



PRINSIPPAVKLARING FOR HØYDE PÅ BYGG, ANDEL FUA PÅ TAK OG BRUK AV FRIKJØPSORDNING

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	016/19	07.03.2019

Framlegg til vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar at det ikke tillates planoppstart for Storgata 19-23 basert på innsendt planinitiativ og avholdt oppstartsmøte.
2. Lokal utvikling er positive til at det kan startes et planarbeid for Storgata 19-23, og ber forslagstiller bearbeide planinitiativet slik at det er i tråd med Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-8 i plan- og bygningsloven.

Lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-016/19 Vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar at det ikke tillates planoppstart for Storgata 19-23 basert på innsendt planinitiativ og avholdt oppstartsmøte.
2. Lokal utvikling er positive til at det kan startes et planarbeid for Storgata 19-23, og ber forslagstiller bearbeide planinitiativet slik at det er i tråd med Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.

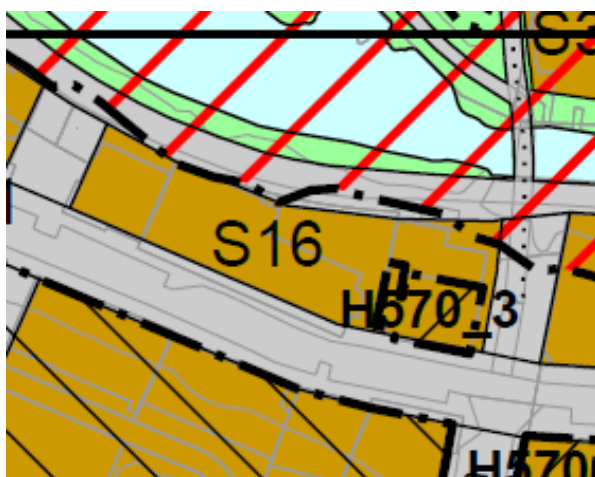
Vedtaket er gjort i medhold av § 12-8 i plan- og bygningsloven.

PRINSIPPAVKLARING FOR HØYDE PÅ BYGG, ANDEL FUA PÅ TAK OG BRUK AV FRIKJØPSORDNING

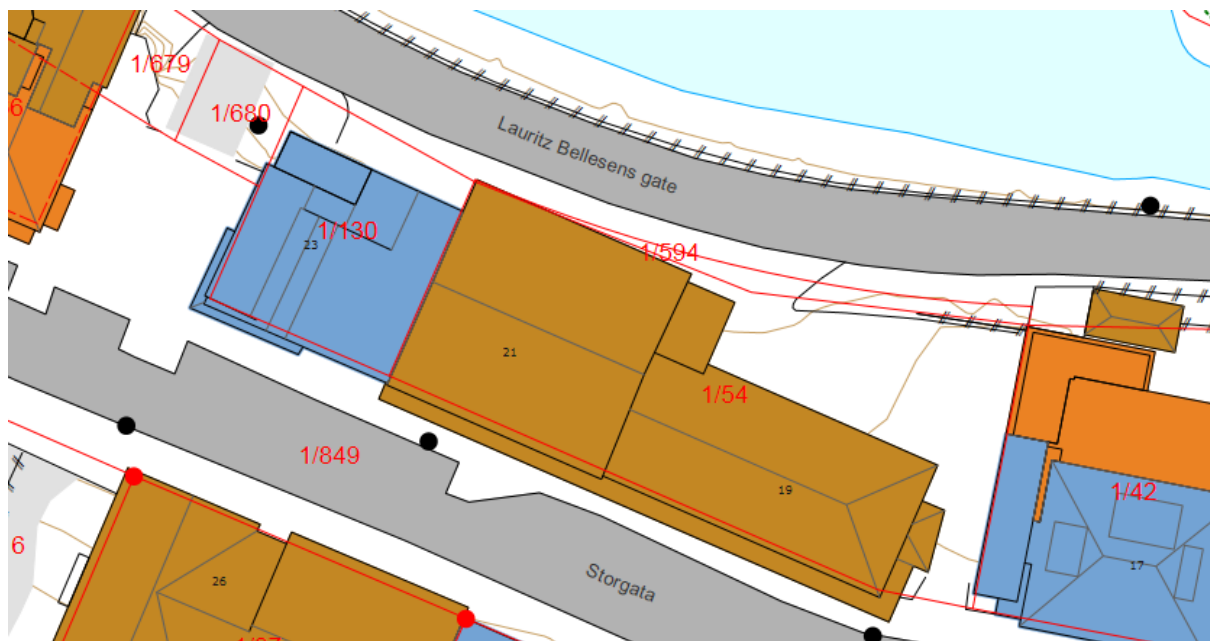
SAKEN GJELDER

Arkitektkontoret Vest AS v/ Thorbjørn Fuglestad har på vegne av Activum Bryne AS sendt inn et planinitiativ i tråd med plan- og bygningsloven §12-8 for deler av området omtalt som S16 i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, se plankart under

