vil gi dårlig bokvalitet og frarås.

Det er foreslått en mulig planløsning med parkering og boder i underetasjen mot L. Bellesens gt., noe som vil medføre at det ikke blir plass til publikumsrettet næringsareal mot gaten. Det er også skissert et alternativ med boder på tak i stedet, noe som vil frigjøre areal i underetasjen. Dersom bodplassering ikke kan løses på annen måte, vil fylkesrådmannen gi en klar anbefaling om at næringsareal mot gaten må prioriteres. Styrking av attraktivitet i gatenivå har vært en viktig målsetting for kommunedelplanen, og løsninger som ekskluderer næringsareal mot gaten anses som konfliktfylt.

Nyere tids kulturminner

Det vises til deres brev av 28.06.2019 med melding om igangsetting av detaljregulering – plan 0454.00 for Storgata 19-23. Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet innen kulturminnevern.

Bygningsmassen som skal erstattes er ikke omfattet av vern, men som det også fremgår av det oversendte materialet er nabohuset ved planområdets østlige ende, Målfridstua-Kjos Hansen-huset, Storgata 17 på gnr. 1, bnr. 42, vernet gjennom sentrumsplanen med

hensynssone H570-3 (HP14). Ny bygningsmasse skal plasseres helt inn til det vernede bygget. Storgata 17 har et nyere utbygg i betong mot vest, som skal være utført med brannmurskvalitet slik at det kan bygges ut til tomtegrensen.

Den nye bygningsmassen blir ut fra det som angis i vedlagt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte vesentlig høyere enn det vernede huset. Sentrumsplanen stiller bl.a. i § 8.1.9 krav om tilpasning til vernede bygninger. «Nybygg som grenser til verneverdige bygninger skal vera i en målestokk som tar omsyn til eigedoms- og busetnadsstrukturen, fasadelengder og detaljering. Høgder og avstand skal understøtta den historiske busetnaden. Moderne interpretasjon (tolkning) kan aksepteras, men det skal gjerast greie for tiltaket sine arkitektoniske og estetiske kvalitetar i forhold til den historiske busetnaden.» Under § 27, retningslinjer for omsynssone H570 fremgår det videre at: «Nybygg i område kor det er bygg som er regulert med omsynssone H570 skal gis ei plassering og utforming med omsyn til storleik, form, materialar, detaljering, farger o.l. som harmoniserer med og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdig strukturen og bygningar i området.»

Sentrumsplanen setter med andre ord klare krav om tilpasning til Storgata 17 bl.a. hva angår høyde, avstand og detaljering. Retningslinjene spesifiserer dette til også å angå bl.a. størrelse, form, materialer, farger mm. Det skal redegjøres for arkitektoniske og estetiske kvaliteter i forhold til det vernede bygg.

I referat fra oppstartsmøte er det lagt inn noen små illustrasjoner, som skal gi et inntrykk av den nye bygningsmassen. Illustrasjonenes størrelse, utsnitt vinkler og detaljeringsgrad gjør det imidlertid vanskelig å ta stilling til den nye bygningsmassen.

Fylkesrådmannen forventer at kravene om tilpasning i bestemmelser og retningslinjer følges tydelig opp i den videre prosessen, og at det redegjøres grundig for samspillet med det vernede bygg gjennom gode og detaljerte illustrasjoner med klare materialbeskrivelser. Illustrasjoner og materialbeskrivelser som sikrer god tilpasning bør forankres i bestemmelsene som bindende.

Med hilsen

Lars Olav Tjeldflaat
Seniorrådgiver

Anita Rettedal Middelthon
rådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Rogaland
Time Kommune
Statens Vegvesen Region Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet

Arkitektkontoret Vest AS
v/Karl Emil Sødergren jr
karlemil.sodergren@arkvest.no

Deres referanse

Deres dato

28.06.2019

Vår referanse

326058_v1/JARLH

Vår dato

23.07.2019

Saksbehandler

Jarl Hoogstad

Direkte telefon

93488662

UTTALELSE TIL MELDING OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID, Plan 0454.00

Det vises til deres brev av 28.06.2019 vedrørende Plan 0454.00 detaljregulering for boliger og næring i Storgata 19-23. Høringsfristen er 09.08.2019 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har tidligere gitt følgende merknader til reguleringsarbeidet:

Effektbehov og plassering til eventuell utbygging må avklares tidlig i planprosessen. dersom ny regulering på tomten fører til at eksisterende nettstasjon må flyttes, bes det om at det blir tatt høyde for å avsette areal på 5x5 m til ny nettstasjon sentralt innenfor området og ikke nærmere elven enn dagens plassering. Nettstasjonen må da etableres i bakkenivå, ha direkte atkomst og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Eventuell ny nettstasjon og tilhørende kabelnett må være driftsatt før innflytting i ny bebyggelse. Hvis eksisterende nettstasjon skal benyttes må adkomstvei frem til nettstasjonen opprettholdes, slik at Lyse får uhindret kjørbart atkomstvei for stor lastebil helt frem til nettstasjons dør til alle døgnets tider. Nettstasjonsbyggets ventilasjon og kjøling må ikke blokkeres eller på noe måte reduseres. Nybygg må ikke plasseres så nært at brann og andre påvirkninger kan spres til eller fra nettstasjon.

