

Plan 0516.00 Detaljregulering for bustader og næring i Trallfavegen 7, Bryne

Oppsummering og kommentarer til merknader

1. Fylkesmannen i Rogaland, 20-02-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Utnytting:

Fylkesmannen har et faglig råd om å endre bestemmelse i punkt 3.1.3.3 som sier at det skal være minimum 24 boenheter og maksimum 115 i prosjektet slik at denne harmonerer med antallet som er skissert i illustrasjonene. Minste antallet er justert sånn at det henger sammen med minimum anbefalt boligtetthet per dekar i regionalplanen, altså 10 per dekar. Det er foreslått 115 som et maksimum for å få litt fleksibilitet i planen i forhold til når arbeidet med planløsningene kommer videre. Det blir søkt om rammetillatelse for B1 og B2 samtidig med andregangsbehandling, der detaljerte planløsninger vil følge med. Det vil være ønskelig med en viss fleksibilitet i antallet leiligheter i det videre arbeidet og derfor er maksimum fremdeles 115.

VA:

Sweco har oppdatert VA-rammeplan med riktig antall boenheter.

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannen skriver i sin uttale at *«Det er i det store og heile ein godt gjennomtenkt og gjennomarbeida plan. Planen legg opp til høg utnytting og gode bukvalitetar. Felles uteoppholdsareal og nærbutikk/ nærservice vil samstundes vera eit pluss for området og innbyggjarane i nærleiken av planområdet.»*

Utnytting:

Fylkesmannen har i sin uttale gitt et såkalt **faglig råd**. Det skal foreligge tungtveiende grunner for *ikke* å følge et slikt råd. I uttalen bes det om at bestemmelse 3.1.3.3 endres på to punkter, slik at *både* minimums- og maksimumstall for boenheter ligger i det øvre sjiktet for føringer i Regionalplan for Jæren (2013-2040). De ber om at maksimumstall skal harmonere med det som planforslaget viser, altså 110 boenheter.

Da reguleringsplanen ble 1. gangs behandlet i utval for lokal utvikling, ønsket forslagsstiller at det skulle leges ved et notat for å presisere parkeringsdekning, da dette ble omtalt i saksframlegget. I notatet står det blant annet *«...mens det i virkeligheten er 110 enheter...»* og videre at *«...110 leiligheter med denne variasjonen gir et krav om 128 p-plasser til bolig. Kravet til parkering for næring er rundt 16 plasser. Til sammen medfører dette en parkeringsdekning på 144 parkeringsplasser i prosjektet...»*. Forslagsstiller legger minimumstallet på 80 boenheter, og begrunner det med at dette vil være i tråd med retningslinjen om 10 boliger/daa. Eiendommen 2/298 er på 7795 m², slik at tallet 80 boenheter virker riktig.

For maksimumstallet velger forslagsstiller å *ikke* følge Fylkesmannens faglige råd (på 110 boenheter), men viderefører den fleksibiliteten som ble innført i reguleringsbestemmelse 3.1.3.3 med inntil 115 boenheter. Her er det ikke redegjort for hvordan en eventuell økning på fem boenheter skal håndteres med hensyn til tilgjengelige parkeringsplasser. En økning på fem boenheter kan gi behov for totalt 134 parkeringsplasser. Skal disse dekkes inn, må det skje gjennom en reduksjon i plasser for næring. Disse må da reduseres fra 16 til 10 plasser, en reduksjon på 37,5%.

Dette er ikke redegjort for i forslagsstillers kommentar.

VA:

I VA-rammeplan har SWECO oppdatert antall boenheter fra 91 til 110, altså ikke til 115 som forslagsstiller ønsker å sette som maksimumstall.

I dimensjoneringskriteriene er planområdet omtalt som 0,91 daa, noe som er misvisende. Som tidligere omtalt er eiendommen 2/298 på 7795 m², slik at her legges også offentlig veiareal inn i tillegg til det som bebygges. Siden tallet er *høyere* og ikke *lavere*, antas det at det ikke vil slå negativt ut.

Blågrønn faktor:

Fylkesmannen påpeker at prosjektet ikke oppnår ønsket faktor på 0,7, men at det er positivt at det oppnås en faktor på 0,5 i et prosjekt som har begrenset areal for blågrønne løsninger.

2. Statens vegvesen, 20-01-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Statens vegvesen viser til tidligere uttale som forutsetter at utbygger og kommunen har et sterkt fokus på trafikksikkerhet og sikring av myke trafikanter og skoleveg.