(til venstre) og plangrep (til høyre).



Området som inngår i plan 0454.00 er gnr 1/ 54 og 1/130, se *kartutsnitt under*. Dette utgjør Storgata 19, 21 og 23.



Det er bedt om at byggehøyde, andel felles uteoppholdsareal (FUA) på tak og bruk av frikjøpsordning avklares før eventuell videre planprosess.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planinitiativet ble sendt inn 19.12.2018 og på bakgrunn av dette ble det avholdt oppstartsmøte 15.01.2019. Etter dette møtet ble planinitiativet oppdatert og sendt inn på ny (23.01.2019). Referat fra oppstartsmøtet avspeiler begge disse dokumentene.

Planinitiativet viser avvik fra sentrumsplanen og det ble avklart i oppstartsmøtet at forslagstiller ønsker politisk avklaring på uenighetspunktene etter pbl §12-8.

PLANOMRÅDET

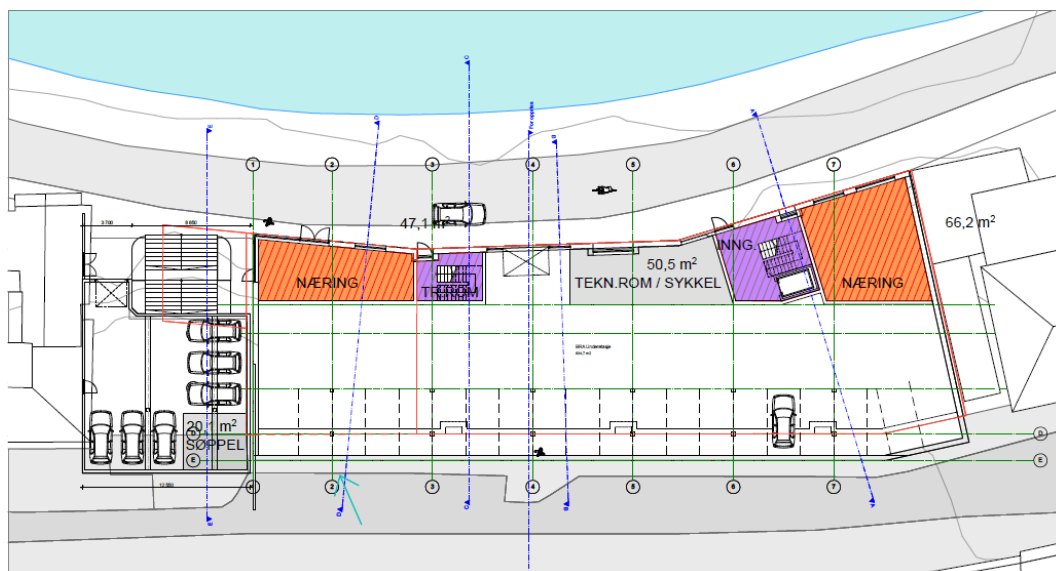
Activum Bryne AS eier Storgata 19, 21 og 23 og ønsker å starte planarbeid for disse eiendommene. S16 er vist som *Sentrumsformål* i kommunedelplanen. Prosjektet de ønsker å gå videre med består av nybygg med bolig og næring. Underetasje inneholder parkering og tekniske rom. Boder legges i underetasje eller på tak. Uteoppholdsareal ønskes i sin helhet lagt til takterrasse.

Uenighetspunkter

a. Byggehøyde/ plassering av boder

I planinitiativets pkt c beskrives prosjektet, og det står «...Sportsboder [og felles uteoppholdsarealer] på tak over 4. etasje...».

