



KOMMUNEDELPLAN FOR BRYNE SENTRUM 2015 - 2026

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Time formannskap	081/16	06.09.2016
Time kommunestyre	049/16	13.09.2016

Framlegg til vedtak:

1. Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026» med plankart, temakart og bestemmelser datert den 19.08.2016.
2. Egengodkjenningen omfatter ikke området BF16, der innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune ikke blir tatt til følge.
3. Kommunestyret gir ordføreren mandat til å be Fylkesmannen i Rogaland om mekling for innsigelsen det ikke er oppnådd enighet om, dvs. området BF16. Meklingsresultatet legges frem for kommunestyret.

Time formannskap

Plan- og forvaltningssjef Yvonne van Bentum orienterte i saka.

Forslag frå Anne Helen Eide, MdG:

Ta ut avsnittet om tursti Sandtangen-Sivdammen.

Framlegget vart vedtatt med 7 røyster medan Anne Helen Eide sitt forslag fekk 2 røyster (1 Ap og MdG).

FSK-081/16 Framlegg:

1. Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026» med plankart, temakart og bestemmelser datert den 19.08.2016.
2. Egengodkjenningen omfatter ikke området BF16, der innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune ikke blir tatt til følge.
2. Kommunestyret gir ordføreren mandat til å be Fylkesmannen i Rogaland om mekling for innsigelsen det ikke er oppnådd enighet om, dvs. området BF16.

Meklingsresultatet legges frem for kommunestyret.

Time kommunestyre

Nytt forslag til endringer i plankart og bestemmelser etter behandling i formannskapet sitt møte den 6. september (FSK 081/16) vart delt ut i møtet.

Tilleggsforslag frå administrasjonen:

Endringar i føresegnene i pkt. 8.1.3 og 21.3.2.3 og plankart for BF16 som fram går av utdelt notat til kommunestyret.

Forslag frå **Michel Evans, SV**: Nytt pkt. 2:

Maks areal BF16 er 1000 kvadratmeter.

Forslag frå **Anne Helen Eide, MdG**:

Punkt om tursti Sandtangen-Sivdammen fjernast.

Pkt. 1: Framlegget frå FSK med tilleggsforslag vart samrøystes vedtatt.

Forslag frå Michael Evans fekk 2 røyster og falt (SV, MdG).

Forslag frå Anne Helen Eide fekk 12 røyster og falt (5 Ap, 4 Sp, MdG, SV, V).

KS-049/16 Vedtak:

1. *Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven godkjenner Time kommunestyre forslag til «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026» med plankart, temakart og bestemmelser datert den 19.08.2016 med endringar i føresegnene i pkt. 8.1.3 og 21.3.2.3 og plankart for BF16 som framgår av utdelt notat til kommunestyret.*

KOMMUNEDELPLAN FOR BRYNE SENTRUM 2015 - 2026

SAKEN GJELDER

Forslag til «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026» (sentrumsplanen) har vært på en uformell høring 03.06.-24.07.2015, en formell høring i perioden 15.02 - 03.04.2016 og en ekstra avgrenset høring i perioden 24.06 - 08.08.2016. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 skal kommunestyret nå godkjenne endelig planforslag som er anbefalt av styringsgruppen for planarbeidet.

SAKSOPPLYSNINGER

Planprogram godkjent	FSK.sak 094/13 den 10.12.2013
Justert framdriftsplan og ny visjon for Bryne godkjent	FSK.sak 014/14 den 18.03.2014
Høringsforslag til 1. høringsrunde godkjent	KPL.sak 003/15 den 26.05.2015
1. høringsrunde	03.06 - 24.07.2015
Behandling av innspill etter 1. høringsrunde	KS.sak 072/15 den 10.11.2015
Behandling av planforslaget etter 1. høringsrunde	FSK.sak 017/16 den 09.02.2016
Formell høring og offentlig ettersyn, 2. høringsrunde	15.02 - 03.04.2016
Behandling av forslag til ny avgrenset høring	FSK.sak 074/16 den 22.06.2016
Ny avgrenset høring og offentlig ettersyn	24.06 - 08.08.2016
Planforslag til 2.gangs behandling i formannskapet	06.09.2016
Planforslag til godkjenning i kommunestyret	13.09.2016

Høringsperiodene

Gjennom planarbeidet har kommunen hatt en åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og med relevante myndigheter. Det har vært tilrettelagt for deltakelse fra mange ulike samfunnsgrupper. I en periode var det et eget medvirkningskontor i sentrum, et lavterskeltilbud for innbyggerne, hvor alle kunne komme med sine innspill.

Frivillige lag og organisasjoner, næringslivsaktører, enkeltpersoner og statlige og fylkeskommunale styresmakter har videre ved 3 anledninger hatt anledning til å komme med skriftlig innspill til planarbeidet:

1. For å få avklart noen prinsipielle temaer ble enkelte plantemaer lagt ut på en første høringsrunde den 03.06.2015 etter vedtak i KPL.sak 003/15. Det kom inn 30 uttaler. Innspillene fra denne høringsrunden ble behandlet i KS.sak 072/15.
2. Planforslaget ble så utarbeidet og lagt ut på en andre og formell høringsrunde i perioden 15.02 - 03.04.2016. Det kom da inn 40 merknader hvorav 10 fra offentlige instanser, 6 fra organisasjoner/vellag m.m. og 24 fra private interessenter og innbyggere.
3. I FSK.sak 074/16 ble det vedtatt å legge ut enkelte nye planforslag på en ekstra avgrenset høring i perioden 24.06 - 08.08.2016. I denne høringsperioden kom det inn 44 uttaler, hvorav 4 fra offentlige instanser.

