



PRINSIPPAVKLARING FOR UTNYTTELSE, ANDEL FUA PÅ TAK OG BRUK AV FRIKJØPSORDNING

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	038/19	06.06.2019

Framlegg til vedtak:

- Lokal utvikling vedtar at det ikke tillates planoppstart for Storgata 19-23 basert på innsendt/ revidert planinitiativ og tidligere avholdt oppstartsmøte.*
- 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

Forslag frå **Petter L. Stabel, FrP:**

- Lokal utvikling tillater at det startes planarbeid for Storgata 19-23 basert på innsendt/ revidert planinitiativ og tidligere avholdt oppstartsmøte.

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

- Inntil 25% av MFUA på tak kan medregnes, selv om FUA på ta overstiger dette tallet. 75% av MFUA inngår i frikjøpsordning og dekkes etter gjeldende sats.

Forslaget frå Petter L. Stabel vart vedtatt med 8 røyster, medan 1 røysta for framlegget (Sv).

LOK-038/19 Vedtak:

- Lokal utvikling tillater at det startes planarbeid for Storgata 19-23 basert på innsendt/ revidert planinitiativ og tidligere avholdt oppstartsmøte.*

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

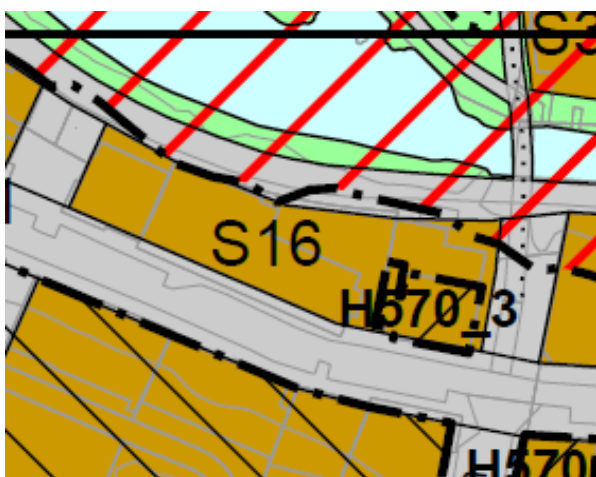
- Inntil 25% av MFUA på tak kan medregnes, selv om FUA på ta overstiger dette tallet. 75% av MFUA inngår i frikjøpsordning og dekkes etter*

gjeldende sats.

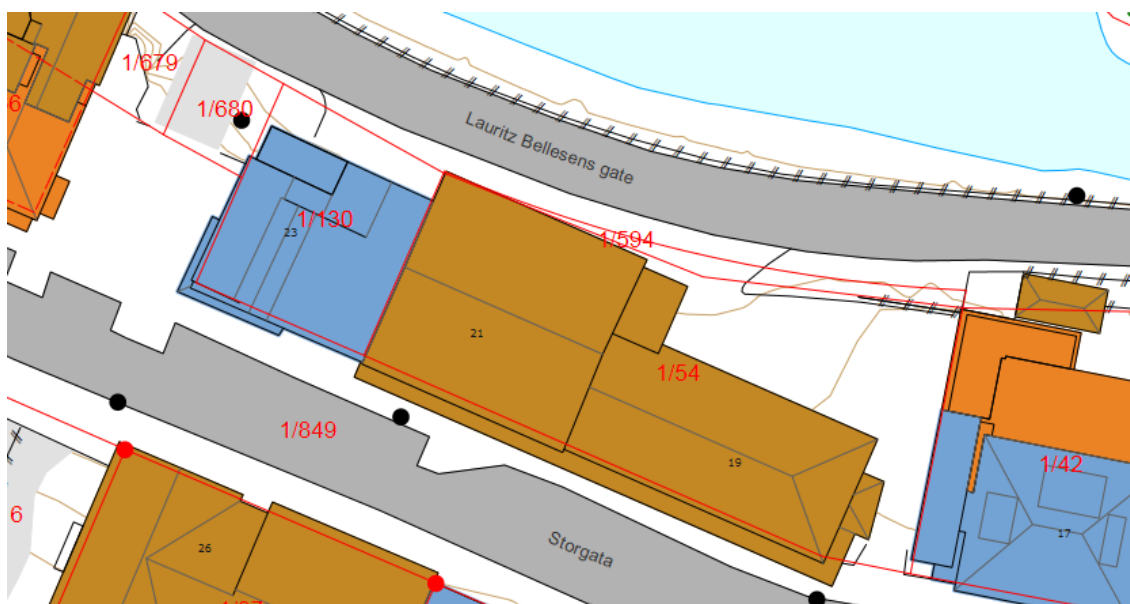
PRINSIPPAVKLARING FOR UTNYTTELSE, ANDEL FUA PÅ TAK OG BRUK AV FRIKJØPSORDNING

SAKEN GJELDER

Arkitektkontoret Vest AS v/ Thorbjørn Fuglestad har på vegne av Activum Bryne AS sendt inn [revidert] 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.



