



## PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR KJØPESENTERET M44, BRYNE SENTRUM

PLANID 0552.00

19. DESEMBER 2022

## Innhold

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Detaljregulering for Kjøpesenteret M44, Bryne sentrum, Time kommune ..... | 2  |
| 1. Generell informasjon.....                                              | 2  |
| 2. Formålet med planforslaget .....                                       | 2  |
| 3. Planområdet i dag.....                                                 | 3  |
| 4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....                       | 5  |
| 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....                               | 8  |
| 6. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan. ....           | 8  |
| Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke .....                              | 8  |
| Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.....                           | 9  |
| Gjeldende reguleringsplan 0403.01.....                                    | 11 |
| 7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.....   | 12 |
| 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....              | 13 |
| 9. Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet.....                            | 13 |
| 10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte parter .....       | 13 |
| 11. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning .....           | 14 |

## Detaljregulering for Kjøpesenteret M44, Bryne sentrum, Time kommune

### 1. Generell informasjon

|                    |               |                                                                                                                                               |
|--------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fagkyndig          | Firma         | Prosjektil Areal AS, Gamle Forusvei 1, 4031 Stavanger                                                                                         |
|                    | Kontaktperson | Marie Mjaaland                                                                                                                                |
|                    | E-post        | Marie.mjaaland@ <a href="mailto:marie.mjaaland@prosjektil.no">prosjektil.no</a>                                                               |
|                    | Telefon       | 977 54 658                                                                                                                                    |
| Forslagstiller     | Firma         | Nedremarka Eiendom AS, Jupiterveien 2, 4340 Bryne                                                                                             |
|                    | Kontaktperson | Christian Kleivene                                                                                                                            |
|                    | E-post        | Christian.kleivene@coop.no                                                                                                                    |
|                    | Telefon       | 476 07 176                                                                                                                                    |
| Eiendommer Gnr/bnr |               | Gnr.1, bnr. 219, 657, 672, 530, 658, 662, 579, 815, 607, 556, 17, 659, 814, 180, 75, 277, 482, 505, 507, 480, 450, 458, 315, 813, 598 og 179. |

### 2. Formålet med planforslaget

I 2016 ble det igangsatt arbeid med områderegulering for Bryne sentrum vest, som omfattet M44 og tiliggende områder. Planarbeidet stanset opp i påvente av avklaringer bl.a. vedr. fv44 og parkeringsløsning for Bryne sentrum, og ble formelt avsluttet etter prinsippavklaring i LOK den 17.11.2022. Planleggingen tas nå videre som detaljregulering i en ny prosess, der planens avgrensning er endret.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvikling av kombinert næring og bolig innenfor planområdet. Det planlegges en utvidelse av M44s butikklokaler med et variert tilbud av tjenester og butikker, det skal legges til rette for boliger med uteoppholdsareal på lokk over næringsarealene. Det vil også ses på muligheten for et høyhus i nordlig del av planområdet. Utviklingen vil medføre en økning i antall parkeringsplasser, for å dekke behovet for M44 og se på mulighet for sambruk med parkering for sentrum. Det planlegges å anlegge ny adkomst fra Arne Garborgs veg, samtidig som dagens avkjørsler fra Reevegen skal videreføres. I tillegg er det ønskelig å styrke bruksmuligheter og tilgjengelighet til Bryne

Mølle og Kaizersplassen. Det tilstrebes også å tilrettelegge for bedre koblinger og styrket trafiksikkerhet for myke trafikanter i området.

Planforslaget kan bidra til å befeste Brynes posisjon som regiondelssenter. Samlet kan de planlagte grepene skape et mer levende sentrum, med økt urbanitet og byliv. Det er ønskelig å styrke de positive synergiene som allerede er tilstede mellom kjøpesenteret og resten av Bryne sentrum, slik at de fungerer som elementer innen samme enhet og sammen hever Brynes attraktivitet som handelssenter og bosted.

Det kan bli aktuelt med parallellbehandling iht. PBL 12-15, der søknad om byggetillatelse behandles felles med forslag om reguleringsplan.