Resyméet av uttalene som har kommet inn i de formelle høringsperiodene, med styringsgruppens vurderinger og anbefalinger fremgår av vedlegg 8 (Resymé innspill), justeringsforslag fremgår av vedlegg 7 (Oversikt over endringer i planforslaget). Uttalene som er kommet inn i den formelle og i den avgrensede høringen er i sin helhet samlet i

vedlegg 9. Kort omtale av de viktigste endringsforslagene per tema følger under.

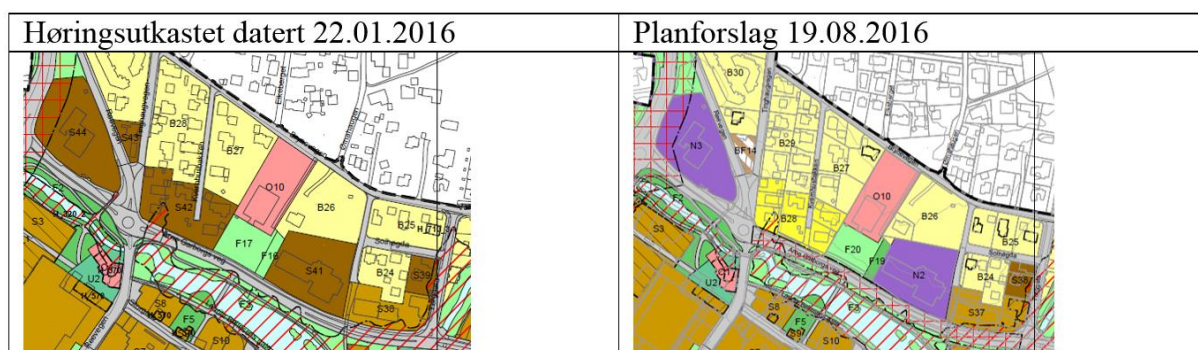
For alle henvisninger til områder på plankartet vises det til områdenummereringen slik det fremgår av vedlagt plankart datert 19.08.2016.

Omtale av de viktigste forslagene etter høringene per tema

Formålsendringer

N2, N3, BF 14 og B28

Rogaland fylkeskommune (RFK) har i den 1. og i den 2. (formelle) høringsrunden fremmet innsigelse mot utvidelse av området med sentrumsformål når det gjelder områdene nord for Arne Garborgs veg. Området S38 (også nord for Arne Garborgs veg) ble lagt inn etter den 1. uformelle høringsrunden, men Fylkesutvalget fremmet ikke innsigelse til denne formålsendringen. To av grunneierne i B28 og grunneier i N3 har kommet med merknader om at de ikke ønsker opprinnelig foreslått regulering til sentrumsformål i områdene B28 og N3. Dette er fulgt opp. I den avgrensede høringen har det kommet inn merknad om at endring til næring (bensinstasjon (N1/N3) og hotell (N2) er for snevert og at områdene også egner seg for kontor og tjenesteyting. Sistnevnte merknader er ikke imøtekommet.



BF16

Området BF16 ble i høringsutkastet datert 22.01.2016 vist med sentrumsformål. I et forsøk å imøtekomme RFK sin innsigelse i den formelle høringsrunden er dette endret til «Blanda formål», med mulighet for å etablere en større dagligvareforretning med en BRA på minimum 2000 m2. Denne endringen ble lagt ut på en ny avgrenset høring.

Grunneier i BF16 har i den avgrensede høringen kommet med merknaden at foreslått bestemmelse i for stor grad begrenser muligheten til å etablere virksomheter i dette området. RFK har ikke akseptert kommunen sitt løsningsforslag, og opprettholder sin innsigelse at det ikke kan etableres detaljhandel i BF16, heller ikke en større dagligvareforretning med ovennevnt størrelse. RFK åpner for at det kan etableres nærbutikk/nærservice med en samlet bruksareal på 1500 m2 (1000 m2 nærbutikk + 500 m2 nærservice). I bestemmelsene datert 19.08.2016 åpnes det nå for at det kan etableres en dagligvareforretning med et bruksareal mellom 1500-2000 m2. Sistnevnt forslag er ennå ikke vurdert av RFK.

Høringsutkastet datert 22.01.2016	Planforslag 19.08.2016

BF7 og BF 13

I tillegg har det kommet inn ønsker om to formålsendringer om å tilrettelegge for arbeids- eller besøksintensiv næringsvirksomhet. Dette er fulgt opp og gjelder planforslaget for områdene BF7 og BF13.

Høringsutkastet datert 22.01.2016	Planforslag 19.08.2016
BF7 	
BF13 	

Innspillene som her er imøtekommet, var ute på den avgrensede høringen i perioden 24.06 – 08.08.2016. Det har ikke kommet inn merknader til formålsendringen, men der har kommet merknader mot tilretteleggingen for et høyhus i BF7 (se nedunder). Vurderte formålsendringer som gjelder Jernbaneverket (JBV) sin eiendom blir omtalt nedenfor, under «Byrom Jernbanegata».