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 utnyttelse, andel felles uteoppholdsareal (FUA) på tak og bruk av frikjøpsordning avklares før eventuell videre planprosess.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planinitiativ 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.

Uenighetsspørsmålet ble lagt fram for Lokal utvikling den 07.03.2019.

Utvalget gjorde følgende vedtak:

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.

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 boder, parkering og tekniske rom. Uteoppholdsareal ønskes i sin helhet lagt til takterrasse.

Uenighetspunkter

a. Utnyttelse

Dette prosjektet har en fordeling på 23,6% næring og 76,4% bolig. Det betyr at utnyttelse kan være maks 280% BRA, men foreslått prosjekt har en utnyttelse som er langt høyere, nemlig 484% BRA.

I revidert planinitiativ sammenlignes dette prosjektet med Storgata 9-13 (Torjå), som har en utnyttelse på 457% BRA.

Oppsummert

Det må avklares om det skal tillates at utnyttelsen er høyere enn hva som er retningsgivende i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.

b. 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.

Det er foreslått 18 boenheter i dette prosjektet. Det betyr da at det kreves minst $18 \times 16 \text{ m}^2 = 288 \text{ m}^2$ felles uteoppholdsareal (MFUA). Inntil 25% av *dette kan vurderes realisert på felles takterrasse eller på felles balkonger*, altså 72 m².

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

- 9.1 Det skal vera 30 m² solrikt uteoppholdsareal 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. Uteoppholdsareal 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 uteoppholdsareal realiserast på felles takterrasse og felles balkongar.

I dette prosjektet ønsker forslagstiller at *hele* uteoppholdsarealet skal kunne legges til takterrassen. 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 288 m² utgjør ca 36% av tomtens totale areal, dvs en terrasse på taket vil minimum trenge ca 1/3 av takets flate.

Det må tas stilling til om man åpner for å sette til side begrensningen oppad på 25% (jfr pkt 9.2).

c. 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 uteoppholdsareal (MFUA)», kan prosjekt heilt eller delvis unntakast frå krava om at 16 m² felles uteoppholdsareal per bueining skal realiserast på eiga tomt. Her kan fritaksordninga nyttast. Midlar frå fritaksordninga skal brukast til kjøp, utviding eller oppgradering av nærliggjande uteoppholdsareal 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 uteoppholdsareal 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 uteoppholdsareal tilsvare 216 m². Etter priser (vedtatt i kommunestyre desember 2018) er kvadratmeterprisen for manglende felles uteoppholdsareal (MFUA) kr 6.500,- pr m², noe som tilsvarer kr 1.404.000,- for dette prosjektet.

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

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

- Prosjektet held seg innanfor maks tillate høgder og maks tillate tetthet, jf. pkt. 8.1.2, 8.1.3 og pkt. 8.2.
- Krav om minste felles uteoppholdsareal per bueining er forsøkt mest mogleg oppfylt på eiga tomt. Det skal dokumenterast at 16 m², jf. pkt. 9.3, uteoppholdsareal 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 trafiksikker tilkomst.

Eiendommen blir helt utbygd, og det medfører at det ikke er mulig å realisere uteoppholdsareal på bakkeplan.

Kulepunkt 1: Prosjektet **overskrider** maks tillatte tetthet.

Kulepunkt 2: Forslagstiller har vist alternativ løsning utover den å benytte takterrasse, se under:



Her er deler av prosjektet redusert mot vest. Uteoppholdsarealet legges mellom Laurits Bellesens gate og Storgata, på nivå med Storgata. Dersom prosjektet reduseres som vist, vil totalbildet være 12 leiligheter og samlet BRA på 2474 m². Dette tilsvarer en utnyttelse på 310%, altså fortsatt noe over tillatte 280%. FUA er 230 m² på bakkeplan. Kravet for 12 boenheter vil være 192 m².

Forslagstiller har gitt uttrykk for at det **ikke** vil være aktuelt å gå videre med et slikt alternativ.

Kulepunkt 3: Det er ikke vist skisser for at prosjektet kan oppfylle kravet i tredje kulepunkt, altså areal for ulike leikeaktiviteter og sandkasse, men arealet tilsier at det kan la seg realisere.