### 3. Planområdet i dag

#### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i utkanten av Bryne sentrum, ca. 500 m fra Bryne stasjon. Planområdet har en størrelse på ca. 93 daa slik planavgrensningen er foreslått i vedlegg til planinitiativet. Figur 1 viser foreslått planavgrensning og plassering i regionen.



Figur 1 Planområdets avgrensning og plassering

## Beskrivelse av planområdet

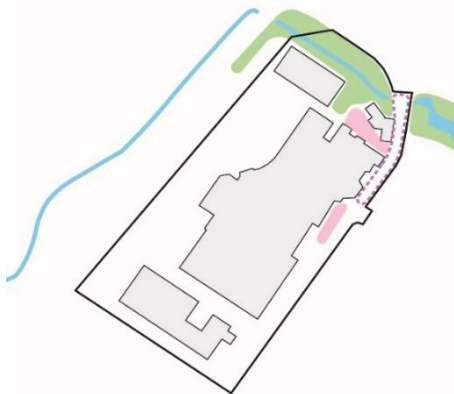
Planområdet består av kjøpesenter M44 med tilhørende parkering, og nødvendig infrastruktur som FV 44 og Arne Garborgs vei. M44 har i dag rundt 70 butikker fordelt på et salgsareal på 41 000 m<sup>2</sup>. Senteret har 750 parkeringsplasser fordelt på bakkeplan, på tak og i parkeringshus. Helt nord i planområdet ligger felleskjøpet i eget bygg, og industribygningen Bryne Mølle, som er et kulturminne registrert i SEFRAK. Figur 2 viser dagens situasjon for planområdet. Her ser man at det er mye overflateparkering og parkering på tak.



Figur 2 Dagens situasjon

Det finnes eksisterende uterom i form av Kaizersplassen ved Bryne Mølle, og gate/torgareal ut mot Reevegen, se Figur 3. Disse er relativt nylig opparbeidet, og bidrar til å knytte kjøpesenteret sammen med sentrum. Viktige forbindelser innenfor planområdet som bør videreføres og styrkes, er vist i Figur 4.

- Eks. plass
- Eks. park/ grønne område
- Delt område/ shared space



Figur 3 Eksisterende uteområder



Figur 4 Eksisterende forbindelser



Også mot Reevegen friskes fasaden opp med nye næringslokaler. De nye lokalene planlegges foran oppkjøringsrampe til parkering, og omgivelsene skjermes dermed fra innsyn til parkeringsanlegget.

Det planlegges boliger over deler av M44, fra 4. etasje og til 7. etasje. Antall og omfang av boligdelen er foreløpig ikke avgjort. Boligene vil ligge mot fylkesvegen i vest. Det planlegges uteoppholdsarealer i form av takhager mellom boligene som vil ha gode solforhold, og som tenkes skjermet fra støy med glass-skjerm mot fylkesvegen. Boligene vil ha parkering på taket over senteret. Sentrumsnære boliger legger til rette for en bærekraftig utvikling med kortreist hverdagsliv ved tilgang til alle fasiliteter innen gangavstand.

Kulturmiljøet skal styrkes med bedre tilgjengelighet til Bryne mølle og Kaizersplassen, noe som kan bidra til økt aktivitet. Kontakten mellom ute og inne forbedres gjennom aktive fasader og gode forbindelser både eksternt og internt i bygget.