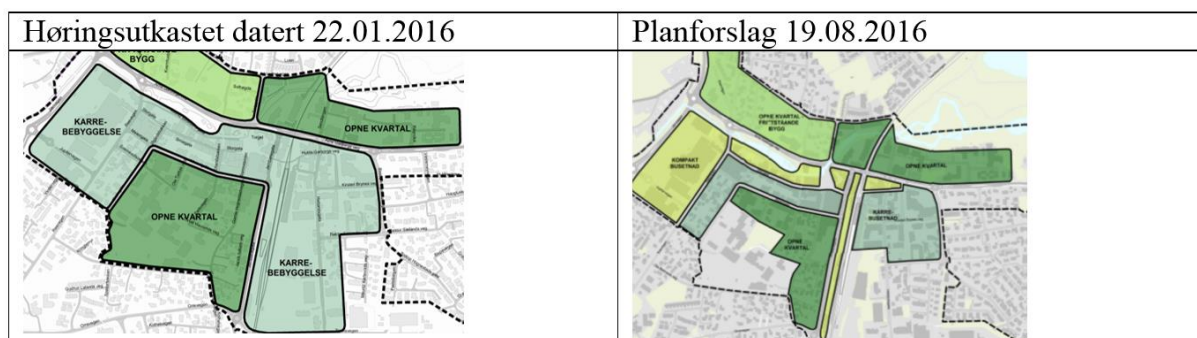
Byform, byggehøyder og bykvalitet

Byform - kvartalsstruktur

RFK har i den formelle høringsrunden fremmet innsigelse mot valget av karrébebyggelse som kvartalstypologi for området mellom Meierigata i sør, Lauritz Bellesens gate i nord, Reevegen i vest og Gamle Hognestadvengen i øst, slik dette vises på temakart nr. 2. RFK mener at det med tanke på kulturmiljøet i sentrum bør velges typologi «Åpent kvartal», og de er imot åpning for opptil 18 m fasadelengde som angitt i bestemmelsene pkt. 13.1.7 i dette området. RFK har også kommet med faglig råd om å velge «åpent kvartal» som typologi området mellom Meierigata i nord, Skulegata i øst, Reevegen i vest og Elvegatens forlengelse i sør (gangsti), samtidig som det ikke bør åpnes for så stor fasadelengde som 18

meter. Med tydeliggjøring av planforslagets intensjon i både temakart og bestemmelser er merknadene fra RFK imøtekommet, og har RFK trukket sin innsigelse.

Noen private grunneiere har kommet med merknader om at karrébebyggelsen ikke er gjennomførbar i noen områder på grunn av for smale kvartaler. Dette gjelder arealer/eiendommer avsatt til karrébebyggelse mellom Storgata og Lauritz Bellesens gate, arealer mellom Jernbanegata og jernbanen, samt områdene S25, S34 og B8. Strukturen til områdene S1 og S2 (handelscenter) bør vurderes særskilt. Merknadene er tatt til etterretning og temakart 2 «Kvartalstruktur og kvartaltypologi» er justert.



Byggehøyder

Innspillene viser en gjennomgående misoppfatning eller feiltolkning av høyder og etasjer slik de er vist i bestemmelsene og temakart 3 «Høgder på bygg». Flere mener at bestemmelsen i pkt. 8.1.7 ikke er i samsvar med temakart 3. Det tolkes dit hen at en ved maks antall tillatte etasjer vil få problemer med å få nok høyde som f.eks. næringsformål krever. Det er fra flere hold ytret ønske om å øke høyder for å oppnå ønskede etasjetall, jf. temakart 3 «Høgder på bygg». Bestemmelsen og temakartet er kvalitetssikret. Dette har m.a. ført til at alle maks høyder er økt med 1 meter.

Høyhus

Det har i den formelle høringen kommet inn ønske om tilrettelegging for høyhus på to nye lokaliteter, områdene BF7 og S33. Videre har en grunneier i BF5 og grunneier i S34, hvor planforslaget datert 22.01.2016 åpnet for etablering av høyhus, gitt uttrykk for usikkerhet om de ønsker høyhus i disse områdene.

Enkelte kommenterer at maksimum høyde til høyhus bør defineres/fastsettes annerledes. Noen innspill stiller spørsmål ved konseptet: høyhus vurderes bl.a. som ikke ønskelig fordi de ikke er egnet til boligformål (særlig barnefamilier), ikke er arealbesparende sammenliknet med kvartalsutbygging fordi de krever luft/grønt rundt seg og lokalisert for langt unna sentrum («i ytterkant av en framtidig større by»). Videre påpekes det at de skaper en for kontrastfull skala til eksisterende bebyggelse, at det holder med Forum Jæren som signalbygg, at de medfører klimatiske utfordringer, samt skygge i byrommene. Planforslaget legger ikke lenger til rette for et høyhus i BF5, men det åpnes derimot for etablering av ett høyhus i BF7.

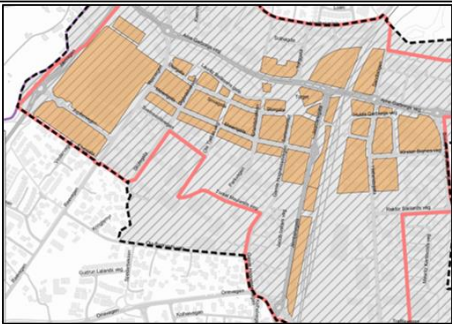
Arealutnytting

Det har kommet inn merknader om at maks % BRA er satt for lavt i områdene S1-3, S8, S23/25, S33 og S34. Særlig der det er planer om å bygge kun næringsprosjekter anses angitt arealutnytting, jf. temakart nr. 4 «Arealutnytting», som var del av høringsutkastet datert 22.01.2016, for lav. I høringsutkastet til den avgrensede høringen vises ikke

arealutnyttningen lenger på et temakart, men er tatt inn som en retningslinje. Retningslinjen innebærer en betydelig høyere utnytting enn «Regionalplan for Jæren 2013 - 2040» har retningslinje om. RFK er noe skeptisk til denne generelle og høye rammen, og anbefaler kommunen å revurdere denne og sette spesifikke utnyttingsgrader per delområde. Denne anbefalingen er ikke imøtekommet.

