

Merknader med kommentar fra forslagsstiller og rådmann

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 06.08.2018:

Planforslaget vurderes i all hovedsak å være i tråd med føringer fra overordna planer, både regionalplan for Jæren og kommunedelplan for sentrum. Planen vurderes å ta hensyn til viktige elementer for et fysisk godt bomiljø, peker på differensierte krav i leilighetsstørrelser som positivt for det sosiale aspektet og stabile bomiljø.

Ikke samsvar mellom plankart og bestemmelser mht. forretning: *I tråd med sentrums-planens muligheter leges det fortsatt opp til forretningsvirksomhet, men her er det uklarheter og uoverensstemmelser mellom plankartets reguleringsformål, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet viser kombinasjonsformål bolig/forretning i område BKB (Festiviteten), mens reguleringsbestemmelser og saksomtale viser til område for forretning, kontor og tjenesteyting med betegnelsen «Forretning BF». Fylkesrådmannen tolker planforslaget slik at nevnte kombinasjons-formål skal kunne tillates i 1. etasje mot Torggata, og at dette omfatter plankartets felt BKB og BBB3. Fylkesrådmannen stiller seg positiv til dette, jf. sentrumsformålet i kommunedelplanen, men plankartet med tegnforklaring må vise korrekte reguleringsformål for områdene som skal ha kombinerte formål.*

Viser til støy mot Festiviteten, og anbefaler at det vurderes tiltak for å redusere dette.

Peker på at en omfattende utbygging i eller nær et kulturmiljø vil alltid virke negativt inn på kulturmiljøet, men *Fylkesrådmannen vurderer imidlertid at en, innenfor de gitte rammer i KDP Sentrum, har funnet frem til en god løsning som ivaretar både utbyggingshensyn og, så langt råd er, tilpasning til verneverdig bebyggelse / omkringliggende kulturmiljø.*

Viser til at detaljbearbeiding er til en viss grad forankret i bestemmelse § 2, kulepunkt 3: «Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet jamfør illustrasjonsmaterialet», samt delvis i planbeskrivelsen, som gir beskrivelser knyttet opp til valgte løsninger. Mener at *planmaterialet samlet sett gir gode løsninger og beskrivelser av de endelige løsninger, men gir faglig råd om at de viste løsninger forankres tyngre i bestemmelsene, f.eks. ved at det legges inn bestemmelse om at tegninger og illustrasjoner skal være gjeldende ved rammesøknad.*

Plankart og bestemmelser sikrer godt vern av Festiviteten, men skriver at *overskriften i bestemmelsen for den relevante hensynssonen (§ 4.1) endres til «H570 Bevaring*

kulturmiljø». «Spesialområde» er et utdatert begrep fra tidligere Plan- og bygningslov. *Fylkesrådmannen gir faglig råd om at denne overskriften endres.*

Takker avslutningsvis for godt samarbeid med kommune og forslagsstiller

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsplanens plankart består av nivå 1 og nivå 2. Reguleringsbestemmelser og saksomtale viser til formålet «Forretning BF» på plankart nivå 1. Dette formålet ligger i 1. etasje under delfelt BBB3, nivå 2. Kombinasjonsformålet BKB vist i nivå 2 dekker alle etasjer inkludert 1. etasje.

Festiviteten skal bevares, og det skal ikke gjøres endringer på bygget. Det vurderes derfor som naturlig at fasadetiltak og eventuelt andre tiltak for å redusere støypåvirkningen for Festiviteten vurderes på et senere tidspunkt når (vedlikeholds-) arbeid skal utføres på bygget.

Fylkesrådmannen viser videre til at saksutredningen redegjør for enkelte avvik fra normalkrav, eksempelvis andel tilgjengelige boliger. Basert på begrunnelsene for slike avvik, har ikke fylkesrådmannen vesentlige merknader til foreslåtte løsninger. Forslagsstiller legger til at det i saksutredningen er gjort en feil beregning av andel tilgjengelige boliger. Delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3 (Festiviteten ikke medregnet) vil inneholde opptil 22 leiligheter. Av disse vil 15 leiligheter være tilgjengelig boenhet i bygning med krav om heis, mens 7 leiligheter ikke har krav om heis, og disse oppfyller heller ikke kravet til tilgjengelig boenhet. Det vil si at 68% av boligene vil være tilgjengelige boenheter.

De viste løsningene i tegninger og illustrasjoner forankres tyngre i bestemmelsene, og bestemmelsene justeres.

Overskrift for hensynssonen i §4.1 endres i bestemmelsene som anbefalt.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplanens plankart består av nivå 1 og nivå 2, samsvarer med bestemmelser.