Fortau rundt hele planområdet sikrer god og trygg tilgjengelig for myke trafikanter i prosjektet. Frisiktlinjer er ivaretatt i plasseringen av bygg og installasjoner. Veinormen er lagt til grunn ved planlegging av veier i planområdet. I ROS-analysen er varelevering og søppeltømming nevnt som situasjoner som kan medføre risiko. Tiltak for å ivareta trafikk-sikkerheten er foreslått i ROS-analysen og går ut på å innføre rutiner for sikring ved rygging av lastebil over fortau og stenging av gjennomkjøringsvei for andre kjøretøy enn søppelbil.

Rådmannens kommentar:

Det har vært fokus på myke trafikanter gjennom planprosessen, og området er mye brukt både som skolevei, og til fritidsaktiviteter. I planforslaget åpnes Myrbrotet for gjennomkjøring for renovasjonskjøretøy. Deler av Myrbrotet er i dag gang- og sykkelvei. Rådmannen mener at trafikksikkerheten likevel vil ivaretas, siden det bare er én type kjøretøy som tillates å gjøre gjennom, og traséen er stengt for andre.

Rådmannen oppfordret til dialog med Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS) i planprosessen (egen merknad fra dem under pkt 6). Dette har medført at løsning for varelevering er god og gjennomtenkt.

3. Rogaland fylkeskommune, 24-02-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:**Sikring av variasjon:**

Fylkeskommunen mener det ikke er tilstrekkelig sikret med variasjon i størrelser på boenheter og foreslår å ta inn bestemmelser som sikrer dette. Dette er gjort i nye bestemmelser under 3.1.3 Utnyttelse.

Uteoppholdsareal:

Fylkeskommunen gir et faglig råd om å sikre tilstrekkelig jorddybde på dekket som utgjør uteoppholdsareal for boenhetene gjennom bestemmelsene. Det er foreslått en bestemmelse som sikrer dette i punkt 3.1.7.5. Tilsvarende gjelder for vegetasjon på tak i punkt 2.5.3. (*Rådmannens kommentar: Rett punkt er 2.4.3*)

Formål for dagligvarehandel og nærservice:

Fylkeskommunen mener foreslått formål «næringsbebyggelse» ikke er best dekkende for virksomheten som er tenkt i 1. etasje av prosjektet. Innspillene fra fylkeskommunen som går på dette, er lagt inn i planen.

Rådmannens kommentar:

Fylkesrådmannen skriver i sin uttale at «..plangrepet er godt, der den åpne kvartals-løsningen gir et forholdsvis god skjermet, sørvendt og solrikt «gårdsrom» for boligene...» og at «...byggehøydene ligger tett opp mot maksimalnivået i sentrumsplanen, men det unngås likevel store negative konsekvenser for omkringliggende bomiljøer...».

Sikring av variasjon:

Fylkesrådmannen påpeker i sin uttale at det ikke sikres variasjon i boligstørrelse i bestemmelsene og at det ikke er stilt krav til en minste andel leiligheter som er egnet for barnefamilier. I uttalen står det at «...Formuleringen om minst 24 og maks 115 leiligheter fremstår i denne sammenheng som meningsløs...».

Anbefaling er at det stilles krav som sikrer en reell spredning av leilighetenes størrelsesfordeling, der det settes minimumskrav til antall leiligheter innen ulike størrelsesklasser. Det begrunnes med at «...dette vil være mulig samtidig som prosjektet sikres tilstrekkelig fleksibilitet ut fra markedsbetraktninger...». Forslagsstiller mener dette er ivarettatt med bestemmelse 3.1.3 (gjengitt under):

3.1.3 Utnyttelse

3.1.3.1 Området skal minimalt ha 80, maksimalt 115 boenheter ferdig utbygd.

3.1.3.2 Minimum 80 % av boligene totalt skal være større eller lik 55 m² og ha 2 soverom.

3.1.3.3 Det skal være en variasjon av leilighetsstørrelser med mellom 1 og 3 soverom i hvert byggetrinn.

3.1.3.4 Det tillates større leiligheter med 4 soverom.

3.1.3.5 Maks utnytting av hele tomten er 280 %BRA.

Rådmannen kan ikke se at fylkesrådmannens uttale imøtekommes på en god måte gjennom denne bestemmelsen.