By- og bokvalitet

Fylkesmannen (FM) og RFK har fremmet innsigelser til planforslagets krav om uteoppholdsareal fordi de mener at forslaget ikke ivaretar barn og unge sine interesser, og videre at forslaget er i strid med føringene i «Regionalplan for Jæren 2013-2040». Fylkesutvalget har stilt seg positiv til at det gjennom en fritaksordning kan åpnes for unntak fra krav om felles uteareal på egen tomt i deler av sentrumsområdet, dvs. i områdene som har krav om 16m². Flere grunneiere påpeker at krav om 30m² MFUA og skyggeforhold jf. regionalplanen, er urealistiske. Regionalplanen krever at uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan. Enkelte grunneiere påpeker at arealet på takterrasser må kunne inngå i MFUA-kravet. RFK åpnet for at området med krav om 16m² kunne utvides. Videre foreslår de å bruke en fritaksordning med rekkefølgetiltak og utbyggingsavtaler i stedet for frikjøpsordning. Merknadene er tatt til etterretning og har bl.a. resultert i et justert temakart «Område med ulike krav om MFUA». På grunnlag av endringene har FM og RFK trukket sine innsigelser.

Høringsutkastet datert 22.01.2016	Planforslag 19.08.2016
	

Byrom, møteplasser og grøntstruktur

Byrom Jernbanegata

Formål

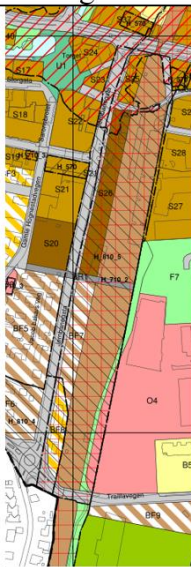
JBV har fremmet innsigelse mot omdisponering fra jernbaneformål til blandet formål og sentrumsformål. JBV har ingen konkrete planer om å flytte driftsbasen sin, mens ROM Eiendom ønsker et høyhus for å signalisere jernbanestasjonen. ROM Eiendom støtter planforslaget når det gjelder tilretteleggingen for bolig-, nærings- og sentrumsformål vest for toglinjen. Statens vegvesen (SVV) har fremmet innsigelse mot generell bestemmelse om overkraging av fortau. RFK mener at kommunen bør vurdere om det er behov for områderegulering, som i så fall vil gi kommunen en mer aktiv og styrende rolle i planleggingsarbeidet. Merknadene er imøtekommet ved at plankart og bestemmelsene 22.6.2 og 31.5 er justert.

Parkering

JBV ønsker å beholde p-plassene vest og øst for jernbanen og har fremmet innsigelse mot fjerning av disse. SVV mener at det i større grad bør fokuseres på parkeringsanlegg i kortere avstand fra Bryne stasjon enn planforslaget legger opp til, mens andre mener at P-

anlegg bør være ca. 400-600 m fra stasjonen.

For å imøtekomme JBV sine innsigelser når det gjelder formålsendringene, har det vært et arbeidsmøte mellom JBV og administrasjonen, og et justert planforslag ble lagt ut på den siste avgrensede høringen. JBV har gitt tilbakemelding om at endringene slik de er innarbeidet i planforslagets kart og bestemmelser til den sistnevnte høringen imøtekommer deres merknader. Innsigelsene er dermed trukket. Det har ikke kommet inn andre merknader til disse endringene.

Høringsutkastet datert 22.01.2016	Planforslag 19.08.2016
	

Arealutnytting i byrommet Jernbanegata

ROM Eiendom mener at arealutnyttingen bør kunne være fra 180% (ren bolig) til 400 % (ren næring). To andre grunneiere har kommet med innspill om at for rene næringsbygg bør arealutnyttingen kunne være maks 300% BRA og 16m høyde. Se for øvrig RFK's generelle merknader om arealutnytting ovenfor. Merknadene er, med unntak av RFK sin merknad i den avgrensede høringen, imøtekommet.

Kollektivknutepunkt

SVV har videre gitt innspill om at styrking av kollektivknutepunktet må prioriteres i nordre del av Jernbanegata. Skal sikkerheten til myke trafikanter og tilgjengelighet for alle ivaretas, må det være klare gangareal og krysningspunkt i området (ikke shared space). JBV har gjort oppmerksom på at driftsbasen ikke inngår i arbeidet med dobbeltsporet. Ifølge ROM Eiendom bør Jernbanegata bli en enveiskjørt miljøgate. ROM Eiendom støtter opp under planforslagets ambisjon om urbant byrom. Shared space i Jernbanegata er tatt ut av temakart «Gatehierarki» og veiprofilen foreslås avklart gjennom reguleringsplan, jf. bestemmelse pkt. 22.6.2 og 31.5.