«At det legges inn bestemmelse om at tegninger og illustrasjoner skal være gjeldende ved rammesøknad» - Fylkesrådmannen. Et nytt punkt i den nasjonalemalen er illustrasjoner som er bindende. Bindende så langt man ønsker de skal være bindende. Det trenger ikke å være helt likt, men skal være basert på de hovedprinsippene.

2. Time kommune Kulturminnenemnda, 31.08.2018:

Kulturminnenemnda støtter at Festiviteten må bevarast som i dag som den kulturhistoriske del som den er i Bryne, elles ser kulturminnenemnda at byggehøgda i det nye kvartalet vil forringa eksisterande villabusetnad.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til tidligere møter og dialog i forbindelse med omkringliggende bebyggelse.

3. Fylkesmannen i Rogaland, 30.07.2018:

Støy: gir faglig råd om at det legges inn konkrete grenseverdier for maks støynivå for bolig (30 dBA) og uteareal (privat, lek, felles på maks 55 dBA).

Ute- og lekeareal: gir faglig råd om at det blir innarbeidet utfyllende krav til § 5.5 om kvalitet på uteareal. Peker på RPR for barn og unge mht. årstidsvariasjon, samhandling barn og voksne, trafiksikre areal og solforhold. Gir og faglig råd om at det innarbeides krav om sandlek i bestemmelsene jf. RPJ punkt 6.3.7.

Forslagsstillers kommentar:

Konkrete grenseverdier for maksimalt støynivå legges inn i bestemmelsene.

Som en del av reguleringsplanen er det utarbeidet en utomhusplan i dialog med Time kommune. Det er lagt inn en egen bestemmelse om at hovedprinsippene i denne, inkludert beplantning, skal opparbeides for å sikre et absolutt minimum av utførelse. Utomhusplanen

sikrer ulike typer lek og aktiviteter for alle aldersgrupper. Utearealene er i sin helhet uten biltrafikk, og oppholds- og aktivitetssonene er tilpasset solforholdene i fellesarealene.

Rådmannens kommentar:

Ingen øvrig kommentar angående støynivå.

Forslagsstiller har allerede illustrert det i utomhusplanen, men kan innarbeide en setning i planbeskrivelse for å framheve det enda mer på at det har blitt tatt hensyn til.

4. BANE NOR, 09.07.2018:

Viser til at Bane NORs interesser i saken omhandler støy. Vurderer dette forholdet som sikret i bestemmelsene.

(Avklart)

5. Statens vegvesen, 15.08.2018:

Støtter rådmannens vurdering knyttet til renovasjon og anbefaler at dette løses innenfor planområdet.

Skriver at støy fra jernbanen ikke er omtalt i støyvurderingen selv om det står at det er foretatt vurdering av støy fra jernbane – og at denne er av underordnet betydning. Peker på at samlet støy (sum støy) kan dermed være av større betydning for området, enn støyen fra biltrafikken alene. Anbefaler en vurdering av samlet støy for området hvis dette ikke er gjort.

Skriver at avkjørsel fra Torggata til eiendommene 1/217, 1/565 samt Festiviteten (1/218). er plassert tett opptil krysset fv. 506 x Torggata, og er trafiksikkerhets-messig svært uheldig. Er enig med rådmannen om at en annen løsning for denne ikke kan løses innenfor plan 0499, og at forholdet må løses i en annen forbindelse.

Forslagsstillers kommentar:

Renovasjon løses innenfor planområdet.

Jernbanestøy er, som nevnt flere steder i rapporten, med i støysonekart og fasadenivåer.



Figur 1: Jernbanestøy (L_{den}) i alle etasjer.

Nedre grenseverdi for jernbane er $L_{den} = 58$ dB (ref. tabell i rapport). Veitrafikkstøy er som kjent grensen $L_{den} = 55$ dB. Som vist i figur 1 over er jernbanenivåene i øverste etasje $L_{den} = 50$ dB, dvs. 8 dB lavere enn gul sone. Trafikkstøynivåene er til sammenligning $L_{den} = 60$ dB foran fasade (ref. figur 2 i rapport). Sumstøy blir i dette tilfellet foran fasade øst: L_{den} (veitrafikk) 60 dB + L_{den} (jernbane) 50 dB = L_{den} 60 dB. Ut fra dette konkluderes det i rapporten at støy fra jernbane er av «underordnet betydning».

Rådmannens kommentar:

Støy fra jernbanen er redegjort for.

6. Senior- og bruarrådet, 27.08.2018:

Renovasjonen bør plasserast på utbyggingsarealet for å unngå kryssing av veg.

Forslagsstillers kommentar:

Renovasjon løses innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar:

Ingen øvrig kommentar.

7. Rogaland brann og redning IKS, 29.06.2018:

Skriver at det i byggesak stilles det krav om tilfredsstillende slokke- og atkomst-muligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 11-17 og § 15-3 (5 d) (TEK17),

og ber om at *prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomst-behov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse mv. i tidlig planleggingsfase jfr. § 11-17. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d).*

Forslagsstillers kommentar:

Oppstillingsplass for brann reguleres inn med hensynssone.

