

Time kommune
Postboks 38

4349 BRYNE

Dato: 19.09.2019
Saksnr: 2019/35985
Dok.nr: 4
Saksbeh.: Lars Olav
Tjeldflaat
Deres 16/1853-25
ref.:

Time kommune - Uttalelse til områdeplan for Brynehaugen øst - plan 0486.00

Vi viser til mottatt forslag til områderegulering for Brynehaugen øst. I denne saken sender kulturavdelingen egen uttalelse.

Planbeskrivelsen gir god oversikt over nåværende situasjon og hvilke endringsmuligheter som kan anses å være realistiske i planområdet. Planområdet er vesentlig annerledes enn naboområdet Brynehaugen vest, som skal vurderes i egen plan, noe som kommer tydelig fram i planbeskrivelsen.

Fylkesrådmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens vurderinger av fortetningspotensialet, men er noe usikker på om beregningen som ligger til grunn for angitt tetthet på 5,1 bolig/dekar har tatt med alle relevante arealer som internveger mv. Det kan med fordel verifiseres at beregningsmetodikken er i tråd med regionalplanen.

Ettersom planområdet i all hovedsak er utbygd, og endringspotensialet er lite, vurderes det som akseptabelt med eventuelle avvik fra overordna føringer, eksempelvis for bilparkering. I den grad kommunen likevel vurderer oppdateringer i tråd med gjeldende regionalplan å være relevant, bør dette etterstrebes.

Det er vist at sørøstre del av planområdet langs jernbanen har støynivåer over anbefalt nivå for støyømfintlig bebyggelse. Ettersom eksisterende bebyggelse er relativt ny, antar fylkesrådmannen at støyproblematikken er vurdert i tidligere planer, og at nødvendige tiltak allerede er innarbeidet. Generelt vurderer vi reguleringsbestemmelsen om støy i § 2.3 som lite tilfredsstillende, da hovedprinsippet skal være å konkretisere hvilke grenseverdier som skal overholdes. På bakgrunn av bestemmelser om konkrete støygrenser kan da dokumentasjon av støyforhold for enkelttiltak vurderes opp mot grensene som settes i planen. Dette gir en forutsigbar og etterprøvable plansituasjon.

Når det gjelder gang- og sykkelforbindelser mot viktige målpunkt som sentrum med knutepunktfunksjoner, hadde det vært ønskelig med en spesifikk vurdering av kvaliteten i eksisterende situasjon og eventuelle muligheter for å styrke dette tilbudet.

Vi gjør oppmerksom på at plankart og reguleringsbestemmelsene omtaler LNFR-området under kategorien grønnstruktur. LNFR er imidlertid en egen hovedkategori og må eventuelt stå som eget formål. Det mest naturlige synes imidlertid å være bruk av grønnstruktur som hovedformål, med hensiktsmessig underformål som eksempelvis naturområde eller turdrag. Dette kan gi mulighet for bruk av området som beite i den grad

det er forenlig med angitt formål. Kommunen må her vurdere hva som er best egnet.

Med hilsen

Lars Olav Tjeldflaat
Seniorrådgiver

Synnøve Hognstad
rådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Rogaland
Statens Vegvesen Region Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet

Seksjon for kulturarv

Time Kommune
Postboks 38

4349 BRYNE

Dato: 17.10.2019
Saksnr: 2019/35985
Dok.nr: 5
Saksbeh.: Sikke Viste
Deres
ref.:

Time kommune - områdeplan for Brynehaugen øst - plan 0486.00 - uttale fra seksjon for kulturarv vedrørende automatisk freda kulturminner

Vi viser til mottatt forslag til områderegulering for Brynehaugen øst, plan 0486.00. Vi viser også til våre tidligere uttalelser i brev datert 31.08.16 og 30.09.16.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner.

Det er innenfor planområdet registrert fire automatisk freda kulturminnefelt. Innenfor den østre delen av planområdet er det registrert to kulturminnefelt, bestående av en gravhaug med id 44816 og et kulturminnefelt med et gardfar og 8 rydningsrøyser med id 5800. De siste to feltene ligger i den vestre delen av planområdet, her er det kun sikringssonen til id 229708 og id 229708 som ligger innenfor planområdet.

Registrerte kulturminner er ivarettatt i planforslaget gjennom hensynssone § 11-8 d) SOSI-kode H730 og har medfølgende bestemmelse som sikrer dem mot inngrep. Det er også regulert inn en tilstrekkelig vernesone i form av hensynssone § 11-8 c) SOSI-kode H570 i området rundt id 44816 og id 5800, slik vi har bedt om i tidligere uttalelser i brev datert 31.08.16 og 30.09.16.

