



Time kommune

Postboks 38

4349 Bryne

Kontakt saksbehandler

Marita Skorpe Falnes, 51568894

## Uttale til offentlig ettersyn plan-ID 0517.00 områdeplan BF11 Bryne sentrum

Me viser til oversending datert 01.04.2020, med dokumenter for offentlig ettersyn av plan 0517 områdeplan BF11, Bryne sentrum.

Formålet med planen er å avklare arealbruken mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Områdeplanen legg blant anna til rette for plassering for ny idrettshall, ny symjehall, utviding av uteareal for Rosseland skule, og styrking av grøntareal og rekreasjonsområde.

### Fylkesmannen si vurdering

Me vurderer at planen på ein god måte sikrar areal til dei ulike formåla som er definert i planens målsetting. Styrking av grøntdraget og forbindelsen for mjuke trafikantar frå vest mot aust er godt sikra. Ny idrettshall, ny symjehall og utvida uteområde for skulen, kor delar skal sikrast som areal for sambruk med idrettsanlegga og nærmiljøanlegg, gir eit positivt bidrag til denne delen av Bryne sentrum og tettstad. Planen er i hovudsak i tråd med sentrumsplanen for Bryne, med unntak av reguleringsformål for nokre delfelt, sjå omtale under.

### Reguleringsformål

For delfelta BKB1 og BF10 er det tillate kombinert formål næring, forretning og bustad. Dette er ikkje i tråd med sentrumsplanens føresegner pkt. 21.3.1 og 21.3.1.1 som seier at det innanfor formålet «blanda formål bustad, næring og tenesteyting» kan vere bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemdar og offentlig og privat tenesteyting.

Næring er ikkje eit eige formål i pbl. Formålet næringsbygningar omfattar eit bredt spekter av verksemdar, inkludert kontor, hotell, bevertning, industri, lager og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Offentleg og privat tenesteyting inngår ikkje i næringsbygningar. Fylkesmannen tvilar også på at dette er eit godt egna område for etablering av forretning generelt, dersom ein skal ta omsyn til den samla utviklinga av Bryne sentrum. Detaljregulering for delfelt BF10 legg opp til daglegvarebutikk og nærservice, me er ikkje i mot denne etableringa.



Me har **fagleg råd** om endra formål og føresegnene til plan 0517. Formål for BKB1 bør vere i tråd med pkt. 21.3.1.1. i sentrumsplanen. Formål for BF10 kan inkludere forretning, men føresegnene bør avgrense forretningsformålet til daglegvarehandel.

Me vil samtidig påpeike at områdeplanen for BF11 vil erstatta detaljreguleringa for BF10, dersom områdeplanen vert vedteken etter detaljreguleringa. Kommunen bør vurdere om delfeltet BF10 skal inngå i områdeplanen eller ikkje.

### **Uteopphaldsareal**

Kvartalsleikeplass som skal dekke nye bustader i BKB1 og BBB er lagt som del av skulens uteopphaldsareal. Korleis sambruk mellom skule og kvartalsleikeplass skal løysast i praksis er ikkje beskrive i planen.

Avstand frå BKB1 til kvartalsleikeplass er meir enn 150 m. Dette er ikkje i tråd med sentrumsplanen og regionalplanen. Planen legg samtidig til rette for at det kan skapast trafikksikker forbindelse mellom BKB1 og kvartalsleikeplass for mjuke trafikantar utan konflikt med anna trafikk, utan at dette er sikra i planen sine føresegner. Me har **fagleg råd** om å stille krav om opparbeiding av gangforbindelse skjerma frå anna trafikk, mellom BKB1 og kvartalsleikeplass. Me vil samtidig oppmoda om å vurdere ei løysing kor kvartalsleikeplass plasserast nærmare delfelt BKB1, og samtidig kan løysast utanfor skulens uteopphaldsareal.

### **Parkeringsdekning.**

Planen stiller ikkje krav til parkeringsløysing. Me har **fagleg råd** om at planen sine føresegner stiller krav om at ein stor del av parkeringsplassane skal etablerast innandørs, fortrinnsvis under bakken.

Parkeringsdekning i planen er i tråd med sentrumsplanen for Bryne, men for idrettsanlegg finns ikkje eigne normtal i sentrumsplanen. Områdeplanen legg opp til høgare bilparkeringsdekning for idrettsanlegga enn for andre formål i planen, mens sykkelparkering ikkje er auka.

Argumentasjonen for å legge til rette for auka parkeringsdekning for bil for symjehall er at symjehallen har eit kundegrunnlag som omfattar heile kommunen. Argumentasjonen for å legge til rette for auka parkeringsdekning for bil for idrettshall er at eksisterande parkering for Timehallen skal fjernast. Fjerning av eksisterande parkeringsplassar for Timehallen bør ikkje tilseie høgare behov for bilparkering for idrettshallane, då parkeringsdekning kan/skal reknast ut frå BRA per formål, ikkje berre ut frå ny utbygging. For både symjehall og idrettshall vil det truleg vere aktuelt for mange å nytte sykkel til og frå, særleg då ein stor del av brukarane kan forventast å vere barn og unge, samt vaksne som bur i og nært Bryne. Me har derfor **fagleg råd** om at parkeringsdekning for bil for idrettshall blir redusert i planen, mens sykkelparkering blir auka både for idrettshall og symjehall.