I planbeskrivelsen (side 23) står det under 6.3.4 *Antall boliger, leilighetsfordeling* følgende tabell:

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	TOTALT
2 Roms 50-55 m ²	1	4	5	4	6	4	24
3 Roms 56-60 m ²	3	0	0	0	0	5	8
3 - 4 Roms 70-80 m ²	0	14	15	0	9	4	42
4 - 5 Roms 100-110 m ²	3	0	0	9	5	6	23
4 - 5 Roms 110-125 m ²	5	1	2	0	0	0	8
4 - 5 Roms 125-155 m ²	1	1	0	2	1	0	5
TOTALT	13	20	22	15	21	19	110

Denne tabellen er **ikke** sikret i bestemmelsene, og ser man på bestemmelsene slik de er utformet, kan fordelingen bli ganske annerledes.

En leilighet på 55 m² og med to soverom kan nok være gunstig for en enslig forelder med ett barn, men dårlig egnet for større familier, hvor behovet for egne soner for lek eller opphold øker i takt med barnets alder.

Bestemmelsen sier heller ikke hvor stor andel av disse leilighetene (større eller lik 55m² og med to soverom) som **faktisk** vil være større enn 55m², eller **hvor mye** større enn

55m² en slik leilighet vil være. I prosjektet tillates det altså at 80% av 110 (eller 115) leiligheter er 55m² med to soverom, noe som utgjør 88 leiligheter (eller 92 om det bygges totalt 115). En andel på 80% kan altså slå uheldig ut i mangel på variasjon.

Bestemmelse 3.1.3.3 sier at det skal være en variasjon av leilighetsstørrelser med 1-3 soverom i hvert byggetrinn, men igjen, så fastsettes det **ikke** hvordan dette skal løses. Når inntil 80% av boenhetene har to soverom, som altså ligger inne i dette intervallet, kan for eksempel øvrig fordeling være på 10% hver, altså 10% leiligheter med ett soverom, 80% leiligheter med to soverom og 10% leiligheter med tre soverom. En slik fordeling innen en maks på 110 leiligheter er henholdsvis 11 – 88 – 11. Dette vil ikke være en **reell spredning**, slik fylkesrådmannen etterspør i sin uttale.

Bestemmelse 3.1.3.4 åpner for at noen leiligheter kan ha inntil fire soverom, men det sikrer **ikke** at det i det hele tatt bygges noen slike i prosjektet.

Uteoppholdsareal:

Fylkesrådmannen skriver i sin uttale at for å sikre variert vegetasjon vil det være nødvendig å sikre tilstrekkelig jorddybde, inklusive soner for trær. Det må også sikres at «lokket» konstrueres for å tåle en slik belastning. Det er gitt faglig råd om at «...reguleringsbestemmelsene suppleres for å sikre god kvalitet med variert vegetasjon på uteoppholdsarealet på bakkenivå. Tilsvarende bør vurderes for tak, men da for egnet vegetasjon tilpasset forholdene...».

Forslagsstiller mener at dette sikres gjennom bestemmelse 3.1.7.5 (for uteoppholdsareal) og 2.4.3 (for tak).

Bestemmelse 3.1.7.5 har et punkt (i) som omtaler jorddybde:

Plantefelt skal ha minimum 0,4 meter jorddybde.

Dette er ikke tilstrekkelig jorddybde for trær, og fylkesrådmannens faglige råd imøtekommes **ikke** på en tilfredsstillende måte.

Det er satt krav til utomhus plan for *samferdselsarealer* og *grønnstruktur* (bestemmelse 3.1.7.1) og den skal *fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantede arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier* (bestemmelse 3.1.7.2).

Disse to bestemmelsene sikrer heller **ikke** variert vegetasjon, slik fylkesrådmannens faglige råd er. Det er heller ikke bestemmelser som ivaretar behovet for konstruksjonsmessige forhold for å kunne beplante med variert vegetasjon.

Etter rådmannens vurdering er ikke fylkesrådmannens faglige råd ivaretatt, og anbefaler at bestemmelsene sikrer disse forholdene.

Bestemmelse 2.4.3:

Det skal være sedum eller tilsvarende produkt som fordrøyer overvann og øker fordamping på takflater av bygninger.

Siden det her settes krav til beplantning av takflate, anses denne bestemmelsen å oppfylle fylkesrådmannens faglige råd for tak.

Formål for dagligvarehandel og nærservice:

Fylkesrådmannen skriver i sin uttale at reguleringsformålet som er brukt på plankart ikke dekker planens intensjon om dagligvarehandel og nærservice. Både *Nærservice*, *Tjenesteyting* og *Næringsbebyggelse* vil kunne dekke riktig formål.