Ved å plassere sportsboder på tak «frigis» det areal i underetasje for å kunne etablere næringsarealer, se *plantegning under*:



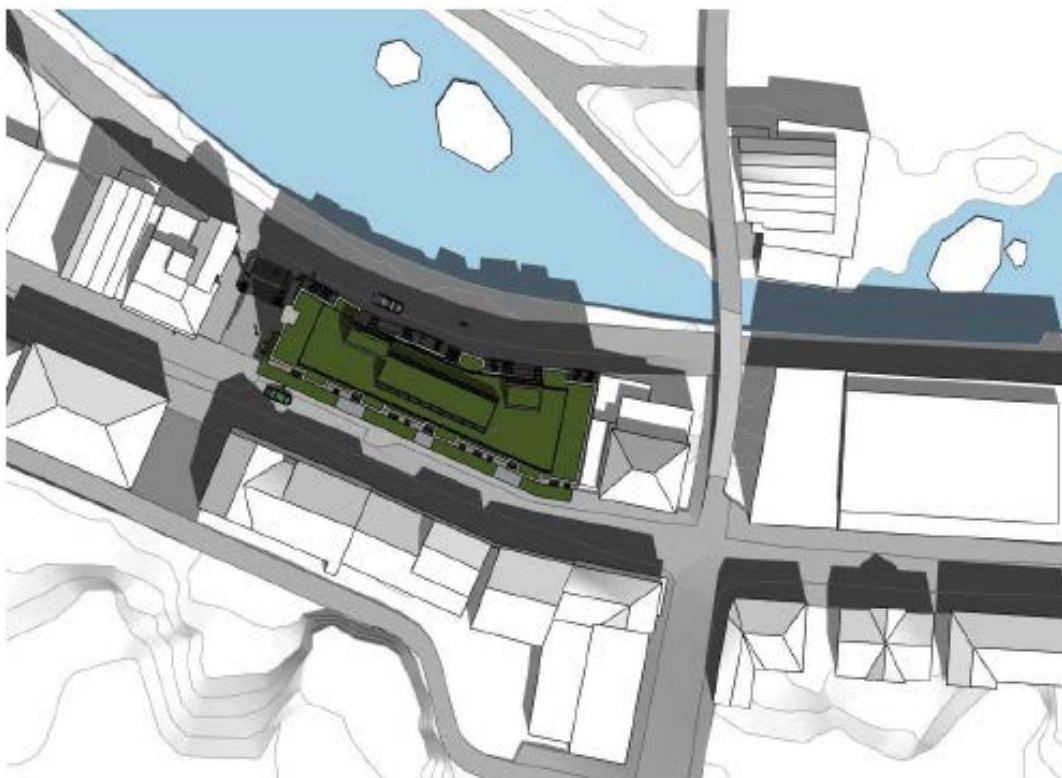
Areal for næring er markert med oransje farge på tegningen.

I temakart nr. 3 (Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026) vises dette område med en høydebegrensning på 3,5 etasjer, noe som betyr

maksimal gesimshøyde 12,5 meter. Byggets totale høyde vil overstige dette ved å plassere sportsboder på taket. I bestemmelsene er det også satt begrensninger i byggehøyde:

21.2.5.5 I Storgata (G1) er maks gesimshøgde 9,60 m på sørsida og maks 9.80 m på nordsida, maks mønehøgde 13 m og takvinkelen maks 50°. I Lauritz Bellesens gate skal maks gesims- og mønehøgde ikkje vera høgare enn i Storgata (G1), og eventuell takvinkel skal ikkje vera større enn 60°. For områda S11 og S16 skal takvinkelen i begge gater ikkje vera større enn 75°. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 3.80 meter.

Forslagstiller skriver i planinitiativet at det vil være 4 etasjer mot Storgata (og underetasje mot Lauritz Bellesens gate). Det er ikke vist snitt eller målsatte tegninger i planinitiativet, men det er vedlagt 3D-modell for sol- og skyggeanalyse, se *modell under*.



Soldiagram 1.mai, kl. 12

Tegningen over viser sportsboder plassert på tak, samt trapperom og heis. Tidspunkt for modellens skyggevirkning er kl. 12 den 1. mai (planinitiativet viser også flere tidspunkter).