### **Overvatn og blågrøne løysingar**

Fylkesmannen ser det som positivt at planen legg opp til Blågrøn faktor i tråd med nasjonale føringar.

Me ønsker kommunen lykke til med det vidare arbeidet.



Med helsing

Trond Olav Fiskå  
seniorrådgjevar

Marita Skorpe Falnes  
plankoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

Time kommune  
Postboks 38  
4349 BRYNE

Vår dato: 13.05.2020  
Vår ref.: 201902232-3  
Arkiv: 323  
Dykkar dato: 01.04.2020  
Dykkar ref.: 18/2689-39

Sakshandsamar:  
Turid Bakken Pedersen  
22959767/tba@nve.no

## **NVE si fråsegn til offentlig ettersyn: Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11 - Bryne sentrum - PlanID 0517.00 - Time kommune**

**Heilskapleg handtering av kretsløpet til vatnet og tilpassing til forventna klimaendringar er ei planoppgåve. Time kommune har eit godt kunnskapsgrunnlag om overvatn som bør leggjast til grunn i planarbeidet. Flaumvegar bør regulerast inn i plankartet med omsynssoner tilknytt føresegner.**

Vi viser til oversending av høyringsdokument med brev datert 01.04.2020.

### **Kven er NVE**

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormynde med motsegnkompetanse innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å hjelpe kommunane med å forebygge skader frå overvatn gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og rettleiing om korleis desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl).

### **Ver tydeleg på kva de treng hjelp til**

NVE prioriterer å gi innspel og uttalar til overordna planar og rettleiing/opplæring til kommunar med utfordringar innanfor vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalar til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dette går fram av [brev til kommunane datert 29.09.2017 om «NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen»](#), der vi ber kommunen om å skrive tydeleg i oversendingsbrevet kva ein eventuelt ynskjer hjelp til i den enkelte sak. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er bede om slik hjelp. NVE gjev difor ikkje konkret fråsegn i denne saka ut over å vise til at heilskapleg handtering av kretsløpet til vatnet og tilpassing til forventna klimaendringar er ei planoppgåve jf. pbl §3-1 første ledd bokstav i og g. Vi minner om at kommunen bør legge til grunn kunnskapen de har fått om overvatn gjennom utredningane gjort av Dr. Blasy-Dr. Øverland og eventuell kunnskap om hendingar som har vore i det aktuelle området. Ei køyring av modellen etablert for overvassutgreiinga før og etter tiltaka, kan truleg vise verknadene at tiltaka og evt. forverring/forbetring av fare for skade frå overvatn på det regulerte området og tilgrensande områder. Flaumvegar bør regulerast inn i plankartet med omsynssoner tilknytt føresegner.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR

**For generell informasjon og rettleiing knytt til NVE sine saksområde viser vi til:**

- [NVE sine karttenester](#) viser informasjon om flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVE sin rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) som skildrar korleis interessene bør takast omsyn til i planen, slik at ein unngår motsegn.
- [NVE si retningslinje 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar](#) skildrar flaum- og skredprosessar som kan vere til fare, og korleis farane bør utgreiast og innarbeidast i planar.
- [NVE si sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy for å sikre at alle relevante saksområde er vurdert og godt nok dokumentert.
- [NVE sine sider om urbanhydrologi](#) og [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) gir nyttig informasjon om korleis overvatn bør handterast i arealplanlegginga. Vi viser også til Norsk Vanns sin rettleiar A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling» som de finn [her](#).
- Fleire nyttige rettleiarar og verktøy er tilgjengeleg på [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

**Kommunen sitt ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag, overvatn og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.

**Ta kontakt med konkret førespurnad**

Dersom det likevel er trong for NVE si hjelp i saka kan de kontakte NVE region sør med ein konkret førespurnad.

Med helsing

Anne Cathrine Sverdrup  
regionsjef

Turid Bakken Pedersen  
senioringeniør

*Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.*

Vedlegg:

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland

TIME KOMMUNE  
Postboks 38  
4349 BRYNE

**Dato:** 27.04.2020  
**Saksref:** 201902942-4  
**Dykkar ref.:** 18/2689  
**Side:** 1 / 1

**Førespurnad til:** Ole Magne Kjellevoid  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 91666106  
**E-post:** Ole.Magne.Kjellevoid@banenor.no

**Time kommune – Uttale til høyring og offentlig ettersyn: Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum**

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 1.april 2020.

Planområdet vedkjem ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med helsing

Ragnhild Lien  
Seksjonssjef  
Planavdelingen, Planforvaltning

Ole-Magne Kjellevoid  
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjend elektronisk og sendas utan signatur

**Saksframlegg**

Arkivreferanse:2020/40309- 8  
Saksbehandler: Hanne Tvetter Åmdal  
Avdeling: REGIONALPLAN

**Time kommune - Områdeplan for BF11 - Bryne sentrum - plan 0517****Sakens gang**

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Fylkesutvalget

**Vedlegg:**

- 1 0517.00\_Bestemmelser (1571339).pdf
- 2 0517.00\_Mobilitetsplan (1571342).pdf
- 3 0517.00\_Planbeskrivelse (1571343).pdf
- 4 0517.00\_Plankart (1571345).pdf

**Sammendrag**

Foreslått plan åpner opp for etablering av forretning og næringsbebyggelse utenfor området avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for Bryne sentrum. Forretning/handel utenfor sentrumsområdet vil ha negativ effekt for sentrumsutviklingen i Bryne og vil kunne svekke sentrum som et attraktivt målpunkt. Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til forretningsformålet i områdereguleringsplanen.