Det står videre at «...Regionaplanens hensikt er at det skal kunne skapes lokalmiljøer som betjener nærområdet, med dagligvarer som basis. Mindre virksomheter for

tjenesteyting kan bidra til å skape attraktive lokale treffpunkt, og gi relevant servicetilbud. Nærbutikk må dermed presiseres/ utdypes med betegnelsen dagligvarehandel med hovedvekt på mat og drikke (jf definisjoner bakerst i regionalplan for Jæren). Planen må justeres ved at korrekte reguleringsformål legges inn, og at bestemmelsene presiseres/ utdypes...».

Forslagsstiller har i plankart valgt følgende formål:

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BF	Forretninger
BKB	Forretning/tjenesteyting

I plankart er disse feltene gitt benevnelse henholdsvis BF og BKB.

I bestemmelsene er det ikke fulgt opp med riktige benevnelser.

Bestemmelse 3.1.5:

3.1.15 Næring

3.1.15.1 BN1:

- a) Det tillates etablert nærbutikk med inntil 1250 m² salgsareal.
- b) Det tillates forbindelse mellom f_SPH1 og f_SPH2 over BN1.
- c) Det tillates innkjøring til f_SPH1 over BN1.

3.1.15.2 BN2:

- a) Det tillates etablert nærservice med inntil 500 m² salgsareal.

Benevnelser må rettes opp i bestemmelsene. Det må spesifiseres under 3.1.15.1 at det skal være *Dagligvarer med hovedvekt på mat og drikke*. Det må også spesifiseres hva som skal tillates av *Nærservice* (blandet formål forretning/ tjenesteyting) i 3.1.15.2.

4. Lyse Elnett AS, 06-01-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Lyse AS har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Lyse Elnett AS hadde meknader til oppstart av planarbeidet. Denne merknaden ble oppsummert og kommentert av forslagsstiller i forbindelse med 1. gangs behandling av planforslaget. I sin merknad til planforslaget henviser de til opplysninger som ble gitt 05-02-2019, uten at det er kjent hva dette var. De skriver også at «...Det forutsettes at Lyse sin eksisterende infrastruktur blir ivaretatt for planområdet...». Rådmannen antar at dette da er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

5. Rogaland Brann og redning, 09-03-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Ingen oppsummering eller kommentar.

Rådmannens kommentar:

Ved en feil hadde ikke Rogaland Brann og Redning IKS (RBR) send sin uttale innen fristen. Uttalen ble videresendt til forslagsstiller samme dag som Time kommune mottok denne, men forslagsstiller har ikke kommentert den.

RBR skriver i sin uttale at: «...Det ser ut som det er kun ett trapperom som vil utløse krav

om at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats og vårt høydemateriell, ref. TEK 17, § 11-13 (2) og § 11-17 punkt 4. Nå har vi fått en lift-/stigebil på 42 meter som blir dimensjonerende og legger ved den nye tabellen...».

Videre skriver de at “...Parkeringskjeller vil bli ivaretatt under selve prosjekteringen av bygget...».

Rådmannen vet ikke hvilket trapperom som utløser krav, og siden forslagsstiller ikke har kommentert denne uttalen, bør dette forholdet sikres i bestemmelsene.

6. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), 17-02-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Vi oppfatter merknaden fra LUKS som en henvisning til regelverket. Merknaden inneholder ingen konkrete innspill til endringer i planforslaget. Regelverket skal være ivarettatt i planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

7. Nabo i Myrbrotet 1B, 19-02-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Høyde og tetthet:

Merknad gir i likhet med beboere i Myrbrotet 1C uttrykk for at prosjektet er for høyt og tett. Vi viser til kommentar til beboere i Myrbrotet 1C når det gjelder dette.

Behov for utbygging og byggetrinn:

Prosjektet er i tråd med en villet politikk om å fortette langs kollektivakser. Markeds-situasjonen på Bryne som alle andre steder vil variere over tid. En trinnvis utbygging vil være umulig å unngå med så mange boenheter. At det blir byggearbeid over tid, vil være en naturlig konsekvens av å bo i en by som er under utvikling.

Beregning av BYA:

Arealer som ligger under dekket med uteoppholdsareal oppå, er unntatt i beregning av BYA siden dette ligger delvis under bakken. Vi viser til prinsippavklaring rundt dette i LOK-sak 15/19.