Bru over Jernbanegata

JBV har fremmet innsigelse mot bru over Jernbanegata siden denne kan komme i konflikt med utvikling av stasjonsområdet. Merknaden er tatt til etterretning ved at bestemmelse 22.4.3 som gjør det mulig at planlagt gangbru også kan bli en undergang. JBV har etter denne justeringen trukket sin innsigelse.

Byrom Arne Garborgs veg

Formålsendringene som gjelder N2, N3, BF14, S38 og B28 er omtalt ovenfor, under «Formålsendringer».

SVV har fremmet innsigelse fordi det mangler tilrettelegging for kollektivfelt på fv.506 fra kryss fv.506/fv.215 og østover mot Esso-stasjonen med gjennomgående bredde (tverrsnitt) på 23,6 m. I planforslaget er det nå lagt inn en båndleggingssone på 23,6 m som imøtekommer SVV's sin merknad, og innsigelsen er trukket.

Time kyrkjelege fellelsråd håper at det vil bli mulig å gjøre det store grøntområdet ved Bryne kyrkje mer tilgjengelig, og denne «aksen» til et viktig område for kultur og rekreasjon.

JBV har fremmet innsigelse mot at det ikke er avsatt tilstrekkelig bredde for bru over Arne Garborgs veg (fv.506). Merknaden er tatt til etterretning ved at bru over Arne Garborgs veg er vist i tråd med kravspesifikasjonen som gjelder for plankart. JBV's innsigelse er dermed trukket.

Styringsgruppen har i høringsperioden lagt frem forslag om å se på mulighetene for å legge Arne Garborgs veg (fv.506) i kulvert på strekningen kryss fv.506/Torggata – kryss fv.506/Reevegen. Foreløpig kalkyle innhentet fra Multiconsult viser at dette kan være et aktuelt tiltak under forutsetning av Jæren bompakke blir en realitet.

Bevaring og videreutvikling

RFK har kommet med en del faglige råd. Noen av dem er plantekniske råd, andre omhandler anbefalinger for vurdering og eventuelt at flere bygg blir vist som bevaringsverdige enn det planforslaget gjør. Sistnevnte er noen Sefrak B og Sefrak C registrerte bygninger som ikke er regulert med hensyn til vern, og som heller ikke fremgår av Kulturminneplanen 2008 - 2016 sin liste over høyt prioriterte bygninger, jf. Kulturminneplanens vedlegg 2.1 og 2.2. Rådene er delvis fulgt opp, bl.a. vises nå alle bevaringsverdige og prioriterte bygninger, jf. Kulturminneplanen 2008 – 2019, med hensynssone på plankartet. Det er ikke tatt inn nye bevaringsverdige bygninger.

RFK fremmet innsigelse mot måten planforslaget tar hensyn til bevaringsverdige bygninger når kvartalsstrukturen i sentrum skal styrkes, jf. «Byform – kvartalsstruktur» ovenfor. På grunnlag av justerte skisser, temakart og bestemmelser har RFK trukket innsigelsen.

Samferdsel

Flere av merknadene som omhandler samferdsel er nevnt under byrommene «Jernbanegata» og «Arne Garborgs veg». Merknadene som ikke er nevnt omhandler bl.a. noen av SVV's innsigelser. Disse er av ren planteknisk art og omtales ikke her. Det har vært korrespondanse mellom SVV og administrasjonen. Endringene som er gjort i plankart og bestemmelser kommer SVV sine merknader i møte, og innsigelsene er trukket.

Parkering

Brynelauget holder fast ved at kommunen må ta et større ansvar for etablering, finansiering og drift av offentlige parkeringsanlegg. F.eks. offentlig-privat-samarbeidsløsninger i kombinasjon med frikjøpsordning bør utredes ytterligere. Dette vil skje i en egen prosess.

Gang- og sykkelveier

Innspillene omhandler at kommunen i større grad må prioritere egne felter kun for sykkel. Sikkerhet og effektivitet for både syklende og gående ivaretas best dersom disse skilles ved egne sykkelfelt eller liknende. Dette bør særlig vurderes hvor det er lagt opp til effektive sykkelnett i temakart 9 «Ruter for mjuke trafikantar», og der hvor ungdom ferdes som bl.a. Hetlandsgata, Arne Garborgs veg og Jernbanegata. Videre bør kommunen prioritere «sikker» sykkelparkering, særlig ved Bryne stasjon, og da helst innendørs. Syklister og gående må få førsteprioritet ved all ny planlegging. Dette vil bli viktige tema, bl.a. ved utarbeiding av gatebruksplanen og ved regulering av kollektivknutepunktet.

Tursti

RFK gir faglig råd om at turstien Sandtangen/Sivdammen tas ut av planforslaget siden konfliktnivået med fuglelivet her er høyt. Det faglige innspillet er ikke fulgt opp.

VURDERING

Formålsendringer

På grunn av manglende interesse for utvikling av områdene N2, B28, BF14 og N3 til sentrumsformål blant grunneierne, samt innsigelsen fra RFK, har formålet her blitt endret til næring, bolig og blandet formål. I den avgrensede høringen har det kommet inn merknader fra ARC Arkitektur og fra Trodahl Arkitekter på vegne av Jæren hotell om at endring til næring -bensinstasjon og hotell- er for snevert, siden disse områdene etter deres mening også egner seg for bl.a kontor/tjenesteyting. Styringsgruppen vurderer det som lite sannsynlig at det vil være behov for en slik endring i planperioden. En evt. formålsendring nå vil kreve en ny høring. Ved revidering av kommuneplanens arealdel skal muligheten for å legge en del av Arne Garborgs veg i kulvert utredes. I en slik utredning bør hele dette byrommet vurderes på nytt. Styringsgruppen anbefaler av nevnte grunner å ikke imøtekomme dette innspillet, men vurdere disse innspillene ved revidering av arealdelen av kommuneplanen i perioden 2016 – 2018.