Kulepunkt 4: Planinitiativet viser ikke erstatningsareal utenfor planområdet.

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 1.404.000,-* eller en *tilsvarende sum*

som korrelerer med arealet som tillates medregnet i FUA, altså 25%.

VURDERING

Slik det er vist i punktene a) – c) er det i sum 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 18 boenheter dreier det seg om en tetthet på 22,5 boliger/daa med næringsarealer i tillegg.

Siden dette prosjektet faller inn under punktet «...utfylle en eksisterende bygningsmasse eller kvartalsstruktur...» vil tabellen for utnyttelse 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 takterrasse.

For felt B11 (plan 0512.00) er det gitt rom for at 33% skal kunne etableres på takterrasse, 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 syv boenheter eller 39%. 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).

Foreslått bygg åpner ikke for noen form for uteoppholdsarealer på bakkeplan og er derfor avhengig av å løse dette med felles uteoppholdsarealer på takterrasse eller ved bruk av arealer *utenfor* planområdet.

Bruk av takterrasse medfører også at trapperom og heis føres helt opp. Det tillates at slike bygningskropper kan være inntil tre meter, men det er allerede åpnet for å tillate fire meter, grunnet tekniske løsninger. Dette betyr at trapperom og heis gjør at for bakenforliggende bygninger vil virkningen delvis være som en femte etasje, siden dette vil stenge for siktlinjer, men dette vurderes til å ikke være en stor ulempe.

Rådmannens punktvis vurdering:

- a. *Det må avklares om det skal tillates at utnyttelse er høyere enn hva som er retningsgivende i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.*

Vurdering: I sentrumsplanen er det mange ulike kvartaler hvor størrelse varierer en hel del. Det er både ønskelig og førende at noen kvartalsstrukturer 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 helt ut, noe som åpner for at utnyttelsen øker tilsvarende. Rådmannen

ser at det er vanskelig, og kanskje ikke ønskelig, å utnytte disse eiendommene på en annen måte, det vil si å ha et mindre «fotavtrykk». For gateløpene rundt er det større fordeler enn ulemper at en bygning her «fyller ut» hele tomtens areal.

Spørsmålet om utnyttelse handler da mest om innholdet i bygningen, og om foreslått bruk skal danne utgangspunkt for en planprosess.

- b. *Forslagstiller har ikke redegjort for hvor stor andel av FUA som teoretisk kan dekkes på takterrasse, men 288 m² utgjør ca 36% av tomtens totale areal, dvs en terrasse på taket vil minimum trenge ca 1/3 av takets flate. Det må tas stilling til om man åpner for å sette til side begrensningen oppad på 25% (jfr pkt 9.2).*

Vurdering: Det er positivt om felles uteoppholdsareal økes gjennom at en terrasse på tak 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, dvs med uteoppholdsareal *utenfor* planområdet etter pkt 9.6, siste kulepunkt.

- c. 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 1.404.000,-* eller en *tilsvarende sum* som korrelerer med arealet som tillates medregnet i FUA, altså 25%.

Vurdering: 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 vilkårene mener rådmannen at disse settes så vesentlig til side 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 tilrår at dersom det tillates at frikjøpsordningen benyttes, så skal bidraget tilsvare 75% av MFUA for prosjektet, og ikke settes lavere.

Gebyr

Denne saken har tidligere blitt behandlet, og etter gjeldende forskrift om gebyrregulativ for plansaker i 2019, jf. pkt 2.3.1 «Detaljregulering», ble gebyret for *oppstart av detaljreguleringsplan og politisk behandling av uenighetspunkt etter pbl §12-8* totalt kr 38.900,-

Det kreves ikke gebyr for ny behandling i denne saken.

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 da forelå. Tidligere vedtak i Lokal utvikling støttet denne vurderingen, og det ligger nå et revidert planinitiativ til behandling. Rådmannen er av den oppfatning at prosjektet kan være et positivt bidrag til byen, men avvikene fra Kommunedelplan for Bryne sentrum er av prinsipiell karakter, og må avklares før en planprosess kan starte.

Rådmannen kan derfor ikke tilrå planoppstart basert på revidert planinitiativ. Før et planarbeid eventuelt kan starte, må det tas prinsipielle avgjørelser for punktene a-c i saksframlegget.

Rådmannen i Time, den 16.05.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

0454.00 Planinitiativ 26-04-2019

0454.00 Fremdriftsplan 26-04-2019

0454.00 Saksprotokoll 07-03-2019

0454.00 Planinitiativ 23-01-2019

0454.00 Referat fra oppstartsmøte 15-01-2019

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