Uteoppholdsareal:

Fylkeskommunen har påpekt at hele uteoppholdsarealet ligger på et dekke og har anbefalt at det blir lagt inn en bestemmelse som sikrer tilstrekkelig jorddybde til å ha en variert beplantning og høy kvalitet i uteoppholdsarealet. Dette blir gjort før andregangs behandling av planen.

Variasjon av boenheter:

Det er lagt opp til en variasjon av boligstørrelser som vil bidra til å skape et godt bomiljø. Det er ikke riktig at det er mange små leiligheter. Det er knapt noen under 50m² og hovedvekten av leilighetene er mellom 50 og 100 m² med en betydelig andel over 100m². Andre merknader, som fra fylkeskommunen, har trukket fram variasjonen av størrelser på boenheter som positivt.

Renovasjonsplan:

Det blir ikke foreslått å kjøre renovasjonsbil på eksisterende gang- og sykkelvei. Planforslaget går ut på å øke veibredden mellom stengselet i Myrbrotet i dag og Hetlandsgata på egen tomt, samt etablere ny gang- og sykkelsti på innsiden av denne. Det har vært drøftet med IVAR muligheten for å lage en sluse i veibanen slik at bare renovasjonskjøretøy kan passere gjennom.

Rådmannens kommentar:

Høyde og tetthet:

Planforslaget utfordrer på fordeling av høyder på bygg med tanke på hvor stor andel som tillates for ulike høyder. Rådmannen har foreslått aksept for dette, og det var ikke merknader til dette da saken ble behandlet i utval for lokal utvikling. Planforslaget ble

derfor lagt ut offentlig ettersyn og på høring med dette avviket. Overordnede myndigheter har stilt seg positive til tettheten som oppnås i prosjektet og omtaler det i positive ordelag.

Spørsmålet om etablering av dagligvarebutikk i dette kvartalet ble avklart gjennom egen prosess i både politisk utvalg og med dialog med fylkesrådmannen, og rådmannen anser at avgjørelsen er godt begrunnet og forankret.

Behov for utbygging og byggetrinn:

Ingen øvrige kommentarer.

Beregning av BYA:

Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder sier at man i reguleringsplaner skal angi hva som medtas ved utregning av BYA dersom man ikke følger veilederen. Dette er gjort i denne saken, og spørsmålet om adgangen til å gjøre dette for planer innenfor kommunedeplan for Bryne sentrum er avklart i tidligere sak i utval for lokal utvikling.

Uteoppholdsareal:

Det er gjort egen vindanalyse, og uteoppholdsareal vil følge anbefalinger gitt i denne. Merknaden viser også til regionalplan for Jæren hvor det anbefales at maksimalt 2/3 av uteoppholdsarealet ligger på «lokk». Uttale fra fylkesrådmannen berører deler av dette spørsmålet, og det vises til rådmannens kommentar der.

Variasjon av boenheter:

Forslagsstiller har kommentert dette forholdet, uten at rådmannen kan se at nabo har merknader til variasjon i leilighetstype. Det som forslagsstiller sier i sin kommentar er ikke sikret i bestemmelsene, noe rådmannen har kommentert tidligere (under kommentar til fylkesrådmannens uttale).

Nabo har merknad angående *antall leiligheter*, og mener det ikke er behov for denne type prosjekt på Bryne. Det vises også til skolekapasitet for Rossaland skule. Videre bemerkes det at prosjektet ligger svært høyt i boligtetthet. Begge disse spørsmålene er vurdert i saken, og både rådmannen og overordnede myndigheter (som Fylkesmannen og fylkesrådmannen) mener at dette er et godt prosjekt både for Bryne og for denne eiendommen.

Renovasjonsplan:

Rådmannen mener det er gjort gode vurderinger for renovasjonsløsningen. Når de nedgravde konteinerne skal tømmes, vil renovasjonskjøretøyet stå oppstilt i Myrbrotet. Etter tømning, noe som kan ta 5-10 minutter, vil kjøretøyet fortsette i sin kjøreretning, åpne for gjennomkjøring (sluse/ bom e.l.) og svinge mot høyre i Hetlandsgata. Dette innebærer ikke rygging, og vil være oversiktlig og forutsigbart.