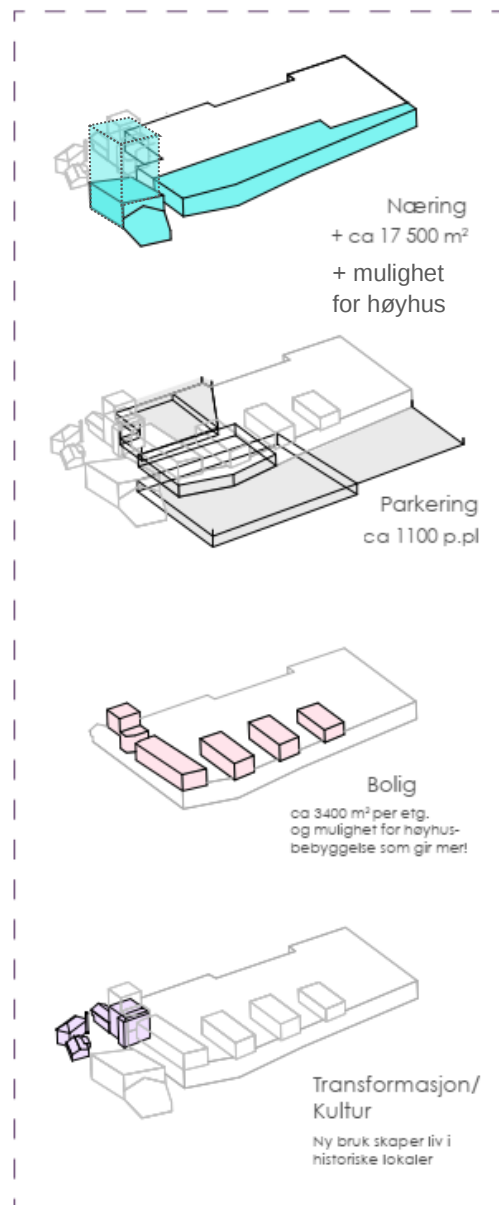
Planområdet planlegges utviklet i to hovedtrinn, der næringsdelen utgjør trinn 1 og boligdelen utgjør trinn 2. I trinn 1 vil adkomst og parkeringsløsning være på plass før nye næringsarealer ferdigstilles. Alle utearealer på bakkeplan skal transformeres i trinn 1. Trinn 2 vil bygges ut trinnvis med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer på tak, og planlegges i et mer langsiktig perspektiv.

### Trafikk og parkering

Det forventes at utvidelsen vil medføre en trafikkøkning for nærliggende vegnett. Mobilitetsplan som ble utarbeidet i 2020, viser en mulig økning i bilturer som følge av flere besøkende og ansatte. Utført trafikkanalyse fra 2020, legger en tilsvarende trafikkøkning til grunn, med en økning på 47% iht. dagens situasjon.

Trafikkøkningen fører til behov for etablering av flere parkeringsplasser innenfor planområdet, og en intern infrastruktur som forhindrer oppstuvning av biler ut i omkringliggende vegnett.

Parkering skal hovedsakelig løses i parkeringsanlegg, men noe parkering på bakkeplan vil videreføres. For å sikre god flyt og framkommelighet, og en trafiksikker løsning for alle trafikanter, skal det planlegges for ny adkomst fra Arne Garborgs vei. Adkomst fra



Figur 6 Prinsipiell illustrasjon av planlagt tiltak, med mulighet for høyhus vist i stiple linje

Jupitervegen og Reevegen beholdes. Det kan i planarbeidet ses på mulighet for om parkeringsløsningen vil kunne være en fellesløsning som også skal dekke parkeringsbehov for Bryne sentrum.

I planarbeidet vil trafikk være et viktig tema, og planlegges utredet i konsekvensutredning. Det vil bl.a. lages mobilitetsplan som utreder forventede trafikkmengder i forbindelse med ønskede tiltak. Det skal også utarbeides en ny trafikkanalyse, som ser på virkningene planlagt adkomstløsning vil ha for nærliggende veger, og for fv44 helt opp mot Nordlysvegen nord for planområdet. FV 44 opp til Nordlysvegen inkluderes derfor i planområdet ved varsel om oppstart.

Det vil fokuseres på styrkede forbindelser for myke trafikanter i planforslaget, som vil kunne gi bedre koblinger til kollektivtrafikk. Omfanget av og løsninger for sykkelparkering vil også utbedres. Samlet vil disse grepene kunne bidra til å flytte noen turer fra privatbil over til mer miljøvennlige transportmidler, og redusere bilførerandelen til området.



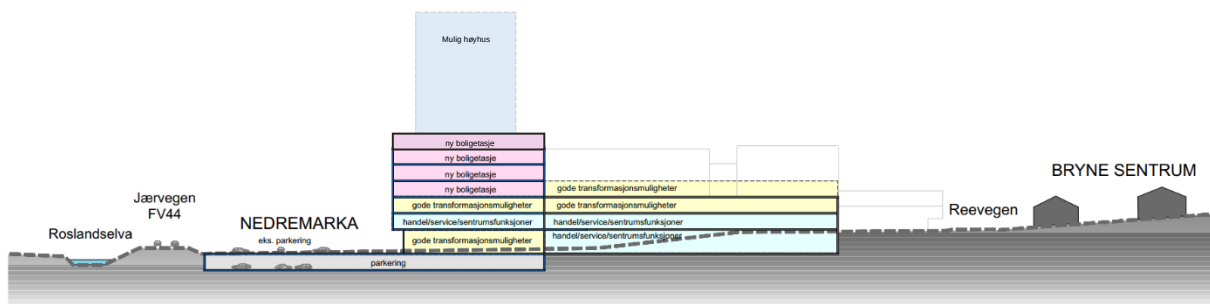
Figur 7 Fasade ut mot FV44 og ny rundkjøring i Arne Garborgs veg. Mulig plassering av høyhus er vist med hvit stiplet linje

### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Gjeldende plan legger opp til en utnyttelse på 100-300% i planområdet. Med planlagt utbygging vil utnyttelsen i planforslaget trolig bli mellom 250-300%, avhengig av omfanget av boligdelen og ev. høyhus. Det skal videreføres næring i 3 etasjer i kjøpesenteret, samt i det mulige høyhuset over felleskjøpets eiendom på inntil 15 etasjer. Bolig skal etableres over næring på en begrenset del av grunnflaten, omkring 10%, mot fylkesveien. Bolig vil være fra 4. etasje og opp til 7 etasjer. Det vil også ses på mulighet for bolig i et ev. høyhus.

Om det skal legges opp til høyhus vil avklares i tidligfase, og vil inngå i alternativ 1 i konsekvensutredningen.

De største høydene vil dermed legges mot fv44, og bebyggelsen trappes ned mot Reevegen, iht. dagens situasjon.



Prinsippsnitt fremtidsmuligheter for transformasjon

Figur 8 Prinsippsnitt av organisering av fremtidig bebyggelse

## 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er en målsetning i planarbeidet å styrke tilgjengelighet og framkommelighet for myke trafikanter i og rundt området, og legge til rette for en bedre sammenkobling mellom kjøpesenteret og resten av Bryne sentrum. Uterom og uttrykk mot Kaizersplassen og Reevegen vil ha særskilt prioritet, og det vil lages en overordnet utomhusplan for å sikre universell utforming, kvalitet og funksjonalitet i utearealene.

Det vil i forbindelse med planarbeidet ses på mulige blågrønne tiltak, energieffektivisering, massehåndtering og materialbruk, for å sikre en bærekraftig utvikling i planområdet.

## 6. Forhold til kommuneplan, områdeplan og reguleringsplan.

### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Reguleringsplanen er i tråd med mange av regionalplanens strategier og mål:

- ✓ Fremme hverdagsaktivitet, god mobilitet og bedre miljøet
- ✓ Dra nytte av våre investeringer
- ✓ Redusere nedbygging av jord
- ✓ Møte framtidens boligbehov
- ✓ Utvikle sunne og inkluderende nærmiljø
- ✓ Styrke verdiskapingsevne og bidra til produktivitetsvekst
- ✓ Legge til rette for attraktive næringsarealer for alle virksomheter – på rett plass, til rett tid og pris
- ✓ Tiltrekke aktivitet til sentrum
- ✓ Unngå spredning av sentrumsfunksjoner
- ✓ Sikre rom for innovasjon i handelsnæringen

Planforslaget legger opp til å styrke eksisterende møtesteder og gangakser gjennom å bedre tilgang og tilgjengelighet til disse. Det blir mer kontakt mellom kjøpesenter og tilgrensende byrom. Dette gjøres ved å tilrettelegge for aktive fasader, flere innganger, og ved at viktige elementer for lokal identitet bevares – dette gjelder både verneverdig bebyggelse og fasademaleri.

Om boliger slår regionalplanen fast at det må tilrettelegges for et mer variert og attraktivt boligtilbud i og nær sentrumsområdene, og sier følgende om utnyttelse i Bryne sentrum:

- Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi (form).
- Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt.
- Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.

## Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

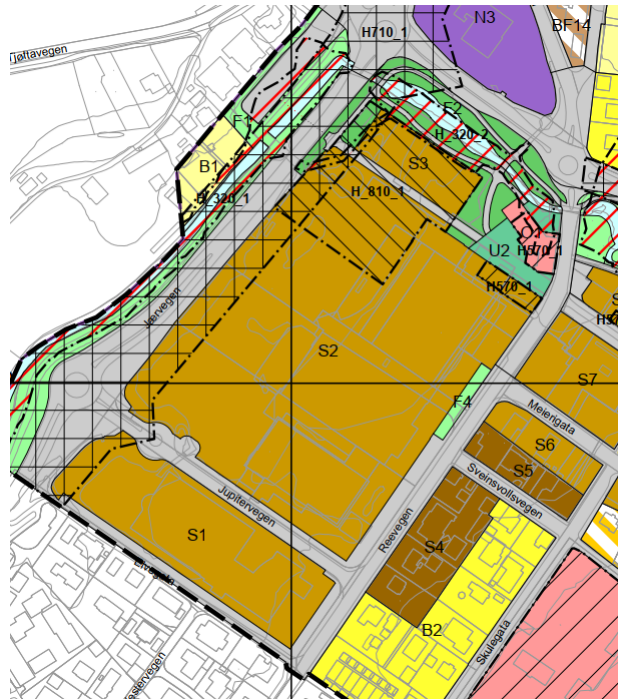
Planområdet ligger i Bryne sentrum, og har dermed ikke spesifikke bestemmelser i kommuneplanen. Kommuneplanen har bestemmelser og retningslinjer som stiller krav til utforming av reguleringsplaner, som vil overholdes i planarbeidet.

I kommunedelplan for Bryne sentrum er planområdet disponert til sentrumsområde, S2 og S3.

I sentrumsplanen er følgende konkrete bestemmelser gjeldende for planområdet:

### Høyder:

Det åpnes for et høyhus med maks høyde på 75 moh innenfor S2/S3. Mot fylkesveien tillates 4 etasjer ved 60% BYA og 5 etasjer ved 40% BYA. I midtre del av planområdet tillates 5 etasjer, og mot Reevegen 4 etasjer. For bygningsdeler som kommer helt inntil Reevegen tillates maks 3,5.



Figur 9 Utsnitt fra kommunedelplan for Bryne sentrum

Forslaget legger opp til næringsbebyggelse i tre etasjer, og bolig på en svært begrenset del av grunnflaten, omkring 10%, fra 4. etasje og oppover. Forslaget legger opp til tre etasjer i midtre del av bygget og mot Reevegen, og opptil 7 etasjer mot fylkesveien. Det vurderes mulighet for høyhus innenfor S3 på inntil 15 etasjer, bestående av næring/kontor, og ev. bolig. Planlagt tiltak utfordrer dermed sentrumsplanens bestemmelser om høyder ut mot fylkesveien med inntil 2 etasjer.

### Utnyttelse:

Tillatt utnyttelse i planområdet avhenger av valgt boligandel. Ved 1-40% bolig, som forslaget vil legge opp til, skal utnyttelsen være på 140-300%. Planforslaget vil være i tråd med sentrumsplanens føringer for utnyttelse.

### Parkering:

Planområdet ligger i «Sentrum ytre område» som har krav til parkering iht. Tabell 1. I tillegg åpner bestemmelsene for etablering av et parkeringsanlegg innen felt S1 eller S2, men med rekkefølgekrav om at mulighet for etablering av parkeringsanlegg under bakken innen felt O2 først må være avklart.

Det vil i planområdet ses på mulighet for å etablere en felles parkeringsløsning som også kan betjene resten av Bryne sentrum. Senteret har i dag 750 plasser, og forslaget legger opp til å etablere rundt 350 nye plasser. Det legges dermed til rette for utvidet parkering i forhold til det sentrumsplanen åpner for.

*Tabell 1 Parkeringskrav i sentrumsplanen.*

| Arealkategori                             | Sentrum ytre område |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Sykkelparkering per 50 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1              |
| <b>Bolig – bilparkering</b>               |                     |
| < 50 m <sup>2</sup>                       | 0,67 (0,50) *       |
| 50-100 m <sup>2</sup>                     | 1,00 (0,75) *       |
| > 100 m <sup>2</sup>                      | 1,50 (1,00) *       |
| <b>Næring, kjøpesenter m.m.</b>           |                     |
| Bilparkering per 50 m <sup>2</sup> BRA    | 0,5                 |

\* Ved parkering i fellesanlegg i kombinasjon med offentlige plasser og fri flyt vil kravene være redusert med 25 % (tall i parentes)

### Uteopphold:

Det skal for det meste være 30 m<sup>2</sup> solrikt felles uteoppholdsareal per boenhet i planområdet, men for felt S2 og deler av felt S3 er kravet 16 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Innenfor området hvor det tillates 16m<sup>2</sup>, kan en fritaksordning benyttes. Ordningen gir mulighet til unntak, helt eller delvis, fra krav om uteoppholdsareal på egen tomt, mot utvidelse eller oppgradering av nærliggende uteoppholdsareal.

Planområdet er i sentrumsplanens temakart 2 vist med kvartaltypologien «Kompakt bebyggelse». Bestemmelsene slår fast at det her kan vurderes om inntil 25% av felles uteoppholdsareal kan anlegges som felles takterasse og felles balkonger.

Planforslaget vil sikre at størrelse på uteoppholdsareal er i tråd med føringene i sentrumsplanen. Da det ikke er egnete arealer på bakkeplan, vil det legges opp til at alt uteoppholdsareal løses på lokk over næringsarealene, som vil være inngangsplanet for boligene.

### Kulturminner:

Bryne mølle og Kornmottaket ligger i planområdet. I sentrumsplanen er de regulert til spesialområde for vern, og bygningene kan ikke rives. Bestemmelsene sier også at fasader ikke kan vesentlig endres før det foreligger godkjent reguleringsplan eller byggetillatelse fra kommunen. Kommunen skal føre en særlig restriktiv politikk med hensyn til rivetillatelser og ombygging av bygninger og anlegg som er tatt med i temakart nr. 10 «Bevaringsverdige bygninger og anlegg». Verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljø skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og settes i stand. Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk utredning som forklarer hvordan tiltaket forholder seg

til verneomsyna. Det bør legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger.

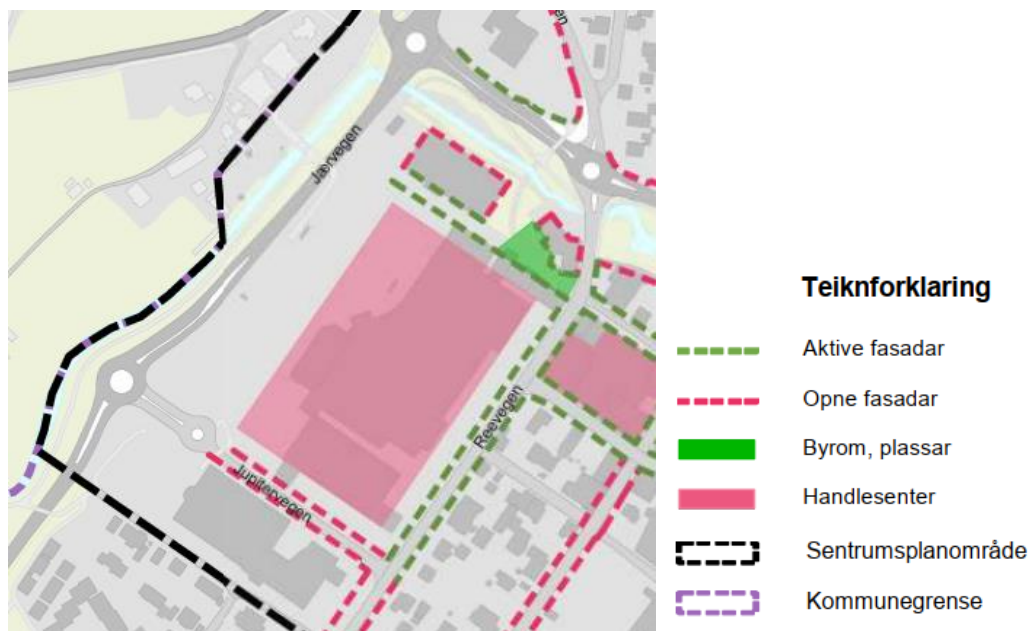
Planforslaget følger opp disse bestemmelsene om kulturminnevern. Kornmottaket planlegges satt i stand slik at muligheter for bruk av bygningen øker. Fasader settes i stand, men bevarer opprinnelig uttrykk der dette er ivaretatt. Veggmaleriet mot Kaizersplassen vil også bevares.

#### Utforming/prioritering:

Sentrumsplanens temakart viser noen viktige prinsipper for utforming innenfor planområdet. Det stilles krav om aktive og åpne fasader ut mot omkringliggende gater og Bryne sentrum for planområdet i temakart 6, se Figur 10.

I temakart 9 vises Reevegen som en eksiterende grønn rute for myke trafikanter, og i temakart 8 over grønne byrom, vises den som en framtidig grønn forbindelse. Dette viser en intensjon om å styrke gaten for gående/syklende, samt å sikre at den får et tydelig grønt preg som knytter den til de grønne områdene rundt kanalen.

Planforslaget vil styrke kontakten mellom inne og ute ved å følge kravene til aktive og åpne fasader, og ved etablering av nytt inngangsparti ved Kaizersplassen. Forslaget følger også opp kravene til Reevegen ved å styrke gaten som en grønn forbindelse for gående og syklende, og ved nevnte inngangsparti som vil vende mot gaten. Den planlagte nye adkomstvegen fra Arne Garborgs veg medfører å flytte rundkjøringen her nordover. Dette vil også kunne styrke miljøet for myke trafikanter i Reevegen da trafikken trekkes lenger bort, og det vil være mulig å utvide gateareal og tilføre flere grønne elementer.



Figur 10 Temakart 6 i sentrumsplanen. Aktive og opne fasadar

#### **Gjeldende reguleringsplan 0403.01**

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 2011. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kombinert formål kjøpesenter/kontor/parkering med tilhørende parkering

på bakkeplan. For å kunne utvikle kjøpesenteret videre, i tråd med sentrumsplanen, er det behov for at området omreguleres.

## 7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Den sentrale beliggenheten i Bryne sentrum gjør at planområdet er godt egnet for fortetting og høy arealutnyttelse. Det er i dag mye asfalterte flater og voluminøs bygningsmasse i planområdet. Foreslått utvikling vil skape mer variasjon og grøntområder innenfor planområdet, og vil kunne styrke fremkommeligheten og trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for en utbygging som sikrer bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse enn ved dagens situasjon. Det vil også sikres mer åpne og aktive fasader som vil styrke forbindelser mellom kjøpesenteret, Kaizersplassen og Bryne sentrum for øvrig. Slik bygges det opp under et helhetlig sentrum og handelsmål for Jæren. I prinsippsnittet i Figur 11 ses bebyggelse i planområdet fra Bryne sentrum. Skissert ny bebyggelse er vist med hvitt, og en ser det mulige høyhuset i nordlig del av planområdet. Boligbebyggelsen over eksisterende M44 brytes opp i lameller med uteoppholdsareal imellom, for å bevare siktlinjer fra Bryne sentrum mot vest, og for å fremstå som et mindre dominerende element i bybildet. De største høydene vil dermed legges mot fv44, og bebyggelsen trappes ned mot Reevegen, iht. dagens situasjon. Lokalklimatiske forhold i Reevegen vil dermed påvirkes i liten grad. Det vil utføres vindanalyse for tiltaket for å se på virkninger på omkringliggende uterom og gater. De nye tiltakene blir mest synlige fra fylkesvegen, men vil også som nevnt påvirke siktlinjer mot vest fra Bryne sentrum.

Økt handel, tjenester og bolig vil kunne trekke flere mennesker til området, og medføre en økning i trafikk. Den nye adkomstløsningen vil også kunne påvirke trafikkflyten i omkringliggende vegnett. Dette vil utredes i planarbeidet gjennom nye trafikkanalyser og konsekvensutredning.

Planforslaget viser et prosjekt som kan tilføre både M44 og Bryne sentrum viktige kvaliteter, og bidra til et mer helhetlig bysentrum med varierte tilbud, åpne fasader og trivelige byrom og gater.



Figur 11 Prinsippsnitt av eksisterende bebyggelse vist i rødt, med planlagt plassering av ny bebyggelse vist i hvitt. Prinsippsnittet viser planområdet sett fra Bryne sentrum. Det vil i planarbeidet vurderes om det skal legges opp til høyhus i nordlig del av området, innenfor volumet som vises til høyre i prinsippsnittet.

Innfelt vises plassering i terreng og planlagte høyder for ev. nytt høyhus (m.o.h.), sett i sammenheng med eksisterende høyhus i Helandsgata 9.

## 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet er allerede bebygd og det er derfor lite naturinteresser som påvirkes av planinitiativet. Ifølge miljostatus.no finnes det én trua art ifm. kjøpesenteret. Dersom det gjøres inngrep ved Bryneåna må det gjøres en vurdering om hvordan det vil påvirke natur og økologi.

Bryne mølle er et kulturminne som skal styrkes gjennom planforslaget. Det finnes flere SEFRAK-bygninger i Storgata som leder til Bryne mølle. Planforslaget vil kunne bidra til å knytte sammen kulturmiljøet i Storgata med Bryne mølle.

Barn og unges interesser berøres av planforslaget, ettersom det tilrettelegges for flere samlingspunkt for barn og unge, og styrkede forbindelser. Planforslaget vil kunne løfte uteområdene og skape flere møtesteder, der kriminalitetsforebygging vektlegges..

Det skal utarbeides en ny adkomst fra Arne Garborgs veg med ny rundkjøring. Det legges opp til dialog og samarbeid med fylkeskommunen som vegeier, når det gjelder tiltak på vegnettet. Trafikkløsning skal vurderes i planleggingen for å sikre en god løsning.

Planlagt tiltak vil få fjernvirkning gjennom endret silhuett innenfor sentrum på Bryne. Det vil redegjøres grundig for arkitektonisk og estetisk utforming i planarbeidet, der fjernvirkning vil dokumenteres. For aktører i sentrum og nærliggende områder, kan lokasjon av ulike typer handel og tjenesteyting i planområdet være viktig. Naboer og brukere av sentrum påvirkes av mulig endret kjøremønstre og trafikkmengder i området, og utsiktsforholdene som også påvirkes for flere.

## 9. Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

Planområdet er ikke utsatt for ras eller flom, men grenser til Åna som er en viktig flomveg som ligger innenfor flomsone i gjeldende plan. Økning i ekstremvær som følge av klimaendringer er en utfordring i alle plansaker. Håndtering av overvann og flom må også ivaretas i anleggsfase. Planområdets nærhet til FV44 medfører at det kan være utfordringer knyttet til støy- og luftforurensning, samt forurensning i grunnen. Disse og andre relevante tema vil utredes i ROS-analysen.

## 10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte parter

Planarbeidet regnes å ha særskilt interesse for følgende parter:

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Statsforvalteren.
- Rogaland fylkeskommune.
- Rogaland brann og redning IKS.
- Lnett.
- Statens vegvesen.
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunens varslingslister).
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingslister).

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Planforslaget vil bli varslet og hørt iht. gode prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

For å sikre en god forankring blant byens innbyggere og brukere, planlegges det i tillegg et utvidet medvirkningsarbeid. Det er allerede gjennomført innovasjonscamp i 2022 med elever i videregående skole. Videre planlegges det å gjennomføre informasjonsmøter og markedsundersøkelser. I tillegg er det ønskelig å spre informasjon til brukerne av M44, bl.a. gjennom sosiale medier og informasjonsskjermer inne på kjøpesenteret.

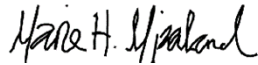
## **11. Vurdering i forhold til behov for konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i forhold til §8 og §10 i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes å omfattes av forskriftens vedlegg 1 pkt. 24; Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Stavanger, 19.12.2022

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AREAL AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie H. Mjaaland', is positioned above a horizontal line.

Marie Mjaaland

Tlf. dir: 977 54 658

E-mail: [marie.mjaaland@prosjektil.no](mailto:marie.mjaaland@prosjektil.no)