Oppsummert

Forslagsstiller ønsker å oppføre et bygg på 4 etasjer hvor det tillates 3,5. Ved å tillate sportsboder på tak økes også byggehøyden til en slags «5. etasje» utover tillatte bygningskropper som trapperom og heis.

b. Plassering og omfang av næringsareal

Dersom sportsboder ikke plasseres på taket, er de foreslått plassert i

underetasje, se *plantegning under*:



En slik lokalisering medfører at byggets dybde ikke tillater at det etableres næringsareal utover muligheten for utstillingsvinduer, slik det er vist med oransje felter på tegningen over.

Det er krav til fasader i sentrumsplanen:

21.2.5.6 I kvart av områda S8, S9, S10, S11, S16, S17, S23 og S 39 kan krav om 70% aktive og opne Fasadar, jf. pkt. 13.2.1, vurderast oppfylt under eitt.

21.2.5.7 Nye bygg mot Lauritz Bellesens gate skal ha ei framside mot Bryneåna.

Oppsummert

Det må avklares hvor det stilles krav til næringsarealer: 1) Mot Lauritz Bellesens gate og mot Storgata, eller 2) bare mot Storgata og med utstillingsvinduer mot Lauritz Bellesens gate.

c. Felles uteoppholdsareal på tak

Foreslått prosjekt bebygger hele tomten, slik at det ikke er noen øvrige arealer på bakkeplan. I temakart 4 vises områder hvor det er ulike krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA). For dette området kreves det minimum 16 m² pr boenhet.

9. Uteoppfallsareal og leikeplassar (pbl. §11-9, pkt. 5)

- 9.1 Det skal vera 30 m² solrikt uteoppfallsareal per bueining. Einebustader og rekkehus skal ha dette arealet samanhengande på bakkenivå, og med minimum 6 m avstand frå bustaden til eigedomsgrensa til eigedomen. Leilegheiter kan ha arealet på bakkeplan eller oppbygd plan. Uteoppfallsareal på private balkongar og private takterrassar inngår ikkje i berekninga.
- 9.2 Innanfor område med kvartaltypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad» kan kommunen vurdere om inntil 25% av felles uteoppfallsareal realiserast på felles takterrasse og felles balkongar.

Det er foreslått 20 boenheter i dette prosjektet. Det betyr da at det kreves minst $20 \times 16 \text{ m}^2 = 320 \text{ m}^2$ felles uteoppfallsareal. Inntil 25% av *dette kan vurderes realisert på felles takterrasse eller på felles balkongar*. I dette prosjektet ønsker forslagstiller at en større del enn 25% skal kunne legges til takterrasse. Det er i arbeidet med sentrumsplanen] ikke gjort vurderinger av konsekvensene av å tillate en større andel (positive eller negative for bomiljø etc.

Oppsummert

Forslagstiller har ikke redegjort for hvor stor andel av FUA som teoretisk kan dekkes på takterrasse, men det må tas stilling til om man åpner for å sette til side begrensningen oppad på 25%.

d. *Bruk av frikjøpsordning*

- 9.5 Innanfor områda med «Krav om minimum 16 m² MFUA» slik vist på temakart nr. 4 «Område med ulike krav om minste felles uteoppfallsareal (MFUA)», kan prosjekt heilt eller delvis unntakast frå krava om at 16 m² felles uteoppfallsareal per bueining skal realiserast på eiga tomt. Her kan fritaksordninga nyttast. Midlar frå fritaksordninga skal brukast til kjøp, utviding eller oppgradering av nærliggjande uteoppfallsareal innanfor dei ulike sonene slik desse er vist på temakart nr. 5 «Soneinndeling fritaksordning MFUA ». Kommunestyret fastset årleg fritaksbeløp per m² som skal nyttast i utbyggingsavtaler i samband med behandlinga av økonomiplanen.

Ved å tillate over 25% felles uteoppfallsareal må man så ta stilling til om

- i. frikjøpsordning kan benyttes og
- ii. om forslagstiller skal belastes for alt areal som ikke realiseres innen sentrumsplanens begrensning, altså 75%, eller om det skal fastsettes et annet tall.

I dette prosjektet vil 75% av felles uteoppfallsareal tilsvare 240m². Etter priser (vedtatt i kommunestyre desember 2018) er kvadratmeterprisen for manglende felles uteoppfallsareal (MFUA) kr 6.500,- pr m², noe som tilsvarer kr 1.560.000,- for dette prosjektet.

