



PLAN 0443.00: DETALJREGULERING FOR BRYNE STADION SAMT BOLIGOMRÅDE SØR FOR STADION

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	021/20	05.03.2020

Framlegg til vedtak:

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven avviser Utval for lokal utvikling forslag til endring for detaljreguleringsplan for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion - plan 0443.00, datert 21.06.2019, med tilhørende bestemmelser datert 05.07.2019, og opprettholder gjeldende plan.

Avvisningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Utval for lokal utvikling

Ugild	Følgjande vara møtte	Merknad
Gretha Braut Nese	Ole Jørgen Alstadsæter	Jf. Fvl. § 6, første ledd bokstav a)

Gretha B. Nese (H), reiste spørsmål om sin habilitet i saka. Utval for levekår erklærte samrøystes Gretha B. Nese inhabil.

Fellesforslag frå **H og AP v/ Pål Undheim (H)**: I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven godkjenner Utval for lokal utvikling forslag til endring for detaljreguleringsplan for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion - plan 0443.00, datert 21.06.2019.

Begrunnelse:

Utvalet mener uteoppholdsarealene i foreslått endring er tilfredsstillende.

Fellesforslaget fra Pål Undheim vart vedtatt med 8 røyster medan 1 røysta for framlegget (KrF).

ULK-021/20 Vedtak:

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven godkjenner Utval for lokal utvikling forslag til endring for detaljreguleringsplan for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion - plan 0443.00, datert 21.06.2019.

Begrunnelse:

Utvalet mener uteoppholdsarealene i foreslått endring er tilfredsstillende.

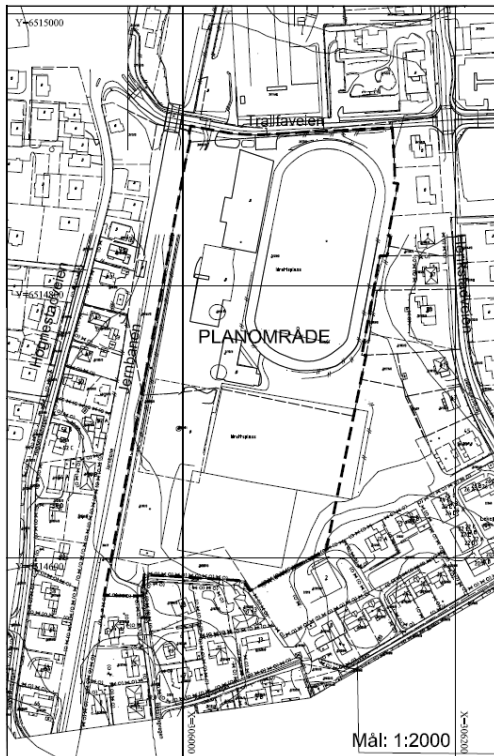
PLAN 0443.00: DETALJREGULERING FOR BRYNE STADION SAMT BOLIGOMRÅDE SØR FOR STADION

SAKEN GJELDER

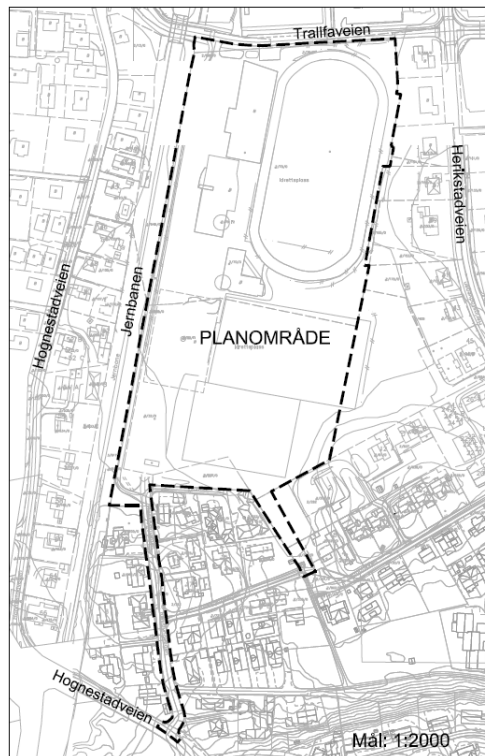
Prosjektil Areal as har på vegne av Team Bygg as sendt inn forslag til reguleringsendring for plan 0443.00 – Detaljregulering for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion. I hovedtrekk går endringen ut på å dele bygningskropp i felt B/F/K1 i to og flytte uteoppholdsareal fra område i vest (i 5. etasje) til område mellom bygningskroppene (i 2. etasje).