Når det gjelder området BF16, mener styringsgruppen at det er viktig at det i dette området kan etableres en større dagligvareforretning, og eventuelt bensinstasjon. En slik tilrettelegging vil kunne dekke behovet for en større dagligvarebutikk for de nye boligområdene i Bryne nord og på Tjøtta i Klepp. Formålsendringen var med i den avgrensede høringen, men da med en tilrettelegging for en dagligvarebutikk på minimum 2000 m2. RFK har holdt fast ved sin innsigelse, men åpner for en tilrettelegging for nærbutikk/nærservice med et samlet bruksareal på 1500 m2. Styringsgruppen mener det er viktig at en større dagligvareforretning kan etableres i området, og anbefaler derfor at formål til området BF16 blir tema for meklings med mål om å få til en tilrettelegging for en dagligvareforretning med en bruksareal på 1500-2000 m2, slik nå foreslått i bestemmelse 21.3.2.3.

Når det gjelder de to formålsendringene hvor en ønsker å legge til rette for arbeids- eller besøksintensiv næringsvirksomhet, BF7 og i BF13, har det ikke kommet inn merknader i den avgrensede høringen, med unntak av merknader som gjelder tilrettelegging for et høyhus i BF7 (se nedunder).

Byform, byggehøyder og bykvalitet

Byform - kvartalsstruktur

Styringsgruppen tolker innspillene slik at begrepet «lukket kvartalsstruktur» oppfattes som for tett og kompakt i henhold til eksisterende struktur. Temakart nr. 2 «Kvartalsstruktur og

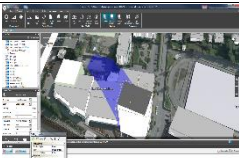
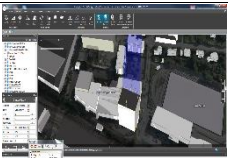
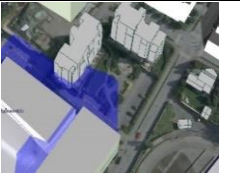
kvartalstypologi» blir tolket dit hen at det som kategoriseres som «lukket kvartalsstruktur» skal være 100% lukket og uten mulighet for åpninger. Intensjonen bak «lukket kvartalsstruktur» er å sikre et kompakt bysentrum. For å fjerne misforståelser er skissene i hovedteksten justert og viser flere nyanser enn de opprinnelige mer skjematiske skissene. Videre er flere bestemmelser justert noe for å tydeliggjøre at det tas hensyn til lokale variasjoner og verneverdier. I tillegg er temakart nr. 2 «Kvartalsstruktur og kvartaltypologi» justert for å imøtekomme innspill fra grunneierne om at typologi «karrébusetnad» ikke er gjennomførbar i noen av kvartalene. Endringene er i tråd med planforslagets intensjoner og imøtekommer RFK sin innsigelse. Styringsgruppen anbefaler derfor disse endringene.

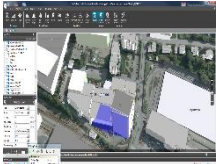
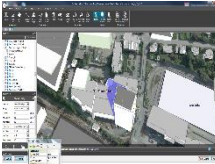
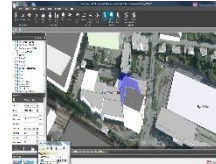
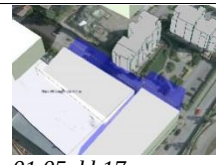
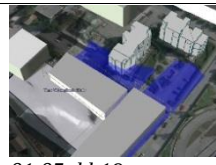
Byggehøyder

Styringsgruppen har kvalitetssikret bestemmelsene om høyder med eksterne samarbeidsparter, noe som bl.a. har ført til en generell økning av alle maks høyder med 1 meter, samt en tydeliggjøring av at det er maks høyder som er førende, ikke maks antall etasjer, jf. bestemmelsen pkt. 8.1.3. Videre er det gjennomført noen mindre endringer i bestemmelsene og temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippskisser».

Høyhus

Styringsgruppen vurderer det slik at det ikke har kommet inn nye momenter som gjør at høyhuskonseptet bør justeres. Tilrettelegging for et høyhus i BF7 er i tråd med høyhuskonseptet, er konsekvensutredet og var del av den avgrensede høringen. Det har ved sisnevnte anledning kommet inn merknader fra 37 av de 44 beboere i Hetlandsgata nr. 33 og nr. 35. De mener at et høyhus i BF7 under ingen omstendigheter må gi mindre sol. Videre er de bekymret for vind og trafikale forhold, hvorunder parkering, og om det vil være tilstrekkelig grøntareal. Sol-/ skyggeforhold og trafikale forhold er vurdert i en enkel KU. Et sammendrag av denne vises her:

<u>21. mars, kl 15:</u> dato og klokkeslett som brukes for vurdering av kvalitet til uteoppholdsareal, jf. Regionalplan for Jæren 2013 - 2040				
Høyhus (tårn) med maks kote +75 m (ca 12 etasjer)	 21.03, kl 15	 21.03, kl 16	 21.03, kl 17	 21.03, kl 1900
Bygg med 7 etasjer (skivebygg) i tråd med temakart nr 3	 21.03, kl 15	 21.03, kl 16	 21.03, kl 17	 21.03, kl 19.00
<u>1. mai, kl 13.30:</u> Dato og klokkeslett som er valgt for å vurdere høyder med tanke på skygge i det offentlige rommet og på fasadene				