8. Nabo i Myrbrotet 1C, 23-02-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:

Høyde på bygg:

Prosjektet forholder seg til det maksimale etasjeantallet som er oppgitt i kommunedeplan for Bryne sentrum, men utfordrer tabell som fastsetter høyder på bygg ut ifra etasjeantall. Dette har, som det står i planbeskrivelsen, sammenheng med terrengforskjellen fra sørsiden til nordsiden av tomta. Den primære årsaken til at det er lagt inn ca 1 meter ekstra høyde i første etasje, er at uteoppholdsarealet skal flukte med veibanen i Myrbrotet. Dette gir bedre tilkomst til det sørvendte arealet og gjør området lettere

tilgjengelig for allmennheten. Det gir ingen spesielle negative konsekvenser for naboer at bygget er 1 meter høyere.

Tilpassing til eksisterende bebyggelse:

Temakart 3 til kommunedelplan for Bryne sentrum har utpekt dette området som aktuelt for fortetting med opptil 7 etasjer. Bebyggelsen er trappet ned mot sør som en tilpassing til eksisterende bebyggelse. Dette er vist både i planinitiativ og i det endelige planforslaget i motsetning til hva naboen skriver. Det er vist 7 og 6 etasjer i planinitiativet i likhet med planforslaget. Bygningsvolumene er brutt opp og det blir introdusert en materialpalett som gjør at de seks blokkene forholder til omgivelsene ulikt. Planforslaget er i tråd med en nasjonal og regional politikk om å fortette langs kollektivakser og vil bidra til å redusere press på matjord.

Naboen skriver at planlagt utbygging vil føre til en forringelse av bebyggelsen i sør og mener at blokk B1 bør fjernes eller trekkes lenger mot nord. De primære uterommene til naboeiendommene ligger naturligvis på sørsiden av eiendommene, vendt vekk fra det planlagte prosjektet. Det er svært liten påvirkning av prosjektet når det gjelder skygge for noen av naboeiendommene. Avstanden mellom B1 og nabobebyggelsen er i tråd med avstander i andre deler av prosjektet og er vanlige avstander i området. Vi kan ikke se at prosjektet vil ha en større påvirkning av naboeiendommene enn man må kunne forvente i en bysituasjon. Blokk B1 har en utforming som er med å skjerme uteområdet i prosjektet for vær og vind. Antallet boenheter i prosjektet gjenspeiler at prosjektet skal være økonomisk gjennomførbart. En reduksjon av antall blokker eller boenheter vil gjøre prosjektet ulønnsomt.

Parkering:

Vurdering om mindre leiligheter må ha parkering, er basert på at utbyggingen ligger nært til regionens viktigste kollektivakse, Jærbanen.

Kantparkering langs østsiden av planområdet er utenfor planområdet slik dette avgrenset nå. Om noen av parkeringsplassene som i dag ligger langs planområdet må utgå eller flyttes, vil dette bli vurdert i forbindelse med områdeplanen som utarbeides av Time kommune.

Renovasjonsplan:

I forberedelsene til planforslaget ble løsningen drøftet med IVAR. Det ble da drøftet å innføre en sluse i veibanen for å hindre gjennomkjøring for andre kjøretøy. Dette var IVAR positive til.

Frisiktlinjer:

Det er lagt inn frisiktlinjer også i Myrbrotet.

Byggegrenser:

Det er helt normalt i en bysituasjon at bebyggelse går ut til fortau.

Byggetrinn:

Utbyggingstakt henger sammen med markedssituasjon. Det er lagt opp til en trinnvis utbygging med hensiktsmessige avslutninger internt i prosjektet og for omgivelsene.

Rådmannens kommentar:

Høyde og tetthet:

Se kommentar til nabo i Myrbrotet 1B.

Tilpassing til eksisterende bebyggelse:

Ingen øvrige kommentarer.

Parkering:

Ingen øvrige kommentarer.

Renovasjonsplan:

Se kommentar til nabo i Myrbrotet 1B.

9. Senior- og brukarrådet i Time kommune, 21-01-2020

Forslagsstillers oppsummering og kommentar:**Solforhold:**

Merknaden påstår at det er ikke er gode nok solforhold beboere i Kong Magnus gate. Om de mener dette er en følge av planforslaget eller ikke, framgår ikke av merknaden. Ingen av skyggediagrammene viser skyggelegging av eiendommene i Kong Magnus gate som følge av prosjektet.

Heis:

Det er krav om bæreheis i alle byggene. Det er allerede tatt inn i planleggingen.

Rådmannens kommentar:

Bebyggelsen i Kong Magnus gate ligger øst og litt sør for dette prosjektet. De har sine uteoppholdsarealer mot sør, og vil ikke påvirkes av denne utbyggingen.

Det er ikke sikret i bestemmelsene at byggene skal inneholde bæreheis.