Fylkesrådmannen ser imidlertid at kommunen har valgt å regulere registrerte kulturminner id 44816 og id 5800 til både hensynssoneregulering og til arealformålet LNFR - vern av kulturmiljø og kulturminne. Det er ikke nødvendig å regulere til begge deler. Dersom en velger å regulere til LNFR med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne er det ikke nødvendig å kombinere med hensynssone d) og c), da arealformålet i seg selv er et verneformål. Vi gjør også oppmerksom på at vern av kulturmiljø og kulturminner ikke er et verneformål under grønnstruktur, men et verneformål under arealformålet LNFR. Dersom en velger å bruke hensynssoneregulering må id 44816 og id 5800 medregnet sikringssonen reguleres til H730 og området rundt kulturminnene til H570. Det er da mest hensiktsmessig å regulere i kombinasjon med grønnstruktur som hovedformål og eksempelvis naturområde, evt. friområde, som underformål. Slik som også vår planavdeling har påpekt i deres brev datert 19.09.19.

Vi ser at bestemmelsene 4.3.1.4 og 4.3.1.3 åpner opp for turveger samt mindre installasjoner i området regulert til LNFR3 vern av kulturmiljø og kulturminne. Dette område omfatter også id 44816 og id 5800 og bestemmelsene er i realiteten i konflikt med vern av kulturminner. Vi kan videre ikke se at det er regulert inn noen turveger i området,

dette gjør det dermed vanskelig å vurdere dette forholdet. Vi gjør oppmerksom på at dersom eventuelle turveger og mindre installasjoner kommer i konflikt med id 44816 og 5800 fordrer dette en reguleringsendring, samt en dispensasjonssøknad om tillatelse til inngrep i automatisk freda kulturminner, jf. kulturminneloven § 8, 4. ledd.

Fylkesrådmannen vil sterkt anbefale kommunen å regulere kulturminnene med id 44816 og id 5800 og området rundt kulturminnene, til henholdsvis hensynssone § 11-8 d) og § 11-8 c) i kombinasjon med grønnstruktur, og at en da kombinerer bestemmelsene i punkt 4.3.1 med bestemmelsene i hensynssone § 11-8 c) (H570). Bestemmelse 4.3.1.4, opparbeiding av turveger, kan da legges inn som et punkt under hensynssone H570. Vi vil kunne tillate turveger innenfor denne hensynssonen. Vi vil derimot ikke kunne tillate turveger innenfor hensynssone H730.

Når det gjelder id 229708 og id 229708 ser det ut fra plankartet til at sikringssonen til disse feltene er regulert til både hensynssone H730 og H570. Dette er kulturminnefelt som er registrert av Rogaland fylkeskommune i 2017 i forbindelse med plan 0487.00 (Brynehaugen vest), og består av forhistoriske dyrkingslag under dagens markoverflate. Selve dyrkingslagene ligger i den dyrka marka vest for områdeplanen, sikringssonen strekker seg imidlertid inn i det utbygde område innenfor Brynehaugen øst. Da sikringssonen til id 229708 og id 229708 ligger innenfor allerede bebygd område innenfor BF1 og BB1, mener vi at det er tilstrekkelig å markere sikringssonen i plankartet med hensynssone § 11-8 c) SOSI-kode H570, med tilhørende bestemmelser. Slik som ble gjort i områdeplanen for Vardheia, plan 0456.00, nord for Brynehaugen øst.

Fylkesrådmannen vil avslutningsvis minne om meldeplikten i kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Ved eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet.

Med hilsen

Jan Geir Auestad
stillingstittel

Sikke Viste
rådgiver

Kopi til:
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet



Statens vegvesen

TIME KOMMUNE

Postboks 38

4349 BRYNE

Behandlende enhet:
Region vest

Saksbehandler/telefon:
Esther Marita Folkvord /
51911394

Vår referanse:
16/113008-7

Deres referanse:
16/1853-25

Vår dato:
20.09.2019

Uttale til høring av områdereguleringsplan for Brynehaugen øst, Bryne Plan 0486.00 – Time kommune

Vi viser til brev av 4/9-19.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Planområdet omfatter boligområdet i Brynehaugen, og grenser til jernbanen i sørøst. Formålet med planen er å gi oppdaterte føringer for byggesaker, samt regulere og videreføre overordnet grøntstruktur fra kommuneplanen og sentrumsplanen for Bryne.