Høyhus (tårn) med maks kote +75 m (ca 12 etasjer)	 01.05, kl 13.30	 01.05, kl 16	 01.05, kl 17	 01.05, kl 19
Bygg med 7 etasjer (skivebygg) i tråd med temakart nr 3	 01.05, kl 13.30	 01.05, kl 16	 01.05, kl 17	 01.05, kl 19

Området øst for jernbanen er et transformasjonsområde, og en høy arealutnytting bør tilstrebes. Sol- og skyggediagrammet viser mer skygge for Hetlandsgarden i 19-tiden, men er nokså lik med et tårn med 12 etasjer som et skivebygg på 7 etasjer, som planforslaget åpner for. Diagrammet viser at føringene elles i sentrumsplanen om sol- og skyggeforhold den 21. mars kl. 15 og 1. mai kl. 13.30 blir overholdt.

Det er tatt inn i bestemmelse pkt. 8.1.8 at vindforhold skal dokumenteres ved regulering. Videre er det ikke krav til felles uteoppholdsareal når det ikke blir planlagt boenheter i, men det er krav om at det skal være luft og grønt rundt bygget. Parkering er ivarettatt i pkt. 10.2.1 i bestemmelsene (skal løses i felles anlegg). Styringsgruppen vil tilrå at det her ikke blir gjort endringer i forhold til forslaget som var ute på avgrenset høring.

Innspillet om at 2/3 del av høyden til Forum Jæren samsvarer med kotehøyde +75 m og ikke med 64 m, er tatt til etterretning og er justert i bestemmelsene.

Arealutnytting

Styringsgruppen har grunnet merknadene om at maks % BRA i flere områder er satt for lavt vurdert maks arealutnytting på nytt. I noen områder, og særlig der det er planer om å bygge kun næringsprosjekter, vil maks arealutnytting ikke samsvare med makshøyden som kan tillates, jf. temakart 3 «Høgder på bygg». På grunn av ulike løsningsmuligheter og ulike utgangssituasjoner mener styringsgruppen at det vil være vanskelig å kunne formulere en bestemmelse som vil passe for hele sentrum. Styringsgruppen anbefaler derfor å ta inn en glidende skala for maks arealutnytting, jf. bestemmelsenes pkt. 8.2, og da vist som retningslinje.

Endringen var en del av den avgrensede høringen. I sin uttale i den avgrensede høringen er RFK skeptisk til denne generelle og høye rammen, og anbefaler kommunen å revurdere denne generelle retningslinjen og sette spesifikke utnyttingsgrader per delområde. Styringsgruppen mener at utnytting av delområdene vil kunne variere betydelig alt etter hvilken planløsninger som blir valgt, og at en kommunedelplan derfor ikke vil være rett nivå for å gå så detaljert til verks. Bestemmelsene om høyder, min avstand mellom fasader i bygårder, hensynet til verneverdige bygninger, krav om MFUA m. fl. vil påvirke arealutnyttingen, og vil dermed sette noen begrensninger for den. Tabellen i bestemmelse pkt. 8.2 gir minimum- og maksimumutnytting. Styringsgruppen anbefaler å beholde den glidende skalaen slik den er vist i retningslinjen i pkt. 8.2.

By- og bokvalitet

Med bakgrunn i FM's og RFK's merknader til planforslaget når det gjelder krav om felles

uteoppholdsareal, hhv barn og unge sine interesser, er planforslaget bearbeidet og justert. Frikjøpsordningen omformes til en fritaksordning som baserer seg på rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Området hvor fritaksordningen kan anvendes er noe redusert. Styringsgruppen mener at fritaksordningen med fordel kunne gjelde i et større område, men mener at fritaksordningen i de mest sentrale sentrumsområdene vil være et godt verktøy for å oppnå urbane byrom og grøntområder, samt oppnå en god arealutnytting.

Byrom Jernbanegata

Innsigelsene fra SVV er i all hovedsak av mer teknisk art og ikke vesentlig for innholdet. Justeringene som er gjort er akseptert av SVV og innsigelsene er trukket. Innsigelsene fra JBV er delvis av teknisk og delvis av prinsipiell art. De prinsipielle merknadene gjaldt endring og reduksjon av JBV's område med jernbaneformål og parkering. Kommunen har som mål at parkeringen løses mest mulig i felles anlegg. Dette avklares nærmere i en egen prosess og politisk behandling.

Det er videre tydeliggjort i bestemmelsene at utvidelsesmuligheter til dobbeltspor og kollektivknutepunkt er sikret, jf. bestemmelsenes pkt. 22.6, 28.2 og 31.5.

Styringsgruppen har forståelse for at JBV på nåværende tidspunkt og ut ifra dagens uklare situasjon rundt framdrift av dobbeltsporet, ikke aksepterer endring av formålet som kommunen har foreslått, både når det gjelder parkering og endring av formål til sentrums- og blandet formål. I samråd med JBV er det i bestemmelsenes pkt. 31.5 tatt inn at den framtidige arealbruken vil bli kunne avklart nærmere gjennom reguleringsplan.