Når det gjelder kjøreadkomst med svingradius for adkomst i sør og vest, så regner vi ikke disse som aktuelle. Adkomstene er utenfor planområdet, og adkomsten fra Torggata er i tillegg både trafikkfarlig og uheldig og vanskelig utformet.

Vurdering fra brannteknisk konsulent: Slik vi vurderer det er det kun krav til lift i forbindelse med redning fra BBB2 og denne har vi løst med oppstillingsplass i Solhøgda.

BBB1 regnes som lavt byggverk sett fra dekket over parkering, og har høyde mindre enn 7,5 meter til terreng. Brannvesenet har uttalt at de kan gjøre redning via stige på høyde opp til 7,5 meter, og det er dermed ikke krav til bruk av lift for å kunne redde beboere fra dette bygget. Vi har i tillegg sagt at det skal tas høyde for stige på fasade her. Dermed er det ikke krav til oppstillingsplass i vest eller sør.

BBB3 regnes også som et lavt byggverk sett fra dekket over parkering, og har høyde mindre enn 7,5 meter til terreng. I tillegg har disse boenhetene direkte tilgang til terreng slik at det kan aksepteres lengre avstand til oppstillingsplass for brannvesenet.

Rådmannens kommentar:

Ingen øvrig kommentar.

8. Lyse Elnett AS, 30.06.2018:

Ingen merknader.

9. Nabo, Solhøgda 4 (Erik Nysted), 15.08.2018:

Skriver at det for delområdet BB1 er vist 3,5 m byggegrense mot Solhøgda 4, og at den må være 4,0 m i samsvar med PBL. Viser til at uteareal i planen vil ligge min. 1 meter lavere enn planeringshøyde på deres eiendom. Nabo forutsetter at skråninger blir arondert innenfor planområdet slik at nivå på deres eiendom blir uforandret. Skriver at utbygger monterer gjerde og hekk/vegetasjon mot grense som skal typegodkjennes av begge parter. Stiller krav om at alle eksisterende trær på deres eiendom skal stå, men at disse kan beskjæres av utbygger i et omfang som skal avklares med eier. Viser til at trærne på egen eiendom er viktige for steds karakteren og at de vil begrense innsyn fra BB1 mot egen uteoppholdsarealer. Stiller krav om vask av garasje og bolighus etter utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Plan- og bygningslovens §29-4 om 4 meter avstand fra byggverk til nabogrense gjelder i byggesaker.

Skråninger og støttemurer opparbeides i sin helhet innenfor planområdet. Beplantning, gjerder og forstøtningsmurer som skal opparbeides defineres i tekniske planer som skal godkjennes av Time kommune.

Reguleringsplanen sikrer at eksisterende trær skal ivaretas så langt det er mulig.

Det tilrettelegges for husvask etter endt utbygging.

Rådmannens kommentar:

Byggegrense: det er et valg som har blitt tatt i reguleringen (å ha 3,5 byggegrense).

10. Nabo, Solhøgda 4 (Elisabeth Hilde), 15.08.2018:

Har tilsvarende merknad som merknad 9.

11. Nabo, Torggata 10 (Helge og Solveig Martinsen), 19.08.2018:

Skriver innledningsvis at det ser tilsynelatende bra ut, men at fremstilling i fugle-perspektiv ufarliggjør vesentlige deler av planen. Kommenterer at 1.etg./underetasjen er for høy. Mener at hvis det skal tas hensyn til den gamle trehusbebyggelsen bør en velge tre framfor tegl som fasademateriale. Viser til eget skriv angående bøketreet i deres hage.

Forslagsstillers kommentar:

Høyden i første etasje er i henhold til kravet for sentrumsformål i kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.

Material- og fargebruk er redegjort for gjennom hele reguleringsprosessen og i reguleringsplanens beskrivelse. Det har i dialog med Time kommune og Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv, Kulturavdelingen, ved Spesialrådgiver nyere tids kulturminnevern, vært viktig å ivareta nabolagets fargeskala i form av lysere fargetoner. Tegl er blant annet valgt som materiale for å sikre varige og solide fasader mot gatene (langs fortau). Dessuten har tegl en kvalitet som binder sammen forretnings- og boligfunksjonene i én bygningskropp, samtidig som materialet fungerer som et bindeledd mellom festivitets overflater i sør og villabebyggelsens i nord.

Forslagsstiller er også interessert i å ivareta eksisterende bøk (og andre trær) i Solhøgda. Det vil være dialog rundt sikring av disse trærne underveis i søknadsprosess / byggeprosess.

Rådmannens kommentar:

Det er krav med høy 1. etg i sentrumsplanen.