Vi har ingen merknader til planforslaget.

Plan og forvaltning Stavanger
Med hilsen

Irene Hegre
seksjonsleder

Esther Marita Folkvord

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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

Time Kommunekasse
v/Hiba Saeed Idris
post@time.kommune.no

Deres referanse
16/1853- 25
Vår referanse
330801_v1/JARLH
Saksbehandler
Jarl Hoogstad

Deres dato
04.09.2019
Vår dato
09.10.2019
Direkte telefon
93488662

Tilsvare for Offentlig ettersyn av områdeplan for Brynehaugen øst - 0486

Det vises til deres brev av 04.09.2019 med offentlig ettersyn av plan 0486 - Detaljregulering for Brynehaugen øst, Time kommune. Høringsfristen er 18.10.2019 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har ingen merknader til godkjent plan 0486. Men vi finner det riktig å bemerke at det er ingen trafostasjon som er planlagt, men en nettstasjon som krever langt mindre plass.

Vi minner om at eksisterende infrastruktur i planområdet som må ivaretas.

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS



Jarl Hoogstad
Utbyggingskoordinator

TIME KOMMUNE
Postboks 38
4349 BRYNE

Dato: 16.10.2019
Saksref: 201913490-2
Deres ref.: 16/1853
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo
Telefon:
Mobil: +47 91627176
E-post: Maarten.Nandrup.Stallemo@banenor.no

Time kommune - Merknad til offentlig ettersyn - PlanID 0486.00 - Områdeplan for Brynehaugen øst

Viser til oversendelse 07.09.19 angående offentlig ettersyn av forslag til områderegulering for Brynehaugen øst.

Hensikten med planarbeidet er å gi oppdaterte føringer for byggesaker og videreføre overordnet grønnstruktur i kommuneplanen og Sentrumsplanen for Bryne. I hovedsak vil eksisterende forhold videreføres. Et område på 2 dekar foreslås til fortetting.

Jernbaneverket ga innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart 01.09.16 og hadde da merknader til byggegrense, støy og gjerde.

Ved offentlig ettersyn har vi følgende merknader:

Forholdet til byggegrenser er svart på i planbeskrivelsen. For ny bebyggelse i delfelt BF9 er byggegrense vist 30 m fra jernbanesporet. For de øvrige delfeltene er byggegrense vist ved eksisterende bebyggelse, om lag 21,4 m fra midt spor. Vi har ikke spesielle merknader til dette.

Hensynet til støy er vist i bestemmelsene punkt 2.3. Her er det krav om dokumentasjon av tilfredsstillende støyforhold fra jernbane og vei. Vi mener krav til støyforhold bør knyttes til veileder T-1442 og innarbeides i bestemmelsene. Dette vil styrke planforslaget med hensyn til støyforhold.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef

Planavdelingen
Forvaltning og samfunnskontakt

Maarten Nandrup Stallemo
senioringeniør

Planavdelingen
Forvaltning og samfunnskontakt

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



Time kommune

Ordføreren

Dato: 28.10.2019
Arkiv: PlanID-0486.00, K2-L12,
PlanNavn-Områdeplan for Brynehaugen øst,
Bryne, PlanType-34, TKFrist-18.10.2019, K3-
&13
Vår ref (saksnr.): 16/1853- 39
Journalpostid.: 19/28167

Notat

Emne: UTTALE FRA SENIOR OG BRUKARRÅDET

Avsender: Karina Arntzen Haugland

Saka gjeld:
Senior og brukarrådet har ingen merknader til planen.

Fra: Dag Ove Fasting <dag@sjofasting.no>
Sendt: tirsdag 24. september 2019 14:55
Til: Postmottak
Kopi: Aadnesen Arild
Emne: Områdeplan for Brynehaugen Øst, Høring av planforslag.

Områdeplan for Brynehaugen Øst, Høring av planforslag.

Viser til samtaler med Kommunalsjef samfunn Bjørn Mehling og Plan- og utbyggingssjef Ole Bjørn Maråk.

På vegne av eiere av delfelt BKS4 i nytt forslag til områdeplan ønsker vi å fremme merknad til vist løsning.

Vårt kontor utarbeidet gjeldende plan som nå er gjenstand for ny regulering i en stor områdeplan.