Vi gjør i tillegg oppmerksom på eksisterende nettstasjoner og kabler innen planområdet. Flytting/endring samt nytilknytning, skjer til de enhver tid gjeldende retningslinjer. Utbygger vil derfor bli pålagt å dekke hele eller deler av kostnaden i forbindelse med dette arbeidet.

Lyse har følgende merknader til reguleringsarbeidet:

Dersom effektbehovet ikke er for høyt vil det være mulig å flytte eksisterende kundene som i dag er tilkoblet nettstasjonene i bygget og nye kunder over på en ny nettstasjon som er bygget ved siden av Avishuset.

Vi gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur i planområdet som må ivaretas.

Arbeid nær eksisterende infrastruktur

Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale. For mer informasjon om hva som regnes som «Nær ved», og hvordan slik avtale inngås, se www.lysenett.no/byggeoggrave

Se også fullt ut informasjon om sikkerhetstiltak på skjema og kart som fås tilsendt ifm. gravemelding. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig markering av kablers/rørs plassering i terrenget.

Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lyse har for eksisterende infrastruktur.

Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør-og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om byggeforbudsbeltet.

Kart

Dersom en trenger kart over Lyse sin infrastruktur i forbindelse med planlegging og prosjektering, så kan det bestilles. Bruk skjema for gravemelding, og oppgi i beskrivelsesfeltet at en trenger data for prosjektering.

<https://www.lysenett.no/melde-om-utbygging-forsterkning/category15154.html>

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS



Jarl Hoogstad
Utbyggingskoordinator

Kopi: post@time.kommune.no



Arkitektkontoret Vest As
Storgata 48
4307 SANDNES

Dato: 04.07.2019
Arkiv: K2-L12
Vår ref (saksnr.): 17/389- 24
Journalpostid.: 19/18250
Dykkar ref.:

Uttale til plan 0454.00 - detaljregulering for bustader og næring i Storgata 19-23

Bakgrunn

Me syner til varsel om oppstart av detaljregulering for bustadar og næring i Storgata 19-23, plan 0454.00. Kommuneoverlegen kan gje uttale etter *forskrift om miljørettet helsevern* med tanke på å fremje folkehelse og gode miljømessige tilhøve.

Kommuneoverlegen har følgjande innspel

- Kommuneoverlegen er kjent med at det kan vere konfliktfylt med næring og bustadar i same bygg. Dersom næringsverksemd inneber utestad/restaurant eller treningssenter eller anna verksemd med musikkanlegg, må bygget må vere dimensjonert slik at bustadane ikkje blir utsette for støy og vibrasjonar frå verksemda.

Med helsing

Øystein Fjetland Øgaard
kommuneoverlege

Ellen B. Klausen
rådgjevar miljøretta helsevern

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Kopi til:

Rogaland Brann Og Redning
Iks
Time Kommune

Brannstasjonsveien 2
Postboks 38

4312 SANDNES
4349 BRYNE

KOP1



Arkitektkontoret Vest AS
Storgata 48
4307 Sandnes

SKANNET

12 AUG 2019

Bryne 7. august 2019

18/283

Høring – Plan 0454.00 – Delregulering for bustader og næring i Storgata 19 – 23.

Syner til tilsendt materiale om saka og annonse i Jærbladet 28. juni d.å.

Som eigar av Gnr 1, brnr 58 på Bryne, Storgata 24, har eg desse merknadene:

1. Utnytting av arealet.

Av plan 0454.00 – Detaljregulering.... Går det fram av prikka linje kva område saka gjeld. Trappa i Smiekleivå er ikkje markert på planen, og den må i framtida bli i «stil med» (lik) slik den er på sørsida av Storgata. Det må byggast i line med den byggelinja til trappa som er på sørsida (Storgata 26) og ikkje lenger ut. Dvs det arealet som no er mellom trappa og det huset som står på Storgata 23 i dag må vera ope, ikkje byggjast på. Altså: 1/679 og 1/680 på planen må ikkje verta utbygde over jorda.

2. Fasade mot Storgata.

Fleire bygg med bustader har fått inngang frå ein svalgang som meir eller mindre «heng» utanpå huset. Dette ser ein bl.a. i Storgata 27 b, og Meierigata 14. Dette gjev inntrykk av å vera baksida på bygningen, og det høver langt frå i ei gata som skal vera «hovedgate» for «handlestaden på Jæren». Tilrår sterkt at det ikkje vert liknande mot Storgata på bygg i Storgata 19 . 21.

3. Høgde på bygget.

Høgde er et omstridt tema i samband med reguleringsplanar og bygging i Bryne sentrum. Blant alle dei momenta som skal med i denne vurderinga reknar eg med at politikarane ikkje gløymer likskapsmomentet. Då det er fleire som har planar om utbygging/nybygg i Storgata/sentrum er det viktig at dei som ynskjer får anledning til å byggja ut i same høgde. Vi han ikkje ha det slik at nokon får nytta tomtene sine mykje betre enn andre (les: får ha fleire etasjar på tomta).

Med helsing

Kari Norunn Vesterhus

Kopi til: Time kommune, Postboks 38, 4349 Bryne