**Fylkesrådmannens innstilling**

1. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til forretningsformål i områdereguleringsplan for delområde BF11 i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Christine Haver  
regionalplansjef

## Bakgrunn for saken

Time kommune har sendt områdeplan for BF11 i Bryne sentrum på høring. Hensikten med planen er å få en områdevis avklaring på arealbruken mellom Rosseland skole og Hetlandsgata. Planen skal blant annet avklare plassering av ny idrettshall og svømmehall i tilknytning til Timehallen, samt tilrettelegge for en utvidelse av uteområdene for Rosseland skole og å styrke grøntdrag og rekreasjonsområder. Planen legger samtidig til rette for etablering av blandet formål i form av næringsbebyggelse, forretning og boligbebyggelse.

Planområdet inngår i kommunedelplan for Bryne sentrum 2014 – 2026, som ble behandlet av fylkesutvalget våren 2016 og høsten 2015. Et viktig moment som ble diskutert her var avgrensning av sentrumsformålet i planen. Det ble fremmet innsigelse til en sentrumsutvidelse med bakgrunn i å sikre et funksjonelt, godt og avgrenset sentrum. Sentrumsavgrensingen som nå foreligger i kommunedelplanen, er utarbeidet i samarbeid med kommunen med hensyn til eksisterende situasjon/bystruktur, og en balanse mellom hensyn til bevaring av det eldre kulturminnemiljøet og muligheter for utvikling.

## Problemstilling

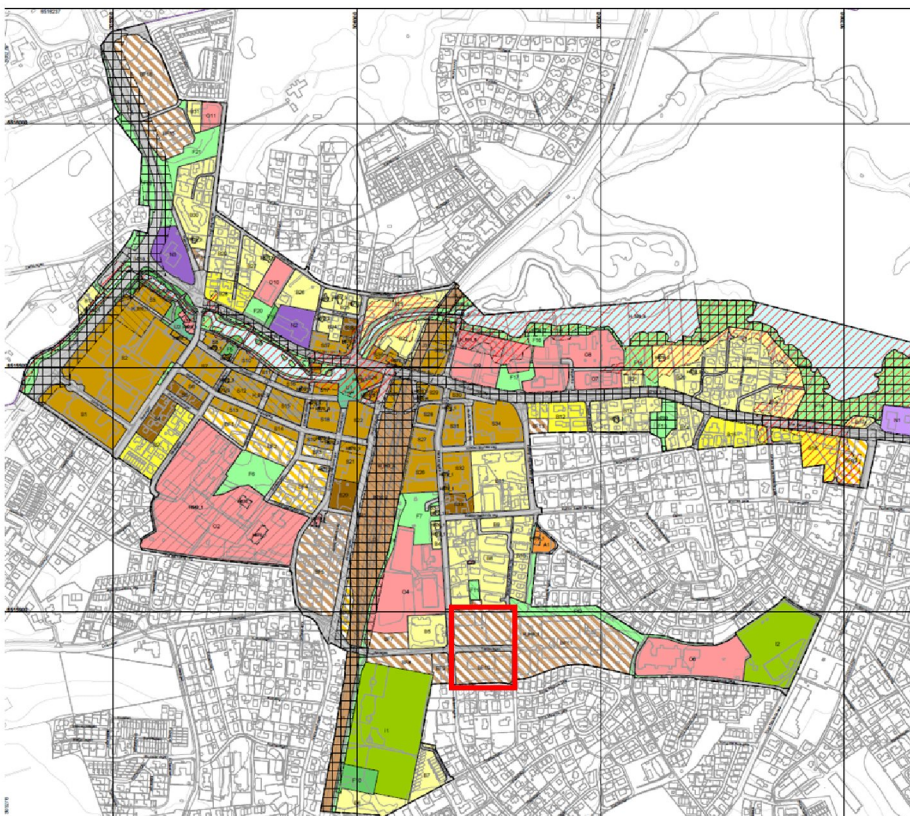
Fylkesutvalget bes ta stilling til om det skal fremmes innsigelse til områdeplanforslaget som er i strid med regional planbestemmelse i Regionalplan for Jæren, som fastsetter (med visse spesifikke unntak) at detaljhandel skal skje i områder som er avsatt til sentrumsformål.

## Saksopplysninger

Planområdet er ca. 54,5 daa og ligger i randsonen rundt sentrumsformålet i kommunedelplan for Bryne sentrum. Området er vist med blandet formål, bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting i kommunedelplanen.

I vest grenser planområdet mot Hetlandsgata som er definert som en bygata og et viktig byrom i kommunedelplanen. Delområdene som grenser mot Hetlandsgata, kvartal BKB1 og felt BF10 er foreslått regulert til næringsbebyggelse, forretning og boligbebyggelse.





Figur 1: Område som er foreslått regulert til forretningsformål (markert med rød firkant) ligger utenfor sentrumsformålets avgrensing (brun farge).