Den eneste endringen vi registrerer i forslagets plankart, i forhold til gjeldende plan, er en fortetting av delfelt BKS4, hvor antall boliger er økt fra 3 til 7.

Gjeldende plan inneholder ca 170 bolige og oppfyller overordnede planers krav til tetthet for boligformål.

I gjeldende plan består delfeltet BKS4 av tre eneboligtomter.

Det er viktig å bemerke at hverken hjemmelshaver eller eiere av tomtene er konsultert i forbindelse med utarbeidelsen av det nye reguleringsforslaget.

Dette er, slik vi ser det, et brudd med gjeldende lovverks klare pålegg om mulighet for deltagelse og en demokratisk prosess rundt planarbeidet.

En forespørsel til grunneier, før igangsettelse av den store områdeplanen, ville kunne ha medført at dette arbeidet aldri ville blitt startet.

Vi er ikke sikre på hvem som har initiert oppstart av arbeidet med en ny stor områdeplan, administrasjon eller politikere. Siden grunneier ikke er konsultert i forbindelse med planarbeidet er det stor interesse for å bli opplyst om akkurat dette.

Bakgrunnen for merknad til planforslaget er at feltet BKS4, i gjeldende plan, består av tre tomter som ble tildelt grunneier i forbindelse med avståelse av landbrukseiendommen til nødvendig utvidelse av Bryne sentrum.

Opprinnelig var BKS4 tre av fire tomter, en til hver av grunneiers barn. Den ene tomten, sør for BKS4, er bebyggt av den yngste av barna, og er derfor ikke en del av delfeltet.

Det har ikke vært foretatt en hjemmelsoverføring av de tre tomtene før nylig, slik at disse har stått med opprinnelig grunneier som hjemmelshaver.

De enkelte tomtene er likevel eid av tre søstre, henholdsvis Bodil Bryne Bekkeheien, Olinda Bryne Wiig og Ingrid Bryne Aadnesen.

Den gang regulering og utbygging av området ble gjennomført hadde disse tre allerede etablert seg med egne boliger, mens yngste sønn, som var under etablering, bygget ut sin tomt.

Vi er av den oppfatning at insitament til å regulere de tre eiendommene, til en høyere utnyttelse, beror på en misforståelse.

Dette fordi hjemmelen til de tre eiendommene inntil nylig har ligget hos de tre søstrenes mor, slik at det muligens har vært naturlig å anta at området ville kunne bygges ut under ett, ved en samtidig avhenging av alle tomtene.

Dette er imidlertid ikke tilfelle. Hver tomt har sin eier, og hver eier ønsker tomtene benyttet etter sin families behov.

Disponering av BKS4

Da det kun tillates en innkjøring fra gate til de syv boligene, må det nødvendigvis etableres felles parkeringsområde. Dette som en konsekvens av tomtedybden som ikke tillater vei parallellt med eks. gate og individuell parkering. Det gir, på gjenstående areal, 7 rekkehus med parsellbredde ca 6m.

Den foreslåtte disponeringen innebærer således at de tre eiendommene utbygges samtidig med et parkeringsområde felles for de tre tomtene.

Dette kan ikke gjennomføres uten enighet mellom de tre eierne. Ingen av disse har intensjoner om å selge for å utvikle et slik boligkonsept, men ønsker å benytte eiendommene sine til eget bruk i henhold til gjeldende regulering.

På bakgrunn av disse fakta ber vi om at områdeplanen skrinlegges, alternativt at den approberes med BKS4 regulert som i gjeldende plan.

Den foreslåtte disponeringen i forslag til områdeplan strider mot de forutsetninger som ble nedlagt ved overdragelse av landbrukseiendommen til byggeområde.

Gjeldende plan har en utnyttelse i henhold til overordnede krav.

En felles utbygging av syv boliger med felles parkering kan ikke gjennomføres uten enighet om felles avhending av eiendommene, noe som ikke er aktuelt for eierene.

I tillegg til nevnte punkt er det også en stor motstand mot fortettingen hos berørte naboer, hvor det arbeides med en felles protest på forslaget.

Vi håper disse opplysningene vil føre frem til endring i planforslaget.