For å kunne benytte frikjøpsordningen må samtlige av fire vilkår være oppfylt:

9.6 Fritaksordninga gjeld berre når samtlige av følgjande vilkår er oppfylt:

- Prosjektet held seg innanfor maks tillate høgder og maks tillate tettleik, jf. pkt. 8.1.2, 8.1.3 og pkt. 8.2.
- Krav om minste felles uteopphaldsareal per bueining er forsøkt mest mogleg oppfylt på eiga tomt. Det skal dokumenterast at 16 m², jf. pkt. 9.3, uteopphaldsareal per bueining ikkje let seg realisera i prosjektet. Alternative løysingar skal visast.
- Prosjektet har plass til leik med 3 ulike leikeaktivitetar og sandkasse med sitjegruppe med 50% sol 21. mars kl. 15. I områda S8, S10, S11, S16, S17, S23, S25 og S30 kan kommunen vurdere om dette arealet kan realiserast på felles takterrasse.
- Erstatningsarealet har maks gangavstand på 150 m og har trafikkssikker tilkomst.

Foreslått prosjekt holder seg ikke innenfor maks tillatte høyde. Eiendommen er helt utbygd, dvs at det er tilnærmet 100% BYA. Det medfører at det ikke er mulig å realisere uteoppholdsareal på bakkeplan. Det er ikke vist andre alternative løsninger enn å benytte takterrasse. Det er ikke vist skisser for at prosjektet kan oppfylle kravet i tredje kulepunkt, altså areal for ulike lekeaktiviteter og sandkasse på takterrassen. Planinitiativet viser ikke til erstatningsareal som beskrevet i fjerde kulepunkt.

Oppsummert

Her må det tas stilling til 1) om man tillater bruk av frikjøpsordning selv om vilkårene ikke er oppfylt, og 2) dersom man tillater at frikjøpsordningen benyttes må det tas stilling til om forslagstiller skal betale *kr 1.560.000,-* eller en *tilsvarende lavere sum* som korrelerer med arealet som tillates medregnet i FUA.

e. *Ensidig orientering av boliger*

Det er planlagt 20 boenheter i prosjektet:

Bygget består av 20 boenheter, 8 boenheter i 2. etasje, 6 boenheter i 3. etasje og 6 boenheter i 4. etasje. 10 av boenhetene er planlagt gjennomgående med fasade mot sør og nord. 3 av disse vil i tillegg ha fasade mot vest. 8 boenheter vil være ensidig rettet mot sør. 1 boenhet vil være ensidig rettet mot nordøst og 1 boenhet vil være ensidig rettet mot nord.

To av boligene, dvs 10%, er med såkalt ensidig orientert. Det betyr at det ikke er lysinnsnitt fra sør eller vest, men bare mot nord eller øst. En slik orientering er vurdert til å ha lavere bokvalitet og det er derfor satt krav til dette i sentrumsplanen:

- 11.2 Det vert ikkje tillate bueiningar med einsidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering av kommunen.

Oppsummert

Det må avklares om det skal tillates at det fravikes fra §11.2 for to boenheter.

VURDERING

Slik det er vist i punktene a) – e) er det i sum mange forskjellige avvik fra Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 det skal tas stilling til.

Prosjektet som er foreslått fyller ut hele «fotavtrykket» for de to eiendommene som inngår. Samlet er arealet som bebygges ca 800 m², og med 20 boenheter dreier det seg om en tetthet på 25 boliger/daa med næringsarealer i tillegg.

I sentrumsplanen er det angitt retningslinjer for utnyttelse:

8.2 Arealutnytting

Følgjande retningslinjer for utnytting gjeld:

Bustaddel i % (av % BRA)	Min-maks % BRA
81-100	90-180
41-80	110-280
01-40	140- 300
0	180-400

Ved regulering der nye bygningar skal utfylla ein eksisterande bygningsmasse- eller kvartalsstruktur, må retningslinja sine føringar for utnytting tilpassast til dei utbygde omgivnadane.

Siden dette prosjektet faller inn under punktet «...utfylle en eksisterende bygningsmasse eller kvartalsstruktur...» vil tabellen over være retningsgivende. Det er likevel en svært høy utnyttelse i dette prosjektet, spesielt fordi det dreier seg om bokvalitet og bomiljø. I sentrumsplanen er det tatt stilling til noen hovedgrep, slik som hvor stor andel av felles uteoppholdsareal man skal tillate etablert som felles balkong eller takterrase.