Med denne løsningen mener styringsgruppen at kommunen har signalisert at JBV's eiendom i framtiden bør bidra til ønsket byutvikling, samtidig som JBV's merknader er tatt til etterretning. Uklarheter rundt utviding av jernbanen til dobbeltspor og utvikling av kollektivknutepunktet er nå, når JBV har trukket sine innsigelser, dermed ikke til hinder for at planforslaget kan godkjennes.

Byrom Arne Garborgs veg

Utfra innspillene som har kommet inn er det lite sannsynlig at en i planperioden vil få til omforming av Arne Garborgs veg til bygate. SVV's innsigelse mot manglende areal for kollektivfelt øst for krysset fv.506/fv.215 anbefales imøtekommet ved å legge inn en hensynssone; «båndlegging». Traséen inkl. alternative løsninger bør vurderes og konsekvensutredes. Å legge Arne Garborgs veg delvis i kulvert vil kunne være en aktuell løsning, men må utredes nærmere. Fordelen er å få et større grøntområde/park, en god forbindelse mellom kirkens, Jæren hotells uteområder og Fritz Røed parken, støydemping, mv. Foreslåtte formålsendringene som gjelder områdene N2 og N3 anbefales skal vurderes når muligheten for kulverten utredes. Styringsgruppen anbefaler at både kollektivfelt, kulvert, formålsendringene og eventuelle konsekvenser for grønndraget, høyder mm utredes og vurderes når kommuneplanens overordnede arealdel revideres de kommende årene. Da vil utviklingen av hele byrommet langs Arne Garborgs veg vurderes i sin helhet.

Bevaring og videreutvikling

Når det gjelder RFKs faglige råd om å få vurdert og eventuelt vist flere bygg som bevaringsverdige enn det planforslaget gjør, anbefaler styringsgruppen at dette vurderes nærmere i arbeidet med revisjon av gjeldende Kulturminneplan mot slutten av denne kommunestyreperioden.

RFK's innsigelse som gjelder måten planforslaget tar hensyn til bevaringsverdige bygninger når kvartalsstrukturen i sentrum skal styrkes, er omtalt over under temaet «Byform – kvartalsstruktur».

Samferdsel

Parkering

Brynelaugets merknad om at kommunen må ta et større ansvar for etablering, finansiering og drift av offentlige parkeringsanlegg følges opp i en egen prosess. Til orientering nevnes det at foreliggende planforslag har rekkefølgekrav om at før byggetillatelse til parkeringsanlegg i områdene S1/S2, S35 og I1 kan gis, må muligheten for fjellhall under O2 være avklart. Videre er det formulert i bestemmelsen pkt. 5.4 at før bestemmelsen om at parkering til næring skal lokaliseres til felles p-anlegg vil kunne gjelde, skal det være etablert et felles parkeringsselskap. God fremdrift i nevnte prosess vil være viktig for utbyggingsprosjektene i sentrum.

Gang- og sykkelveier

Innspillene omhandler ønsker om at kommunen i større grad prioriterer egne felter kun for sykkel. Dette vil bl.a. bli vurdert ved utarbeiding av gatebruksplanen som inngår i handlingsprogrammet. «Sikker» sykkelparkering, særlig ved Bryne stasjon, vil bli vurdert ved utarbeiding av områdeplanen for kollektivknutepunktet og omegn.

Tursti

RFK gir faglig råd om at turstien Sandtangen/Sivdammen tas ut av planforslaget grunnet høyt konfliktnivå med fuglevernnet. Styringsgruppen mener at stien er en viktig utvidelse av muligheten for rekreasjonsmuligheter i nærområder, og vurdert ut fra folkehelseperspektivet bør stien beholdes som foreslått.

KONKLUSJON

De tre høringsrundene har resultert i gode og konstruktive innspill, både de som har kommet fra overordnede myndigheter, andre instanser og innbyggere. Innspillene er grundig vurdert av styringsgruppen, og hvor mulig og ønskelig innarbeidet i planforslaget.

Styringsgruppen mener at planforslaget har fått til en god avveining mellom nasjonale, regionale og lokale interesser. «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026» vil etter styringsgruppens vurdering være et godt styringsverktøy for fremtidig utvikling av Bryne sentrum.

Med hjemmel i § 11-15 i plan- og bygningsloven anbefaler styringsgruppen at Time kommunestyre godkjenner forslag til «Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026» med plankart og bestemmelser datert den 19.08.2016. Egengodkjenningen vil ikke omfatte området BF16, der styringsgruppen anbefaler at innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune ikke blir tatt til følge.

Kommunestyret gir ordføreren mandat til å be Fylkesmannen i Rogaland om mekling for innsigelsen det ikke er oppnådd enighet om, dvs. området BF16. Meklingsresultatet legges frem for kommunestyret.

Rådmannen i Time, den 22.08.2016

Brit Nilsson Edland

Vedlegg:

01. Plankart, datert 19.08.2016
02. Føresegner og retningslinjer, datert 19.08.2016
03. Planforslag, datert 19.08.2016
04. Temakart, datert 19.08.16
05. Konsekvensutredninger sentrumsplan 2015-2026_revidert 19.08.2016
06. Fagnotater og utgreiingar
07. Oversikt over endringer i planforslaget etter formell høring, datert 19.08.2016
08. Resymé med vurderinger etter formell høring og ny avgrenset høring 19.08.2016
- 09 Oversikt over innkomne uttaler formell og ny avgrenset høringsrunde, datert 19.08.2016

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krever derfor ikke signatur