Det er som en del av planprosessen undersøkt flere alternativer til planen og det er som en del av materialet vist et alternativ A. Dette alternativet er derimot blitt forkastet av kommunen og Fylkesrådmannen har derfor kun vurdert hovedalternativet. Fylkesutvalget bes derfor se vekk fra det som er skrevet i blå skrift i vedlagt materiale.

## Fylkesrådmannens vurderinger

Fylkesrådmannen mener i utgangspunktet at de overordnede plangrepene i den forelagte områdeplanen er gode og at planforslaget knytter Rosseland skole og Hetlandsgata godt sammen. Planen er imidlertid på enkelte områder ikke i samsvar med Regionalplan for Jæren og intensjonene i kommunedelplan for Bryne sentrum. Dette er knyttet til åpning for forretningsetablering utenfor områder avsatt til sentrumsformål.

Hovedintensjonen med å avsette områder til sentrumsformål er å sikre et kompakt og attraktivt sentrum ved å styre utviklingen hit. Ved å tilrettelegge for ulike funksjoner og aktiviteter i et avgrenset område legger man til rette for en konsentrasjon av økt byliv. Flere folk i sentrum vil føre til bedre tilbud, som igjen vil tiltrekke flere mennesker. På den måten kan man oppnå en kritisk masse i sentrum som er nødvendig for å skape et attraktivt område. Et vesentlig moment er at sentrumsområdet er avgrenset slik at massen konsentreres. Et kompakt sentrum med ulike aktiviteter er det virkemiddel for å oppnå gode sentrumsområder, samtidig som man styrker en bærekraftig utvikling som legger til rette for gående og syklende.

Handel er et av de grunnleggende elementene for funksjonsdyktige og sterke sentrumsområder og en variert handelssatsing er viktig for å etablere et attraktivt sentrum. Handel/forretning som plasseres utenfor sentrumsområdene vil kunne bidra til handelslekkasje og at sentrumsavgrensingen viskes ut. Et bevisst forhold til sentrumsutvikling fører til at man unngår byspredning og begrenser transportbehovet, og samtidig reduserer klimagassutslipp.

Fylkesrådmannen kan forstå intensjonen bak å tilrettelegge for forretning og næringsbebyggelse i kvartal BKB1 og felt BF10 for å etablere et urbant område ut mot Hetlandsgata. Området må likevel sees i en større kontekst for å oppnå en god utvikling av Bryne sentrum. Delområdet ligger i randsonen rundt det avgrensede sentrumsformålet og vil medføre store avstander mellom funksjonene i Bryne. Kartlegging viser at handelsomsetningen i Bryne sentrum har gått ned sammenlignet med omkringliggende områder, noe som viser at sentrumsområdene allerede er sårbare for konkurranse. Dette kan være en indikator på at det ikke er tilstrekkelig utvikling i handelen til å underbygge både eksisterende sentrumsformål og nye foreslåtte områder for forretning/handel. Det foreslåtte forretningsformålet vil dermed kunne være en konkurrent mot funksjonene i sentrum, uten å tilby noe tilbake i form av økt folkemengde til sentrumsfunksjonen. Planforslaget vil kunne føre til en byspredning som vanskeliggjør muligheten for å oppnå kritisk masse og vil samtidig svekke ønsket om et kompakt bysentrum som prioriterer gående.

Kommunen skriver selv i kommunedelplanen at det er viktig å beholde et mest mulig kompakt område med sentrumsformål og at hovedfokuset bør være på å utnytte potensialet i eksisterende områder. Arealformålet forretning faller ikke inn under arealformålet som området er avsatt til i kommunedelplanen: blandet formål, bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting. Det foreslåtte planforslaget vil dermed være i strid med intensjonen i kommunedelplanen om et kompakt og avklart sentrum.

Når det gjelder arealformålet næringsbebyggelse legger ikke Regionalplan for Jæren like sterke føringer for lokaliseringstyring. Fylkesrådmannen vil likevel påpeke at de foregående lokaliseringsprinsippene også vil være gjeldende for næringsetablering. Etablering av næringsvirksomheter i sentrum vil være med å styrke sentrum som et attraktivt område. Å tillate næringsformål utenfor sentrum vil kunne føre til konkurranse mellom områder, som igjen kan være med på å svekke sentrum som destinasjon.

Planforslaget er i strid med et av hovedgrepene i Regionalplan for Jæren ved at planen legger til rette for etablering av forretning utenfor sentrumsformål. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at fylkesutvalget fremmer **innsigelse** til forretningsformålet i planen.

### Overordnede grep

Fylkesrådmannen mener at de overordnede plangrepene er gode. Planforslaget knytter Rosseland skole og Hetlandsgata godt sammen ved hjelp av grøntstrukturer og offentlige rom. Det er et godt grep å plassere idrettsanleggene i tilknytning til hverandre, og skolen, slik at man kan få fordeler ved eventuell sambruk som områdeplanen legger opp til.