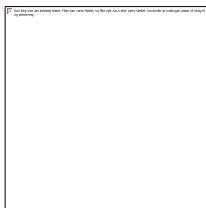
Vennlig hilsen

Dag Brantenberg Fasting
Sivilarkitekt MNAL/Partner

+ 47 911 50 408
dag@sjofasting.no

www.sjofasting.no

Havnegata 16
N-4306 Sandnes



SKANNET
02 OKT 2019

Time kommune

16/1853

Postboks 38

4349 BRYNE

HØYRINGSUTTALE

PLAN 0486.00: OMRÅDEPLAN FOR BRYNEHAUGEN AUST, BRYNE

Dykkar ref.: 16/1853 - 23

Lokal utvikling har lagt forslag til Områdeplan for *Brynehaugen Aust* med tilhørende føresegner, begge datert 13.08.2019, ut på høyring og offentlig ettersyn i perioden 02.09. – 16.10.2019. Planen skal til andre gongs behandling i *Lokal utvikling* primo 2020 og deretter til vedtak i *Kommunestyret*.

Planen inneheld mykje godt, men den har eit stort problem. Området BKS4 er føreslått omgjort frå tre frittstående einebustader til to-tre etasjar blokk med minimum sju bustader.

Denne endringa protesterer me imot!

Endringa vil øydeleggja den fine arkitekturen i Kuhagen. Her er alle husa frittstående einebustader på små tomter. Husa viser mange av dei same elementa utan å vera identiske. Dei høyrer saman, noko som gjer at feltet står fram som harmonisk og balansert. Det var ikkje tilfeldig at arkitektane teikna inn tre tomter på BKS4. Det var god planlegging.

På BKS4 er det nå opna for ei bustadblokk på inntil tre etasjar og med minimum sju bustadeiningar. Ei bustadblokk vil ikkje kunna fylgja dei arkitektoniske prinsippa for resten av feltet. Tomta er på det høgaste punktet i Kuhagen-feltet. Me er redde for at bygget vil verta visuelt svært dominerande. Det vil raga høgt og verta eit framandelement i eit velordna nabolag.

Sol- og lystilhøva vert dårlege. Bygget vil skugga for leikeplassen på ettermiddagstid når mor og far kjem heim frå jobb og vil leika med ungane sine. Det kan henda det vert sol andre tider på dagen, men leikeplassen vil verta skuggelagt når det er mest aktuelt å bruka han. Leikeplassen har mange brukarar frå heile Brynehaugen Aust.

Kuhagen-gata er så smal at to bilar ikkje kan koma forbi kvarandre. Den eine må rygga. Det er fortau berre i ein mindre del av gata. Gata er uoversiktleg å køyra i. Sjølv om fartsgrensa er 30 km, kjem trafikken brått på. Mange mjuke trafikkantar bruker gata som skuleveg og gjennomfartsveg. Barn leikar i gata ved leikeplassen.

Gata toler ikkje trafikkauken det her er lagt opp til. Det gjer heller ikkje Vardmyra, gata som fører inn og ut av Brynehaugen aust.

Til slutt vil me peika på at Brynehaugen Aust alt har 5,1 bustader per daa Det er tett nok etter kommunen og fylkeskommunen sine standardar. Eit forsøk på ytterlegare fortetting er såleis ikkje nødvendig og bør droppast.

Bryne, 1. oktober 2019


Mette Oseland


Birger Heigre

Kuhagen 1

.....


Aud Helene Nese


Torvald Ree

Kuhagen 2

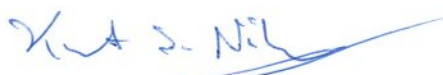
.....


Gerd Lode Øgård

Kuhagen 3

.....


Ingrid Tunheim


Knut Inge Nilsen.

Kuhagen 4

G. h. Sandsmark

Gunvor Kværner Sandsmark

Kuhagen 5

J. O. Sandsmark

Jan Olav Sandsmark.

Siri Utne

Siri Utne

Kuhagen 6

Arild Friestad

Arild Friestad

Kari Carlsen

Kari Carlsen

Kuhagen 7

Dagfinn Carlsen

Dagfinn Carlsen

Brita Kvadsheim

Brita Kvadsheim

Kuhagen 8

Anne Beth Våga

Anne Beth Våga

Kuhagen 9

Jan O. Haugen

Jan Oskar Haugen

Live Skogvold

Live Skogvold

Kuhagen 10

Trond Gunstensen

Trond Gunstensen

Kari Utne

Kari Utne

Kuhagen 11

Tina T. Underhaug

Tina Therese Underhaug

Kuhagen 12

Arild Bryne

Arild Bryne

Randi Schreiner

Randi Schreiner

Kuhagen 13

Michael Evans

Micael Evans

Inge Arild Leknes

Inge Arild Leknes

Kuhagen 15