SAKSOPPLYSNINGER

Planarbeidet for plan 0443.00 startet med oppstartsmøte i mai 2012. Varslingsbrev ble sendt ut 29.05.2012 med frist for merknader 13.07.2012. Ved oppstart ble også forslag til planprogram sendt på høring. Planprogram ble fastsatt av Lokal utvikling i møte 23.10.2012, LOK-049/12.



Figur 1 Planområde mai 2012 (nedskalert)



Figur 2 Planområde desember 2012 (nedskalert)

Planområdet ble utvidet (se figur 2), og planoppstart ble varslet på nytt i desember 2012, med frist for merknader 21.01.2013.

Planforslag ble fremmet politisk i møte 09.12.2014. Utval for lokal utvikling gjorde følgende vedtak:

LOK-077/14 Vedtak:

Lokal utvikling tilrår at fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Bryne stadion og boligområde sør for stadion, plan 0443.00 datert 29.9.2014 med tilhørende bestemmelser sist revidert 29.9.2014. legges ut på høring

Før høring skal utbygger foreta følgende endringer/presiseringer:

- 1. Det skal sikres tilkomst for utrykningskjøretøy for all bebyggelse i området.*
- 2. Det skal avsettes et minimum 3,5 daa stort sammenhengende offentlig friområde.*
- 3. Det skal sikres private uteomhusareal etter føringer i sentrumsplanen.*
- 4. Boligbebyggelse i nord skal ta hensyn med tanke på skyggelegging i boligene som ligger øst etter gjeldende regler og forskrifter.*
- 5. BRA for forretning i nord reduseres til 1000m²*

Det er en forutsetning for utbyggingen 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 planområdet, slik det bl.a går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

Planforslaget ble sendt ut på høring og til offentlig ettersyn 18.03.2015. Frist for merknader var 13.05.2015. Det kom innsigelser til planforslaget fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Fylkesmannens innsigelse var basert på rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt på grunn av at planforslaget ikke var i tråd med overordnet plan. Fylkesutvalgets innsigelser dreide seg om løsninger for både blokkbebyggelser i sør og boligløsningen i nord. For sistnevnte dreier det seg om for små felles uteoppholds- og lekearealer samt mangelfull kvalitet på arealene i forhold til retningslinjene i regionalplanen.

På bakgrunn av innsigelsene og øvrige merknader/ faglige råd ble planforslaget bearbeidet for å imøtekomme innsigelsene. Det var også drøftingsmøter med Fylkesmannen og Rogaland fylkeskommune for å finne gode løsninger. Nytt planforslag ble deretter lagt frem for ny 1.gangs behandling i Lokal utvikling 02.06.2016. Utvalget gjorde følgende vedtak:

LOK-049/16 Vedtak:

- 1. Lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for Bryne stadion og boligområde sør for stadion, plan 0443.00 datert 20.04.16, med tilhørende bestemmelser sist datert 19.05.16, ut på høring og offentlig ettersyn.*

Vedtaket er gjort i medhold av §§ 12-10 og 12-11 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 tilknytning til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*
- 3. Tillegg til bestemmelsene § 4.2.1:...med tilhørende fasiliteter, forsamlingslokale, kontor, undervisning, tribune og kafé/ restaurant."*

Planforslaget ble så sendt ut på høring og til offentlig ettersyn. Frist for merknader var 01.08.2016. Det kom merknader i denne høringsfasen, og både Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen bekreftet at innsigelsesgrunnlaget var fjernet.

Regionalplanavdelingen bemerket følgende angående felt B/F/K1:

Bebyggelsen i nord, dvs. området med kombinasjonsformål B/F/K, har fremdeles en presset situasjon vedrørende uteoppholdsareal og lekeområde. Med de justeringer som er gjort, anses løsningen likevel som akseptabel ut fra områdets beliggenhet og kontekst.

Nærmeste nabo til blokkbebyggelse i nord (Trallfavegen 5) hadde følgende merknad:

Vi motsetter oss forslaget til detaljregulering for Bryne Stadion og boligområde sør for stadion - høring - Plan 0443.00.