For felt B11 (plan 0512.00) er det gitt rom for at 33% skal kunne etableres på takterrase, og øvrig areal legges på bakkeplan over parkeringsanlegg. I B11 er kravet til MFUA større, altså 30 m² pr boenhet. Per dags dato er likevel det prosjektet i sentrum (under planlegging eller godkjent) som har høyest utnyttelse, med 20 boliger for en eiendom på ca 1.450 m² (som gir ca 13,8 boliger/daa).

I retningslinjer for Regionalplan for Jæren anbefales en tetthet på 6-12 boliger/daa for Bryne sentrum. Tillates det i dette prosjektet samme tetthet som det åpnes for i plan 0512.00 (planen har ikke vært på høring) tilsvarer det 11 boenheter, altså en reduksjon på ni boenheter eller 45%. En reduksjon i boenheter innenfor samme ramme betyr at boenhetene øker i størrelse, mens en reduksjon i antall boenheter slik de er foreslått i dag medfører en betydelig mindre bygningskropp (høyde eller fotavtrykk).

De ytre rammene i foreslått prosjekt i Storgata 19-23 er kjent fra tidligere fase, og er ikke endret som en følge av at sentrumsplanen har blitt godkjent. Som ytre ramme er bygget høyere enn hva kommunedelplanen åpner for. Ulempene dette medfører er at det vil «ruve» mer, spesielt for bebyggelsen på sørsiden av Storgata. Med boder på

taket vil også siktlinjer for bebyggelse lengre sør påvirkes. Ren skyggevirkning mot Lauritz Bellesens gate og selve parken vil ikke være signifikant, siden et bygg med tillatt høyde uansett vil skyggelegge gateløpet store deler av dagen.

Foreslått bygg åpner ikke for noen form for uteoppholdsarealer på bakkeplan og er avhengig av å løse dette med felles uteoppholdsarealer på takterrasse. Bruk av takterrasse medfører også at trapperom og heis føres helt opp. Sentrumsplanen tillater at slike bygningskropper kan være inntil tre meter, men det er allerede tillatt at denne høyden er fire meter, grunnet tekniske løsninger. Dette betyr at boder, trapperom og heis gjør at for bakenforliggende bygninger vil virkningen være som en femte etasje, siden bygningskroppene på takterrasse stenger for siktlinjer.

Planinitiativet beskriver ikke leilighetstyper, slik at det er usikkert om størrelser og variasjon tilfredsstiller kravene i sentrumsplanen. Det oppgis at to av de 20 leilighetene ikke oppfyller kravene til dagslysinnslipp (§11.2), og dette er løsninger rådmannen ikke kan anbefale.

Rådmannens punktvis vurdering:

- a. *Forslagsstiller ønsker å oppføre et bygg på 4 etasjer hvor det tillates 3,5. Ved å tillate sportsboder på tak økes også byggehøyden til en slags «5. etasje» utover tillatte bygningskropper som trapperom og heis.*

Rådmannens vurdering: Det vil være uheldig for bakenforliggende bebyggelse om det tillates at byggehøyde økes, og rådmannen anbefaler ikke dette.

- b. *Det må avklares hvor det stilles krav til næringsarealer: 1) Mot Lauritz Bellesens gate og mot Storgata, eller 2) bare mot Storgata og med utstillingsvinduer mot Lauritz Bellesens gate.*

Rådmannens vurdering: Begge disse løsningene vil kunne fungere for å aktivisere gateløpene, men «åpne» næringsarealer har bedre virkning enn utstillingsvinduer og kan bidra positivt til miljøet ved parken.

- c. *Forslagstiller har ikke redegjort for hvor stor andel av FUA som teoretisk kan dekkes på takterrasse, men det må tas stilling til om man åpner for å sette til side begrensningen oppad på 25%.*

Rådmannens vurdering: Med bakgrunn i arbeidet som er gjort med sentrumsplanen, kan det ikke anbefales at prosjekter går signifikant utover de rammene og føringene som er lagt til grunn. Det er positivt om felles uteoppholdsareal økes gjennom at en takterrasse utgjør et større tall enn den teoretiske andelen på 25%, men et slikt areal er å anse som et *tilleggsareal* og bør ikke inngå utover det rammene tilsier. Rådmannen tilrår at inntil 25% av MFUA tillates som takterrasse, men at resterende 75% løses i tråd med sentrumsplanen.