Planforslaget legger opp til at det skal etableres et urbant område ut mot Hetlandsgata. Fylkesrådmannen anbefaler innsigelse til at det tillates etablering av forretning her. Likevel synes fylkesrådmannen at intensjonen ved at kvartal BKB1 og felt BF10 skal ha en mer bystrukturell karakter er godt. Fylkesrådmannen oppfordrer derfor kommunen til å finne andre grep for å definere gateløpet og styrke Hetlandsgata som byrom, uten å svekke et kompakt og attraktivt sentrum.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal nedtrappes fra vest til øst for å tilpasses den eksisterende boligbebyggelsen og uteoppholdsarealet til skolen. Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal avklares i detaljregulering. Fylkesrådmannen påpeker at forhold til naboeiendommer og eksisterende bebyggelse blir spesielt viktig her.

Time kommune har et mål om å ha et variert boligtilbud og sikre et mangfold av innbyggere ved å ha leiligheter i ulike størrelser. Områdeplanen sier ikke noe om leilighetsstørrelser og

leilighetssammensetning. Dersom man ønsker å avklare dette på et overordnet nivå anbefaler fylkesrådmannen at dette diskuteres i områdeplanen.

### Mobilitet

Fylkesmannens oppfatning er at planforslaget i hovedsak er utformet på gående og syklende sine premisser. Planforslaget legger opp til gode forbindelser gjennom feltet, blant annet med å sikre parkdraget nord i planområdet. Med tanke på områdets sentrale plassering bør det være et mål at flest mulig reiser med kollektiv, sykkel og gange. For å få til dette vil et av virkemidlene være å tilrettelegge for tilstrekkelig og attraktiv sykkelparkering. Planforslaget legger opp til at det skal etableres minimum 1 sykkelparkering per 50m<sup>2</sup> BRA, noe som er i tråd med bestemmelsene i kommunedelplanen. Fylkesrådmannen ønsker likevel å påpeke at planen bør sikre et større antall sykkelparkeringsplasser for å øke potensialet for sykkelbruk. Planforslaget tar ikke hensyn til at skole-, svømmehall og idrettsfunksjonene kan ha andre behov for sykkelparkering enn ordinær næringsbebyggelse. For disse funksjonene vil barn og unge uten tilgang på egen bil være en vesentlig brukergruppe. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om at kravene til sykkelparkering økes, eventuelt at kravene til ulike arealformål differensieres. For å styrke attraktiviteten for syklende ytterligere bør kommunen i en detaljreguleringsprosess sikre sykkelparkeringsanlegg med høy kvalitet og beskyttelse mot tyveri og hæververk.

*Til opplysning står det i planens bestemmelser at sykkelparkering skal regnes ut fra BRA bilparkering. Dette er en feil i fremstillingen og ordet bilparkering skal ikke være med.*

Som planbeskrivelsen påpeker, er det ikke etablert normtall knyttet til parkering for idrettshall og svømmehall. I dette tilfelle vil det være fornuftig å dimensjonere parkeringen ut fra særskilte kriterier tilpasset forventet bruksmønster. Planbeskrivelsen legger opp til at det skal etableres 0,8 parkeringsplasser per 50m<sup>2</sup> BRA for idrettsformål og at for svømmehall bør min. 10% av p-plassene være HC-parkering. Dette er ifølge mobilitetsplanen vurdert ved å oppjustere normtallet for næring, med bakgrunn i blant annet svømmehallens kommunale kontekst. Disse parkeringsnormene er sikret i reguleringsbestemmelsene tilknyttet delfelt BIA1 og BIA2. Fylkesmannen påpeker likevel at disse også bør inkorporeres i tabellen i bestemmelse 3.1.1.4 b) for en tydeligere presisering. Dette kan gjøres ved at arealformålet idrett differensieres i tabellen. Fylkesrådmannen påpeker samtidig at bestemmelsene kun sikrer min. 5% HC parkering, ikke 10% som er beskrevet i planbeskrivelsen. Dersom kommunen har en intensjon om at det skal etableres 10% HC-plasser anbefaler fylkesrådmannen at dette oppjusteres i bestemmelsene for å sikre ønsket HC-parkering.

Den foreslåtte trafikk-løsningen i områdeplanen er å legge til rette for å etablere en rundkjøring istedenfor en snuplass. Her vil det settes av areal til korttidsparkering/av-og-påstigning for området. Dette gir større busser og bilister mulighet til å slippe av besøkende til fortausarealet på en trygg og effektiv måte uten å måtte krysse vegen. Fylkesrådmannen er positiv til en løsning som er effektiv og trafikksikker. Dette må sikres i den videre detaljreguleringen. Det er positivt at det settes av areal til oppstillingsplass til buss slik at omkringliggende idrettslag som skal benytte idrettsanleggene kommer enkelt og sikkert frem.

## Konklusjon

Planforslaget er i hovedsak godt og knytter Rosseland skole og Hetlandsgata sammen på en god måte. Deler av planforslaget er i strid med et av hovedgrepene i Regionalplan for Jæren fordi planen legger til rette for etablering av forretning utenfor sentrumsformål.

Fylkesrådmannen anbefaler at fylkesutvalget fremmer innsigelse til forretningsformålet i planen.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent.*

Time Kommune  
Postboks 38  
4349 BRYNE

## Melding om vedtak

**Deres ref:**

**Vår ref**  
2020/40309-15

**Saksbehandler**  
Hanne Tveter Åmdal

**Dato**  
04.06.2020

### Time kommune - Områdeplan for BF11 - Bryne sentrum - plan 0517

Vedlagt følger sakspapirer med vedtak i saken.

Fylkesutvalgets behandling av sak 105/2020 i møte den 02.06.2020:

#### Behandling

**Margrete Dysjaland, FrP** fremmet følgende alternative forslag:

Rogaland Fylkeskommune meiner dette er ein godt gjennomtenkt og gjennomarbeida plan som legg opp til høg utnytting og gode bukvalitetar. Rogaland Fylkeskommune har ingen innvendinger mot planen.

**Solveig Ege Tengesdal, KrF** fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av AP, H, KrF, V og MDG:

Innsigelsen kan frafalles dersom 3.1.2.2 a) i områdeplanen blir endret til «Pkt 21.3.1 og 21.3.1.1 i gjeldende kommuneplan for Bryne sentrum gjelder for området».

#### Votering:

Innstillingen med Tengesdals tilleggsforslag ble vedtatt med 12 stemmer mot 3 stemmer (FrP, FNB) som ble avgitt for Dysjalands forslag.

#### Vedtak

1.Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til forretningsformål i områdereguleringsplan for delområde BF11 i kommunedelplan for Bryne sentrum.

*Innsigelsen kan frafalles dersom 3.1.2.2 a) i områdeplanen blir endret til «Pkt 21.3.1 og 21.3.1.1 i gjeldende kommuneplan for Bryne sentrum gjelder for området».*

---

**Postadresse**

Postboks 130 sentrum, 4001 Stavanger

**E-post:**

postmottak@xxx.kommune.no

**Besøksadresse**

Arkitekt Eckhoffs gate 1

www.xxx.kommune.no

**Telefon**

51 51 66 00

**Telefaks**

www.rogfk.no

**Bank****Org.nr**

*Vedtaket kan påklages til **[Klikk her og skriv klageinstans]** . Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til Rogaland fylkeskommune., Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

Hanne Tvester Åmdal  
rådgiver

Kopi til:  
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Time Kommunekasse  
v/Hiba Saeed Idris  
post@time.kommune.no

Deres referanse  
18/13148  
Vår referanse  
358618\_v1/JARLH  
Saksbehandler  
Jarl Hoogstad

Deres dato  
01.04.2020  
Vår dato  
20.04.2020  
Direkte telefon  
93488662

## Høringsuttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Bryne sentrum, plan 0517

Det vises til deres brev av 01.04.2020 vedrørende offentlig ettersyn av detaljregulering for Bryne sentrum, Time kommune. Høringsfristen er 25.05.2020 og vår uttalelse er med dette gitt innen fristen.

Lyse har ingen merknader til plan 0517 utover det som tidligere er opplyst i brev om planoppstart den 26.03.2019 gitt til Norconsult AS

Vennlig hilsen  
**Lyse Elnett AS**



Jarl Hoogstad  
Utbyggingskoordinator



Dato: 26.05.2020  
Arkiv: PlanID-0517.00, K2-L12,  
GBNR-2/391, PlanType-34, K3-&13, TKFrist-  
25.05.2020  
Vår ref (saksnr.): 18/2689- 57  
Journalpostid.: 20/18505

## Notat

### **Emne: HØRINGSUTTALE FRA SENIOR OG BRUKARRÅDET**

---

**Avsender:** Karina Arntzen Haugland

**Mottakarar:**  
Wibecke Natås

---

Saka gjeld:

Time senior og brukarråd hadde planen til uttale i møte 25.05.20. Rådet har følgende uttale:

**SBR-028/20 Vedtak:**

*Senior-og brukarrådet fraråder shared space i området. Henviser til erfaringer med shared space ved M44 som oppleves som utrygg for flere.*

*En bør sette av 40 parkeringsplasser for Timehallen i tillegg til tallene i tabellen 6.7.4 i planbeskrivelsen.*





Dato: 04.06.2020  
PlanID-0517.00, K2-L12,  
Arkiv: GBNR-2/391, PlanType-34,  
K3-&13, TKFrist-25.05.2020  
Saksnr: 18/2689-59  
JplD: 20/20438  
Saksbeh: Tone Storesætre

## NOTAT

### HØYRINGSUTTALE FRÅ UNGDOMSRÅDET

---

**Til:** Planavdeling v/Wibecke Natås

**Frå:** Tone Storesætre

---

Saka gjeld:

Time ungdomsråd hadde planen til uttale i møte 26.05.20. Ungdomsrådet har følgjande innspel:

#### **UNG-014/20 Vedtak:**

Oppfordre til bærekraftige løysingar.

Innspel frå gruppearbeidet:

Uteområdet på Rosseland skule er det ønske om:

- Forskjellige type klatrenett (lage undersøking bl. elevar der dei kan stemme over ulike typar)
- Tarzanløype
- Sklie/rutsjebane
- 11-bane eller 7- bane
- Utstyr til ulike aktiviteter som handball, basketball, og elles anna type sportsutstyr.

Idrettshallen/symjehall

- styrkerom
- utstysrom

Opningstider: Ope i sommarferier, ope for alle på fredag, laurdag og sundagar. Når det gjeld bruk og opningstider midt i veka, bør dette vera idrettsklubber/symjeklubbar som har tilgang.



Time kommune  
Postboks 38  
4349 BRYNE

Dato: 20.04.2020  
Arkiv: K2-L12  
Vår ref (saksnr.): 17/389- 29  
Journalpostid.: 20/15050  
Dykkar ref.: b589d48c-19be-44b1-b045-5da0940b5b82

## Uttale til plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum

Kommuneoverlegen gjev uttale til planen etter *lov om folkehelsearbeid og forskrift om miljørettet helsevern*.

Kommuneoverlegen har følgjande innspel til planen:

I bygge- og anleggsperioden må det sikrast:

- trygg trafikkforhold for bebuarane i området
- trygg adkomst til skule og barnehagar
- at tidspunkt for vareleveranser til området ikkje medfører sjenerande støy nattestid (kl.23-07)
- at T-1442 blir fulgt i heile perioden. Dette er særst viktig her kor det vil føregå undervisning i bygga tett ved.
- ei plassering av varemottak som er til minst muleg sjenanse for bebuarane i området, både med tanke på støy og tryggleik
- at aktiviteten ikkje fører til auka støvutslepp, det vil seie at tiltak som støvdemping blir sette i verk

Det er positivt at uteområdet til skulen blir utvida. Her blir det planlagt for sambruk, det vil seie uteområde for elevane og friområde som vil bli brukt av passerande. Området bør vere oversiktleg, slik at det ikkje vil vera vanskeleg for skulen å gjennomføra godt tilsyn med elevane i skuletida.

Skuleområdet må markeras, slik at passerande kan sjå at dei går inn i eit området som blir brukt av skulen.

Dersom sykkelstien går gjennom det som vil bli skuleområdet, må det setjas opp element som hindrar fart.

Planen må leggja til rette for gode uteområde for skulen, med god tilgong på sol, tilstrekkeleg storleik og god kvalitet. Området skal vere attraktivt ved alle årstider.

Området skal ha universell utforming.

Ved eventuell etablering av ballbinge eller andre nærmiljøanlegg viser me til Helse- og omsorgsdepartementet sin rettleiar for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg.

Det må sikras at eksisterande eller tilkøyrde masse til leikeområder ikkje inneheld giftstoff som borna kan få i seg ved leik. Det same gjeld for fallunderlag av andre materialar.

Bruken av dette sentrumsnære området til bilparkering bør vere sær s restriktiv.

Sykkelparkering for elevar og brukarar av idrettsanlegga bør vere god.

Helsing

Øystein Fjetland Øgaard  
kommuneoverlege

Ellen B. Klausen  
rådgjevar miljøretta helsevern

*Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via [sikker digital innsending](#).*

Kopi til:

Rogaland Brann og Redning  
Iks

Brannstasjonsveien 2

4312

SANDNES



## Høyringsuttale

Innsendt	21.05.2020 19.10.54
ReferanselD	TKO088-1100065
<b>Informasjon</b>	
<b>Kommunens saksnummer:</b>	
Arkivsak	2018002689
Tittel	Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum

<b>Personopplysningar</b>	
<b>Personopplysningar - innsendar</b>	
Førenamn	Etternamn
Siv	Aasland
Adresse	
Kong Magnusgt. 16	
Postnr/sted	
4344 BRYNE	
E-post	
Bryne	
Uttalen vert gjeven	
<input checked="" type="checkbox"/> Personleg	<input type="checkbox"/> På vegne av lag føretak eller foreining

<b>Innleing</b>	
Har du/de fått tilsendt høyringssaka i adressert sending frå kommunen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Dato på kommunen sitt høyringsbrev	
02.04.2020	
Namn på høyringssaka	
Høring og offentlig ettersyn: Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne Sentrum	

<b>Uttale</b>
Uttale til saka
Det er en merkelig prosess Time kommune kjører i denne saken. Det som står i nevnte brev fra kommunen sier følgende:
"Formålet med denne planen er å få områdevisse avklaringer på arealbruken mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Planen skal blant annet avklare plassering av ny idrettshall og svømmehall i

tilknytning til Timehallen, utvidelse av uteområdene for Rosseland skule, samt styrke grøntdrag og rekreasjons-områder." "Blanda formål bustad, næring og tenesteyting" er ikke nevnt med et ord. I stedet henvises det til fullstendig omtale av planen samt saks-fremlegg med vedlegg på [www.timekommune.no](http://www.timekommune.no), som en kan hente ut selv eller få i servicetorget på rådhuset.

I saksdokumentene, som en altså selv må ta ut fra kommunens fullstendige omtale av planen, står det i pkt 21.3 - under Bestemmelser for BF11 at dette området skal ha "Blanda formål bustad, næring og tjenesteyting", og at "innafor område med dette formålet kan det vera bustad, arbeids- og kundeintensive næringsverksemder og offentleg og privat tenesteyting. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter."

Ut fra dette ser det ut til at det kun skal bygges blokker i BF11. Dette er ikke i overensstemmelse med tidligere uttalelse om at det vil bli tatt hensyn til eksisterende bebyggelse, og det er ikke ønskelig å få blokker som stenger for utsikt, og som vil bety full innsikt i stuene og hagene for oss beboere i denne delen av Kong Magnusgate.

Det er også oppgitt at sammen med BF10, som er privateid, planlegges det 213 boenheter, hvorav 110 i BF10. Det tilsier at det er planlagt 113 boenheter i BF11.

Hvorfor tåklegger kommunen den totale planleggingen av området BF11 når det på dette tidspunkt er så detaljerte planer?

Hvorfor er ikke pkt 21.3 nevnt i informasjonsbrevet datert 02.04.2020? Der står det at formålet med områdeplan for BF11, Bryne sentrum, er å få områdevisse avklaringer på arealbruken mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Planen skal bl.a. avklare plassering av ny idrettshall og svømmehall i tilknytning til Timehallen, utvidelse av uteområdene for Rosseland skule, samt styrke grøntdrag og rekreasjonsområder.

Hvorfor er det kun tegnet inn eksisterende bygninger i figurene for planforslag?

Forståelig nok har aller færreste mottakerne av informasjonsbrevet av 02.04.2020 oppfattet at planen også omfatter bebyggelsen som omtalt under pkt 21.3, og de har derfor ikke funnet det nødvendig å finne den fullstendige omtalen av denne planen.

Blokker i front av eneboligene vil bety forringet livskvalitet og redusert verdi av eiendommene som rammes.

Informasjonen i dette brevet er særdeles mangelfull. Det burde vært klart informert om bebyggelsesplanene i BF11, hele saksdokumentene burde vært vedlagt, og den planlagte bebyggelsen av BF11 burde vært skissert på områdeplanen.

Jeg forventer svar på min uttalelse.

## Vedlegg

## Vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til



## Høyringsuttale

Innsendt	22.05.2020 12.59.43
ReferanselD	TKO088-1110148
<b>Informasjon</b>	
<b>Kommunens saksnummer:</b>	
Arkivsak	2018002689
Tittel	Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum

<b>Personopplysningar</b>	
<b>Personopplysningar - innsendar</b>	
Førenamn	Etternamn
Runar	Danielsen
Adresse	
Pastellvegen 17	
Postnr/sted	
4344 BRYNE	
E-post	
runar.danielsen@lyse.net	
Uttalen vert gjeven	
<input checked="" type="checkbox"/> Personleg	<input type="checkbox"/> På vegne av lag føretak eller foreining

<b>Innleing</b>	
Har du/de fått tilsendt høyringssaka i adressert sending frå kommunen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Dato på kommunen sitt høyringsbrev	
02.04.2020	
Namn på høyringssaka	
Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum	

<b>Uttale</b>
Uttale til saka
Kommentarer / merknader til Plan 0517.00 - Områdeplan for BF11, Bryne sentrum på vegne av grunneiere i Pastellvegen; 11a, 11b, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 Vi viser til brev samt vedlegg det henvises til, datert 02.04.2020, og har flg. kommentarer/merknader til gjeldende planforslag: - I forhold til dagens bebyggelse vil angitte maksimale gesimshøyder og plassering av bygg for

idrettshall og svømmehall iht. alternativ 1 medføre betydelig forringede solforhold etc. for våre eiendommer. Alternativ plassering av svømmehall, eksempelvis på sørsiden av idrettshall vil bedre disse forholdene. Dette vil dessuten frigjøre plass for fotballbane i full størrelse, slik vi forstår det er sterkt ønske om, og behov for. Boligblokkene bør i så fall ikke plasseres mellom idrettsanlegg og skole, men på mer passende sted, evt. mot Hetlandsgata sammen med annen boligblokk-bebyggelse.

- Uavhengig av hvilket alternativ som velges, tillater vi oss å anmode om at dette tas hensyn til ved valg av utforming av byggene. Dvs. at gesimshøyde mot nord reduseres maksimalt, samt at deler av fasaden kan lages med større avstand til Turveien enn vist på planen. Byggenes fasade mot nord vil uansett bli dominerende, både for oss beboere, og som vegg mot Turveien. Dette må spesielt ivaretas ved materialvalg og arkitektonisk løsning.

- Grøntareal mellom våre eiendommer og Turveien er fylt opp og opparbeidet av oss iht. avtale med Time Kommune, og er nærmere beskrevet i vår mail datert 27.02.2019. Dette som svar på brev fra Time Kommune datert 25.02.2019, hvor det etterlyses dokumentasjon på slik bruksavtale. Kopi av avtale med Time Kommune ble oversendt pr. mail datert 08.03.2019. Gjeldende avtale om bruk og vedlikehold av arealet forutsettes videreført (ref. Lov om hevd av 01.01.1967, sist endret 01.03.2002, §7).

Viser for øvrig til våre kommentarer oversendt i forbindelse med oppstart av planarbeidet, datert 21.03.2019.

Med vennlig hilsen

Slwomir Pilarczyk, Pastellvn. 11 tlf. 474 69 640 slawek573@op.pl

Lasse Haugland, Pastellvn. 13 tlf. 982 96 515 lasse.haugland@altusintervention.com

Isao Mori, Pastellvn. 15 tlf. 905 65 371 isao.mori.nj2@gmail.com

Runar Danielsen, Pastellvn. 17 tlf. 901 32 815 runar.danielsen@lyse.net

Ove Kristian Øfsteng, Pastellvn. 19 tlf. 907 88 358 kristian.ofsteng@gmail.com

Oddgeir Høyekvam, Pastellvn. 21 tlf. oddgeir007@gmail.com

Hans Hetland, Pastellvn. 23 tlf. hanshetland@gmail.com

## Vedlegg

## Vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til