Vi refererer forøvrig til forrige høringsuttalelse med vår innsigelse per epost datert 13.05.2015 som fortsatt gjeldende til denne høring.

Som nærmeste nabo til stadion i nord reagerer vi på byggehøyden i nordre sving. Videre hadde vi hage/uteområde mot sør før rundkjøring ble etablert og kommunen krevde at vi flyttet innkjørsel til Hørigstadveien. Det medførte at vi måtte bygge ny garsje og har innkjørsel mot sør der vi tidligere hadde uteområde/hage. Ved 5/6 etasjer bygg mot øst vil vi redusere solforhold betraktelig. Vi anser det som urimelig da endring av utkjørsel var et kommunalt krav og ikke initiert av eier av eiendommen.

Vi vil forøvrig igjen presisere at vi er positive til en utbygging av stadion men at vi som nærmeste nabo må bli ivarett på en god måte..

Da planforslaget ble lagt frem for sluttbehandling, skrev rådmannen følgende (om B/F/K1) i saksframlegget:

Planen legger til rette for en blokk på 5 etasjer, med inntrukket 6. etasje. Forretning, kontor, undervisning og samlingslokale legges til de to nederste etasjene. Fra andre etasje tillates etablert inntil 30 boenheter. I første etasje skal nordre del av tribuneanlegget til stadion integreres. Utnyttelse er satt til 12 bol/daa og 264 % BRA. Antall boenheter er innenfor foringer i RPJ, men % bruksareal (BRA) ligger høyere enn anbefalingene på 70 - 160 % BRA.

Uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene med 25 m² per boenhet, fordelt på terreng ved Trallfavegen og felles takterrasser. Parkering anlegges i kjeller, og det er regulert inn offentlig gateparkering for næring langs veien.

Det er lagt opp til en høy BRA, men vurdert i forhold til sentral sentrumplassering og foringer om fortetting kan denne aksepteres. Etter rådmannens vurdering, har forslagsstiller gjort justeringer i planprosessen som gir løsninger som er akseptable for uteoppholdsareal for boenhetene. Størrelse og plassering på avsatte leke- og uteområder fordrer samtidig en høy kvalitet i opparbeidelsen av tilgjengelige areal. Høyden på bebyggelsen vil gi lang skygge, samtidig sikres solforhold på nabotomt kl.15.

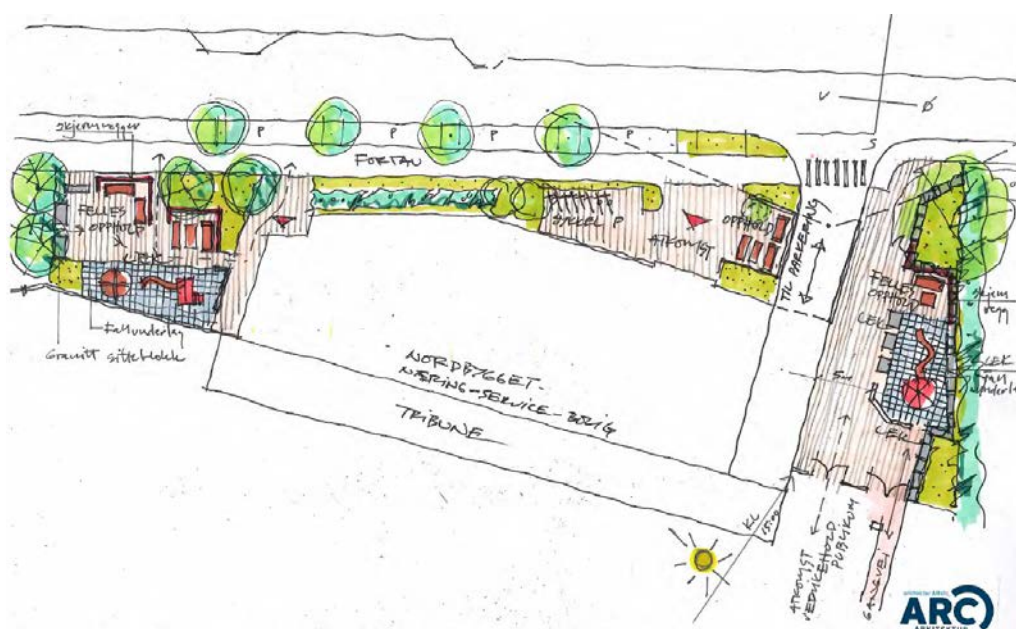


Fugleperspektiv som viser solforhold 21. mars kl.15.00

Vedlagt saken var også illustrasjon som viser situasjonen sett fra sør:



Illustrasjon som viser uteoppholdsareal for B/F/K1:



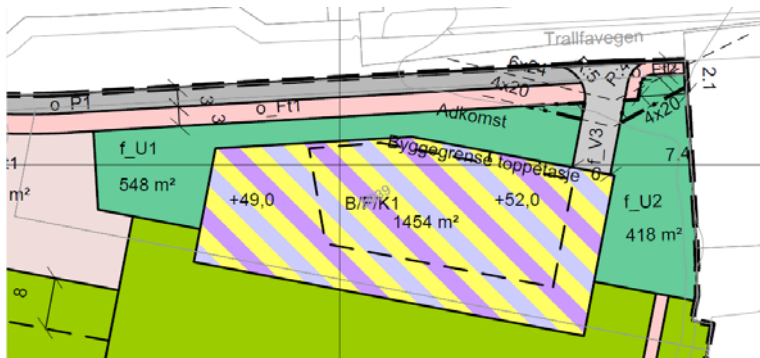
Reguleringsplanen ble godkjent 08.11.2016 i KS.sak 070/16.

Klagebehandling

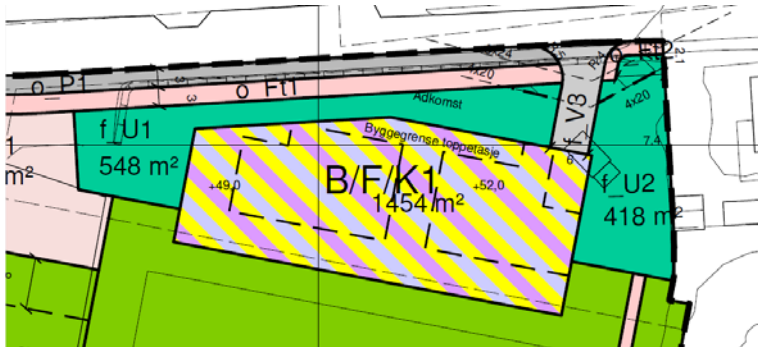
Time kommune mottok 4 klager på godkjent reguleringsplan. Klagene dreide seg i hovedsak om forhold rundt plassering og konsekvenser av ny tribune. Lokal utvikling behandlet klagen den 09.03.2017, hvor vedtak i KS.sak 070/16 ble opprettholdt. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse. I brev fra Fylkesmannen i Rogaland av 01.06.2017 bekreftes kommunestyrets vedtak.

FORSLAG TIL ENDRING I PLAN

I gjeldende plan (øverste utsnitt) vises bygningskropp for B/F/K1 som én bygning og med inntrukket toppetasje. I forslag til endring av plan (nesderste utsnitt) vises bygningskroppen delt i to. Øverste etasje er fortsatt inntrukket, men denne etasjen er trukket ytterligere mot både øst og vest (vist med stiplede byggegrenser).



Gjeldende plan

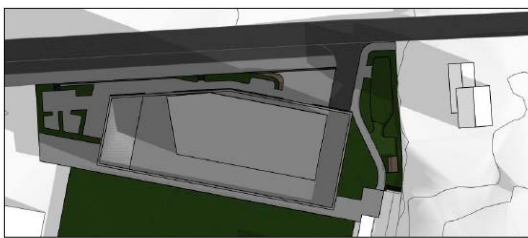


Forslag til endring

Solforhold

Vedlagt saken er sol- og skyggediagrammer for gjeldende plan. En eventuell endring av plan bør ikke gi dårligere solforhold på uteoppholdsareal samt for de nærmeste naboene, siden dette var et tema i planfasen. Nye sol- og skyggediagrammer for forslag til endring er vist på side 6-8 i vedlegget *Illustrasjoner, plan og fasade*.