- d. *Her må det tas stilling til 1) om man tillater bruk av frikjøpsordning selv om vilkårene ikke er oppfylt, og 2) dersom man tillater at frikjøpsordningen benyttes må det tas stilling til om forslagstiller skal betale kr 1.560.000,- eller*

en tilsvarende lavere sum som korrelerer med arealet som tillates medregnet i FUA.

Rådmannens vurdering: I sentrumsplanen er det mange ulike kvartaler hvor størrelse varierer en hel del. Det er både ønskelig og førende at noen kvartasstrukturer styrkes for å danne gode byrom. Disse to eiendommene har ytre begrensninger som gjør at de ytre rammene for et eller flere bygg synes gitt. Foreslått prosjekt «fyller» disse rammene og strekker seg i tillegg noe i høyden. Siden prosjektet ikke har endret verken uttrykk eller karakter siden det ble presentert i tidligere planfase, er det vanskelig å ta stilling til om det er forsøkt innpasset i de rammene sentrumsplanen gir. Det er satt en rekke vilkår i sentrumsplanen som dreier seg om hva som kreves for at man skal kunne benytte seg av frikjøpsordningen, og dette prosjektet faller gjennom på disse punktene. Ved å tillate avvik fra alle vilkårene mener rådmannen at disse settes så vesentlig tilside at andre prosjekter i områder hvor det åpnes for frikjøpsordning må kunne vurderes på samme måte, altså at det ikke settes vilkår. Rådmannen har ikke oversikt over omfanget eller konsekvenser av en slik beslutning, og kan ikke tilrå at vilkårene settes til side.

Dersom vilkårene settes til side må det tas stilling til hvordan det økonomiske bidraget skal beregnes. Utgangspunktet for ordningen er at der man ikke klarer å løse tilfredsstillende uteoppholdsarealer på egen tomt, så kan man bidra til opprusting av konkrete steder som en kompensasjon. Teoretisk er da bidraget korrelert med minimum 75% av påkrevd felles uteoppholdsareal, og med en pris på kr 6.500,- pr m2 (pr des 2018). Rådmannen tilrå at dersom det tillates at frikjøpsordningen benyttes, så skal bidraget tilsvare 75% av MFUA for prosjektet, og ikke settes lavere.

e. *Det må avklares om det skal tillates at det fravikes fra §11.2 for to boenheter.*

Rådmannens vurdering: I sentrumsplanen er det lagt krav til at alle nye boenheter skal ha dagslyskvaliteter, og at man derfor ikke tillater boenheter som er ensidig orientert. Dette er forhold man bør være restriktiv med. Rådmannen kan ikke tilrå at to boenheter bare har daglysinnslipp fra nord eller øst.

Gebyr

Etter gjeldende forskrift om gebyrregulativ for plansaker i 2019, jf. pkt 2.3.1 «Detaljregulering», blir gebyret for *oppstart av detaljreguleringsplan og politisk behandling av uenighetspunkt etter pbl §12-8* totalt kr 38.900,-

KONKLUSJON

I sum er det mange ulike avvik fra Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, og det er ulik grad av konsekvenser å skulle tillate noen av dem eller alle.

Rådmannen er positiv til at det skjer utvikling av eldre bygningsmasse i Bryne

sentrum og at det tilføres både flere innbyggere og næringsvirksomhet. Når dette ikke skjer innenfor de rammene som er satt i sentrumsplanen, er det viktig å ikke sidestille de ulike avvikene som foreslås.

Rådmannen har forsøkt å belyse de ulike aspektene slik at utvalget skal kunne ta stilling til *om* det skal startes planarbeid og *hvilke rammer* som skal legges til grunn for et slikt planarbeid.

Fra man tillater en planoppstart etter pbl §12-8 til et ferdig planforslag legges frem etter pbl §12-11, kan en plan ha hatt en positiv utvikling.

Oppstartsmøtet konkluderte med at det ikke kunne tilrås planoppstart etter §12-8 basert på avvikene som er presentert, men rådmannen er av den oppfatning at prosjektet kan være et positivt bidrag til byen etter en justering og bearbeiding, slik at det i størst mulig grad følger Kommunedelplan for Bryne sentrum.

Rådmannen tilrår ikke planoppstart slik planinitiativet foreligger i dag.

Rådmannen i Time, den 21.02.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

0454.00 Planinitiativ

0454.00 Referat fra oppstartsmøte 15-01-2019

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur