



PLAN 0499.00: DETALJREGULERING FOR BOLIG OG NÆRING I SOLBERGKVARTALET, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	087/18	15.11.2018
Time kommunestyre	076/18	13.12.2018

Framlegg til vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne - plan 0499.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 01.11.2018.*

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

2. *Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av bestemmelsene til reguleringsplanen.*

Lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Petter Lorentz Stabel	Line Haltbrekken	Fvl. § 6 andre ledd
Sverre Heskestad	Anders Undheim	Fvl. § 6 første ledd bokstav e.

Petter L. Stabel meldte seg ugild i saka. Nestleiar Ragnhild S. Dyngeland leia møtet. Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-087/18 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne - plan 0499.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 01.11.2018.*

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

2. *Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av bestemmelsene til reguleringsplanen.*

PLAN 0499.00: DETALJREGULERING FOR BOLIG OG NÆRING I SOLBERGKVARTALET, BRYNE

SAKEN GJELDER

Sjo Fasting Arkitekter as fremmer, i samarbeid med Prosjektil Areal as, forslag til detaljregulering for boliger og næring i Solbergkvartalet, Bryne, på vegne av Solberg Kvartalet as. Forslagsstillere er Jærentreprenør Prosjekt as, Cot as og Solberg Eiendom I as. Planen åpner opp for at eksisterende eneboliger rives/flyttes og erstattes med leilighetsbygg med 22 boenheter og forretning på gateplan mot Torggata. Festiviteten beholdes som i dag.

SAKSGANG

Oppstartsmøter	09.11.2016 og 07.12.2016
Varsel om planoppstart	23.12.2016
Komplett planforslag mottatt	04.05.2018
1.gangs behandling i Lokal utvikling	14.06.2018
Offentlig ettersyn	20.06 - 20.08.2018
Planlagt fremdrift:	
2.gangs behandling i Lokal utvikling	15.11.2018
Vedtak i kommunestyret	13.12.2018

Tilpasning til Festiviteten og omkringliggende bebyggelse har vært utgangspunkt for planarbeidet våren 2017. Sommeren 2017 gikk Thv. Solberg as konkurs og planarbeidet satt på hold. Da planarbeidet startet igjen i oktober 2017 var premissene endret slik at Festiviteten inngikk i planområdet, men bygget var ikke lenger del av prosjekteringen. Nybygg og Festiviteten er derfor holdt adskilt, men bestemmelsene sikrer mulighet for kobling mellom eksisterende og nye forretningsarealer. Det er avholdt flere møter med arkitekt, forslagsstiller, Time kommune og Rogaland fylkeskommune v/kulturavdelingen i planprosessen, og rådmannen viser til en god dialog og et godt samspill i denne prosessen.

GJELDENE PLANER

Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)

Bryne sentrum defineres som *Senterområde* med føring om tetthet på 6-12 bol/daa og 70-160% BRA. Krav til uteoppholdsareal er 30 m² per boenhet på terreng, eksklusiv areal til fellesfunksjoner samt privat areal.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 (KDP sentrum)

Planområdet har S37 *Sentrumsformål*, S38 *Fremtidig sentrumsformål* og B24 *Boligformål*. KDP sentrum åpner opp for inntil 3,5 etasjer mot Solhøgda (maks gesimshøyde 12 meter og maks mønehøyde på 14 meter), og 5 etasjer delvis mot sør (maks gesims- og mønehøyde 17 meter). Byggehøyde har sammenheng med nærliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Det er krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på 30m² per boenhet mot nord, og 16m² MFUA mot Torggata og Arne Garborgs veg. Det er to hensynssoner for deler av området; H_570 *Bevaring Kulturmiljø* (Festiviteten) og H_320 *Flomfare*.

Kulturminneplan for Time kommune 2008- 2019

I planområdet og tilgrensende til dette, er det to bygg oppført som *Høgt prioriterte kulturminne frå nyare tid i Time: Solheim* (Sefrak A) på gnr. 1/134, og *Elverhøy/Haugstadhuset* (Sefrak A) på gnr. 1/123. I tillegg står fire bygg på kommunal prioritert liste, *Bygningar og anlegg i Time frå år 1900 og seinare: Norderhov/Dahlhuset* (gnr. 1/178), *Natvighuset* (gnr. 1/206), *Brynevang/Festiviteten* (gnr. 1/218) og *Brynevoll/Haugehuset* (gnr. 1/177).

Kommunedelplan for grøntstruktur i Bryne 2007 – 2018

Kommunedelplanen viser trær og treklynger i og omkring planområdet som er verdt å ta vare på. Området langs Bryneåna og Brynehaugen er markert med høy verdi både i landskaps- og rekreasjonskart.

Plan 0043.01, Reguleringsplan for Solhøgda (Vedtatt 05.10.1982)

Planområdet er regulert til forretnings bebyggelse med sentralt torg og park mot Arne Garborgs veg.

PLANOMRÅDET

Planområdet er ca. 4,67 daa og tomtene som bebygges ca. 2,37 daa. Planområdet grenser til Torggata i øst, Solhøgda i nord og vender seg mot Arne Garborgs veg i sør. Terrenget på tomten ligger høyest i nordvest og faller mot øst og sør. Høydeforskjell på tomten er omtrent åtte meter. I næringsareal i Torggata vil det være mulig med universell tilgjengelighet. På grunn av stigningsforhold i Solhøgda vil universell tilgjengelighet bli vanskelig. Det er flere større trær og hekker i og omkring planområdet, og det sørvendte området har samlet sett et grønt preg med gode solforhold. Østre del av planområdet ligger innenfor hensynssone for flom i KDP sentrum, og rapport datert 25.09.2013 fra Multiconsult viser at planområdet vil være utsatt ved en 200 års flom.

Planområdet har i dag eldre, ubebodde eneboliger oppført i tre, samt *Festiviteten* med bolig og areal avsatt til forretning på gateplan. *Festiviteten* har hensynssone *Bevaring* i KDP sentrum, og *Elverhøy/Haugstadhuset* er registrert som *høyt prioritert kulturminne fra nyere tid i Time* i Kulturminneplanen. Nært opp til planområdet ligger Bryne kirke og Jæren Hotell, begge oppført med fasader i rød tegl. Det er nylig oppført leilighetsbygg med høy utnyttelse i lys teglstein mot vest. Planområdet ligger i kort avstand til kollektivt knutepunkt, med adkomst via Arne Garborgs veg i sør fra Torggata og Solhøgda i nord og øst. Det er opparbeidet tosidig fortau i Torggata, men kun en liten del av Solhøgda har ensidig fortau. Planområdet er støyuutsatt fra veitrafikk i Arne Garborgs veg og delvis i Torggata.

PLANFORSLAG

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken. Detaljer i forslagsstillers løsninger omtales og kommenteres under rådmannens temavise vurderinger.

Planen legger til rette for 22 leiligheter og bevaring av *Festiviteten* på gnr. 1/218.

Bygningsvolumene består av tre nye leilighetsbygg, plassert oppå delvis nedgravd parkeringsanlegg for bil og sykkel. Innkjørsel til parkering skjer fra Torggata.

BBB2 og BBB3 og BKB er vendt mot Torggata og Solhøgda, mens BBB1 er plassert inni kvartalet mot sørvest. Det er i dag en eksisterende boenhet i 3. etasje i BKB. Renovasjon er foreslått å ha innenfor egen tomt, med nedgravd renovasjonsanlegg oppå dekket i gårdstomt langs Solhøgda. Felles uteoppholdsareal og areal for lek er planlagt på parkeringslokk. Den bebygde del av planområdet vil befinne seg innenfor dagens eiendomsgrenser.

Fortau og kantparkering langs Torggata beholdes som i dag, med unntak av en parkeringsplass som utgår grunnet innkjøring til parkeringsanlegg. I Solhøgda er det vist etablert fortau, strammere veigeometri og grønt. Eksisterende forhold nordvest i Solhøgda ivaretas i planen.

Planområdet har utnyttelse på 4,9 boliger/daa og 122 %-BRA (inkludert alle formål og nedgravd parkeringsanlegg). Uten medregnet nedgravd parkeringsanlegg har planområdet en utnyttelse på 80%-BRA. Høyde på bebyggelsen er kote +43,3 mot Solhøgda (BBB2), kote +39,7 langs Torggata (BBB3) og kote + 40,5 mot sørvest (BBB1). Fra gateplan vil en oppleve inntil 3 etasjer med inntrukket 4. etasje fra Torggata og Solhøgda, og 3 etasjer mot sør og vest. Inne på felles uteoppholdsareal er bebyggelsen nedtrappet, med høyder fra 2 etasjer med inntrukket 3. etasje, opptil 4. etasjer.

INNKOMNE MERKNADER

I høringen kom det inn 10 merknader fra offentlige myndigheter og naboer/private. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller og rådmannen i eget vedlegg.

VURDERING

Tema som er tatt opp til vurdering er hentet fra planbeskrivelsen og ikke utelukkende fra rådmannens korte oppsummering av planinnholdet. Forslagstiller har utarbeidet en rekke gode 3D-illustrasjoner, sol- og skyggediagram, snitt, fasader med mer, som gir god og tydelig informasjon om planforslaget.

Endringer som er innarbeidet av forslagsstiller etter 1.gangs behandling:

1. Renovasjon

a. Renovasjon for boligbebyggelse

I forbindelse med 1.gangs behandling er det omtalt tre alternativer for plassering av renovasjon: *Eksisterende renovasjon i Brynevegen, ved enveiskjørt gate i Solhøgda og eksisterende nedgravd løsning i Torggata/Liljehagen.*

Eksisterende renovasjon i Brynevegen kan ikke realiseres siden endelig godkjenning gjenstår og at strekningen fra prosjektområdet til renovasjonen er ikke universell utformet.

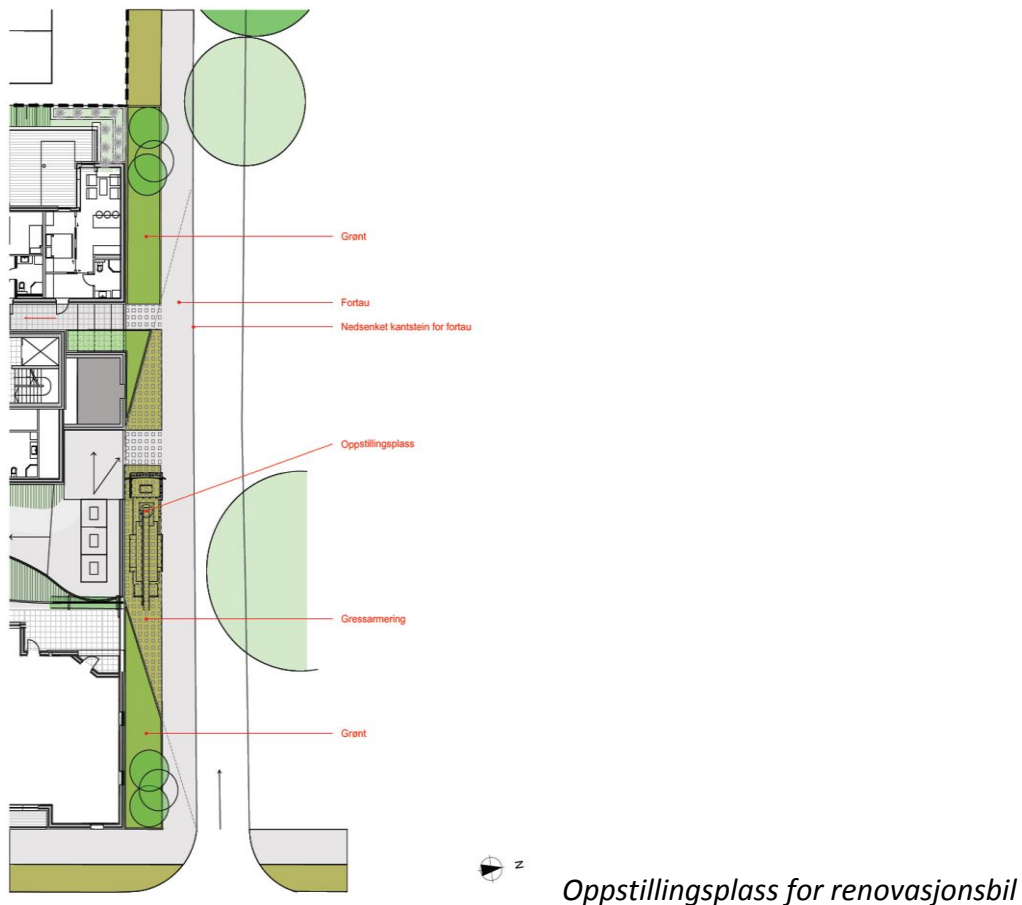
Eksisterende nedgravd løsning i Liljehagen falt ut fra vurderingen grunnet manglende kapasitet, og at kryssing av Torggata for fotgjengere ikke er tilfredsstillende. Det har også

kommet innspill om at trafikforholdene knyttet til tømning ikke er optimale i dag.

Renovasjonsløsning med nedgravde containere i den enveiskjørte gaten i Solhøgda, ble ikke sett på som en optimal løsning siden gaten er bratt.

Torggata har blitt vurdert tidligere og trafikksikkerheten her er ikke tilfredsstillende.

Etter høringsrunden og tett dialog mellom kommunen og arkitekten er resultatet at renovasjonsanlegg for boligbebyggelsen bør ligge innenfor planområdet, og det plasseres derfor oppå dekket i gårdsrommet langs Solhøgda. Dette er den eneste løsningen som er universell utformet og ivaretar god tilgjengelighet. Utfordringen med dette forslaget er fortauet, som ligger mellom veien og containerne. Renovatør aksepterer ikke konflikt mellom fortau og tømning av søppel, altså at man må heise containere over selve fortauet. Forslagstiller har landet på en løsning hvor grøntrabatt og fortau «byter plass», slik at plasseringen av oppstillingsplass for renovasjonsbil er på innsiden av fortauet, og på den måten unngår man å heise over fortauet, se illustrasjon under.



b. Renovasjon for næring

Forslagstiller ønsket å samle avfall for både næring og bolig, men siden det er usikkert hvilken type næringsvirksomhet som kommer i lokalene (ukjent mengde volum og type avfall), anbefaler rådmannen å skille avfallsløsningene.

For næring er det planlagt å ha tradisjonell beholderløsning og disse plasseres i parkeringsanlegget. Søppeldunkene må trilles opp til Solhøgda på tømmedagen. Bedrift/

næring har selv ansvar for avfallet blir forsvarlig håndtert.

2. Solhøgda, miljøgate og blågrønn faktor (BGF)

Solhøgda/miljøgate er en ensveiskjørt gate, noe som begrenser trafikken i området.

Bestemmelsene sikrer at det etableres sedumtak samt tiltak i formål o_AVG. Forslagstiller har dokumentert hvilke arealer som regnes med i utregning for blågrønn faktor og klarer å oppnå en faktor på *inntil 0,45*. Kravet i sentrumsplanen er 0,7. Rådmannen vurderer det som nærmest umulig å oppnå høyere faktor for dette området, og tilrår at det aksepteres selv om faktor ligger lavere enn hva kravet er.

3. Boligbebyggelse BBB1 – BBB3

a. Utnyttelse

Det tillates inntil 23 boliger, hvorav 22 er i nybygg og en i BKB/ Festiviteten. Planområdet er omtalt med en utnyttelse på 4,9 bol/daa, men rådmannen påpeker at beregnet utnyttelse basert på hva som bebygges, gir en utnyttelse på 9,7 bol/daa. Utnyttelsen vurderes som *høy* sett i sammenheng med verneverdig småhusbebyggelse, men aksepteres da prosjektet ellers følger retningslinjer for arealutnyttelse i sentrumsplanen.

Rådmannen vurderer det som positivt at bestemmelsene sikrer at ingen leiligheter er mindre enn 50 m², og at forslagsstiller viser til at storparten av leilighetene er planlagt større med et snitt på 107 m². Variasjon i typer boliger i BBB1-BBB2 og BBB3 vurderes som positivt da dette kan bidra til større bredde av beboere innenfor området.

b. Bokvalitet - organisering av bebyggelsen og estetikk

Rådmannen vurderer at organisering av bebyggelsen sikrer et definert gateløp mot Torggata og Solhøgda, samtidig som bebyggelsen trappes ned og visuelt brytes opp mot småskalabebyggelsen på Solhøgda. Det vurderes også som positivt at bygningsvolumene danner et felles uteområde som en naturlig skjermet møteplass. Rådmannen peker på at avstand mellom bygningsvolumene er under føring om minimum 20 meter avstand, jf. temakart 4 i KDP sentrum, hvilket påvirker opplevelsen av uterom mellom BBB1 og BBB2. Rådmannen vurderer allikevel at dette kan aksepteres med bakgrunn i nedtrapping av bebyggelsen mot uteområdet, solforhold, samt veiledende illustrasjonsplan som viser overgang mellom private-, halvprivate- og felles soner.

Gjennomgående forbindelser mot sør, nord og øst vurderes som et godt grep, da dette gir beboerne fleksibilitet for bevegelse og adkomst, samtidig som prosjektet knytter seg sterkere til bysituasjonen. Rampe mot sør har tilstrekkelig bredde, dette gjør at prosjektet åpner mer opp mot sør. Bebyggelsen mot Torggata inneholder leiligheter som går over flere plan, med tilrettelegging for næring på gateplan. Rådmannen vurderer dette som et godt grep som kan bidra til aktivisering av gateløpet, samtidig som nytt areal til forretning åpner for tilkobling til og forsterking av første etasje i Festiviteten.

Oppbryting av fasaderekken slik at hver leilighet er synliggjort som separate enheter, adkomst til sykkelparkering og åpne fasader vurderes også som gode grep med hensyn til den visuelle opplevelsen av bygningsvolumene, samt sett i lys av andel

funksjonsaktiviteter.

Planforslaget transformerer en sentral tomt i sentrum nær verneverdig bebyggelse, hvor store hager og trær, som gir kvartalet et grønt preg i dag, går tapt. Rådmannen påpeker at prosjektet i svært stor grad vil endre opplevelsen av Solhøgda, men vurderer at fremlagt materiale likevel indikerer kvalitet. Bestemmelsene gir føring om høy kvalitet både i materialbruk og arkitektonisk utforming, og knyttes i tillegg opp til vedlagt illustrasjonsmateriale. Planbeskrivelsen omtaler fasader i lys tegl, tilsvarende nyere boligblokker i Solhøgda. Etter rådmannens vurdering kan dette bidra til å forsterke steds karakteren og områdeidentiteten. Høy kvalitet på uteområde, krav i blågrønn faktor og opparbeiding av miljøgateprofil i Solhøgda kan også forventes å bli en erstatning for tap av eksisterende grønne kvaliteter i området.

4. Felles uteoppholdsareal – MFUA og lek

Rådmannen vurderer at krav til solforhold og størrelse på MFUA per boenhet er ivaretatt, medregnet differensierte krav for boenheter på 16 m² og 30 m². Plankartet viser 0,93 daa med formål uteoppholdsareal, og planbeskrivelsen omtaler felles uteoppholdsareal, eksklusiv gangforbindelser. Rådmannen trekker det frem som positivt at det i planforslaget fremkommer klart hva som er oppholdsareal, altså hva som er areal til gangforbindelser, samt at bestemmelsene sikrer at utomhusarealene opparbeides etter prinsipp vist i utomhusplanen.

Det vurderes også som positivt at private uteplasser er vendt mot fellesrommet da dette kan sikre naturlig sosial kontroll. Føringer om halvprivate og beplantede buffersoner kan samtidig bidra til å redusere noe innsyn. Areal avsatt til lek er vist i tilknytning til felles oppholdsplass og er plassert med gode solforhold. Dette vurderes som et godt grep for naboskapet. Lek er plassert i ulike soner, hvor grillsoner, sandkasse, rutsjebane og klatring/balanse er på ca. 170m².

KDP sentrum stiller krav om blågrønn faktor (BGF) på 0,7. Krav til verdifaktor har vært et utfordrende tema i prosessen da dette er et nytt forhold, uten stor erfaringspraksis i kommunen. Foreløpige beregninger fra forslagstiller viser en faktor på 0,45, noe som er lavere enn kravet. Forslagstiller sier at gjennom videre detaljering av prosjektet vektlegges det å gi prosjektet en grønn profil, og at det vurderes hvilken blågrønn faktor som kan oppnås. Bestemmelsene sikrer at uteområdet skal opparbeides etter hovedprinsippene i *A107 Utomhusplan*. Rådmannen vurderer dette som positivt for opplevelsen av uteområdet. Utomhusplanen illustrerer spesifikk beplantning og planmaterialet viser bruk av sedumtak. Tiltak i disse flatene vurderes som positive både sett i forhold til opplevelsen av byrommet, men også sett i sammenheng med håndtering av overvann.

5. Universell utforming

Rådmannen vurderer at hensyn til universell utforming samlet sett er ivaretatt. Forretning, parkeringsanlegg og sykkelparkering i Torggata er tilrettelagt for trinnfri adkomst og universell utforming. Tilsvarende gjelder for planlagt bebyggelse og felles utearealer. Fra sør og nord er det planlagt ramper med stigningsforhold på maks 1:20, men omkringliggende veinett og fortau tilfredsstiller ikke kravene til universell utforming grunnet naturlig stigning i terrenget.

Samlet sett blir 65 % av boenhetene tilgjengelige boliger (15 av totalt 23 boliger, inklusive bolig i Festiviteten). Disse er lagt til BBB1 og BBB2. Forslagsstiller viser til at leiligheter over tre plan i BBB3 har for lite fotavtrykk til å oppfylle kravet om å ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og oppfyller heller ikke krav om heis. Rådmannen peker på at prosentandelen er like under kravet, men anser det som akseptabelt. Rådmannen begrunner dette med at alternativet for å nå kravet kunne vært reduksjon i antall boliger i BBB3 samt svalgangsløsning, hvilket kan føre til reduksjon i både bokvalitet og arkitektonisk kvalitet i prosjektet.

6. Støy

Etter rådmannens vurdering er hensyn til støy ivaretatt ved organisering av bebyggelsen, samt gjennom krav i bestemmelsene. Sinus skriver (støyrapport datert 06.03.18) at boligblokkene gir god skjerming av støy mot felles uteoppholdsareal, og at støynivå her ikke anses å gi krav om skjermingstiltak. Støyrapport peker også på at storparten av leilighetene vil ha minst ett soverom vendt mot stille side, men at det kan vurderes tiltak på terrasse for å gi skjerming mot soveromsvindu i østre leilighet. Private uteplasser vil i stor grad ha støy under gul sone uten skjermingstiltak, men støyrapporten peker at det kan bli aktuelt med tette rekkverk for noen. Rådmannen vurderer at krav til tiltak er ivaretatt i bestemmelsene.

7. Trafikk og parkering

I planen er adkomst til felles parkeringskjeller lagt til Torggata. Rådmannen vurderer lokalisering som god. Kravet til frisikt er blitt ivaretatt og synliggjort i plankartet. Forslagsstiller har kommentert at sikkerhet for fotgjengere vil bli ivaretatt ved eksempelvis annet materiale på bakken (oppmerksomhetsfelt), alarm i form av blinkende lys og bred portåpning, samt vindusfelt i fasaden for utsyn. Rådmannen stiller seg positiv til tiltakene.

Rådmannen vurderer at krav til parkering totalt sett er tilfredstillende og realiserbart. Forslagsstiller viser til at antall parkeringsplasser er i tråd med krav i KDP sentrum, både i henhold til boenheter, gjesteparkering og for personer med forflytningshemming.

Rådmannen vurderer det som positivt at sykkelparkering er illustrert med lett tilkomst ut til Torggata. Krav til sykkelparkering er i tråd med KDP sentrum. Parkeringsdekning for sykkel forventes synliggjort i tekniske planer. For næringsarealene stilles det krav om totalt 9 parkeringsplasser. Forslagsstiller har illustrert dette løst med 3 egne p-plasser for forretning i parkeringskjeller og 4 offentlige parkeringsplasser i Torggata. Rådmannen forutsetter at differanse i parkeringsdekning for næring hentes inn i avsatt gjesteparkering, og vurderer dette som akseptabelt på bakgrunn av antall plasser og lokalisering.

Det ligger krav om at enveiskjørt vei o_SV opparbeides som miljøgate.

Rådmannen anbefaler at bestemmelse om å sikre eksisterende tre på gnr. 1 bnr. 206 videreføres, da dette hensynstar eksisterende opparbeiding. Rådmannen begrunner forslag til endring med at dette kan sikre større fleksibilitet ved utarbeiding av tekniske planer for tverrsnitt i gateløpet. Et grønt preg langs gateløpet i Solhøgda vil etter rådmannens vurdering knytte sammen grøntdrag langs parken og kirken, samtidig som det forsterker eksisterende grønne kvaliteter i området.

8. Næring

Mulighet for å etablere forretning, kontor eller tjenesteyting er lagt på første plan i BKB og BF. Rådmannen vurderer det som svært positivt at planen tilrettelegger for kobling mellom eksisterende næringsareal i *Festiviteten* og nytt næringsareal i BF. Aktive fasader langs Torggata kan i tillegg åpne for større grad av urbanitet i denne delen av sentrum. I planbeskrivelsen står det at varelevering til BF vil foregå innendørs i parkeringsanlegget, mens varelevering til BKB foregår som i dag via veiadkomsten sør for *Festiviteten*. Forslagsstiller påpeker at det er begrenset hvilke aktiviteter/innhold som kan holde til i mindre lokaler, og det er lagt til rette for større varebiler som kan utføre varelevering inne i parkeringsanlegget for ikke å stå i Torggata.

9. Hensyn til bevaringsverdig bebyggelse

Transformasjon i et område med verneverdig bebyggelse er krevende, særlig i en bysituasjon med føringer og forventninger om høy grad av tetthet. I planbeskrivelsen vises det til tett dialog mellom kommunen, forslagstiller og kulturseksjonen hos Fylkeskommunen for å sikre god tilpassing mellom nytt og gammelt. Rådmannen vurderer at de formelle kravene til vern av *Festiviteten* er ivarettatt i plankart og bestemmelser, herunder krav om at fremtidige tiltak skal forelegges kulturminnenemnda og regionale kulturminnemyndigheter for uttale. I tillegg til vern av *Festiviteten* er tilpassing til den omkringliggende verneverdige bebyggelsen sentral. Rådmannen vurderer det som positivt at høyde på ny bebyggelse trappes ned og at fasadene brytes opp, men påpeker høy utnyttelse i prosjektet mot eksisterende småskalabebyggelse. Etter rådmannens vurdering er høy kvalitet i utforming av bygningsvolum og uteområde helt sentralt for en vellykket transformasjon av området.

Rådmannen trekker også frem tilgjengelig bredde på miljøgaten i Solhøgda, som gir en god avstand og grønn buffer til småskalabebyggelsen i nord, som sentral for opplevelsen av skala og helhetsinntrykket. Rådmannen peker ellers på at det foreligger et politisk vedtak fra 2014 om demontering og flytting av Elverhøy fra Torggata 6. I gjeldende kulturminneplan står Elverhøy på høyt prioritert liste og er registrert med SEFRÅK A. Rekkefølgebestemmelser sikrer at sveitervillaen fra omkring 1915 skal demonteres og gis en endelig plassering før utbygging av området.

10. Brann og redning

Blokken vest i Solhøgda er den eneste bygningen som utløser krav til redning fra brannbil med lift eller maskinell stige, og at denne kan nås med brannbil med lift fra oppstillingsplass i Solhøgda. Oppstillingsplass (#1) for brannbil er vist i plankart.

11. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Sjekkliste for risiko og sårbarhet i eksisterende situasjon avdekker risikopunkt: *flomfare og trafikkikkerhet*. Risiko for flom, vurdert av Multiconsult, handler om at vann kan komme 0,6 - 0,7 meter over gulvnivå i parkeringskjelleren ved 200 års flom. I tillegg blir næringslokaler utsatt. Etter rådmannens vurdering vil bestemmelse knyttet til *H320 Flomsone* sikre bebyggelsen, da denne stiller krav om at det ved nybygg eller vesentlig ombygging av eksisterende bygg skal dokumenteres i byggesøknad at bygningene er sikret mot skade fra

200-årsflom.

Trafikksikkerhet knyttes opp til følgende: kryss/avkjørsel med en uoversiktlig trafikk situasjon ved fv 506/Torggata. Rådmannen stiller seg bak forslagsstillers vurdering om marginal økning i trafikkmengde som en følge av utbyggingen, og at kryss og avkjørsel knyttet opp til fv 506 bør ses i sammenheng med nåværende situasjon, samt eventuell regulering av fv 506. Rådmannen stiller seg og bak etablering av tiltak for mer styrt kryssing av Torggata.

12. Folkehelseperspektivet i plan

Rådmannen vurderer at flere grep i planen ivaretar viktige tema sett i et folkehelseperspektiv. Etablering av leiligheter i variert størrelse, med et minstekrav på 50 m², åpner opp for mangfold av beboere. Det vurderes også som positivt at bebyggelsen organiseres rundt et felles uteområde, naturlig skjermet for støy og med gode solforhold. Krav til BGF sikrer høy kvalitet og variasjon i opparbeiding av grønt, og flere adkomster og tilrettelegging av fortau i Solhøgda vurderes positivt for god mobilitet. Bevaring av *Festiviteten* gir egenart til prosjektet, samtidig som et viktig bygg for Bryne sentrums lokale identitet blir ivaretatt.

13. Økonomiske forhold

Avhengig av kostnadsfordeling og utbyggingsavtale kan etablering av miljøgate medføre kostnader for kommunen. Planforslaget medfører tap av offentlig parkeringsplass, og kreves innløst i utbyggingsavtalen.

UTBYGGINGSAVTALE

Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggings-avtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og innehar gode løsninger. Dette prosjektet viser at det er mulig å bygge tettere med kvalitet og samtidig bevare nærliggende omgivelser, der naboer i hovedsak er tilfredstilt. Rådmannen tilrår at planen blir godkjent.

Rådmannen i Time, den 03.11.2018

Trygve Apeland

Vedlegg:

0499.00 Plankart Nivå2

Vedlegg:

0499.00 Plankart Nivå1

0499.00 Bestemmelser

0499.00 Planbeskrivelse

0499.00 3D-illustrasjoner

0499.00 Illustrasjoner og sol-skyggediagram

0499.00 A107 Utomhusplan

0499.00 A112 BGF

0499.00 Støyrapport

0499.00 Prinsippskisse VA

0499.00 Overvannsberegning

0499.00 Flomvurdering

0499.00 Forhold ifm sentrumsplanen

0499.00 Merknader med kommentar fra forslagsstiller og rådmann

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