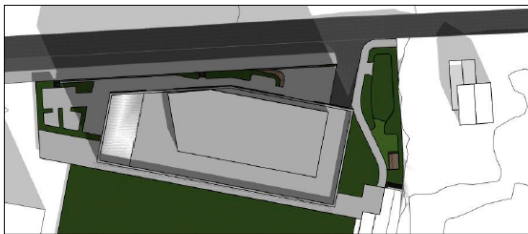
En sammeligning av solforholdene er vist under (gjeldende plan til venstre og forslag til endring til høyre).



21. mars kl 09



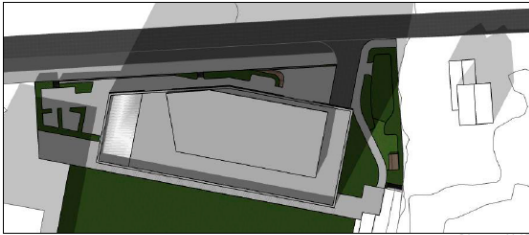
21. mars kl 09



21. mars kl 12



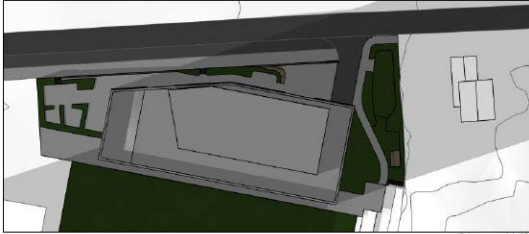
21. mars kl 12



21. mars kl 15



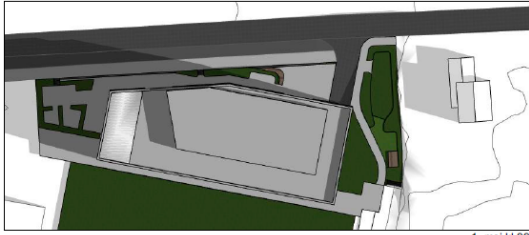
21. mars kl 15



21. mars kl 18



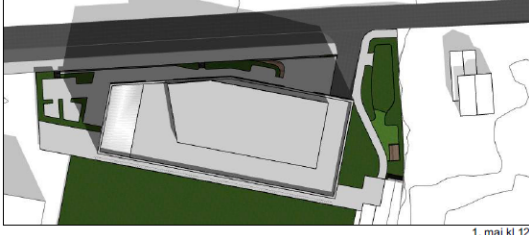
21. mars kl 18



1. mai kl 09



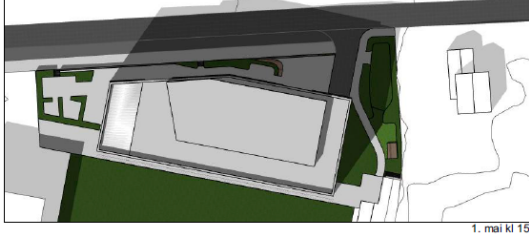
1. mai kl 09



1. mai kl 12



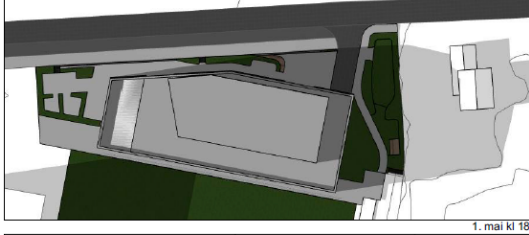
1. mai kl 12



1. mai kl 15



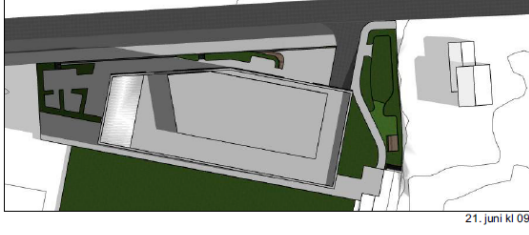
1. mai kl 15



1. mai kl 18



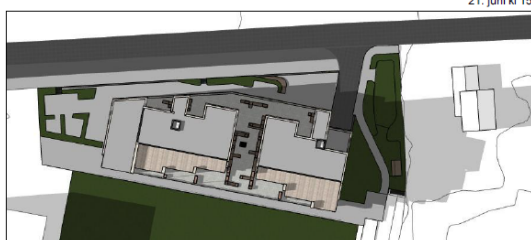
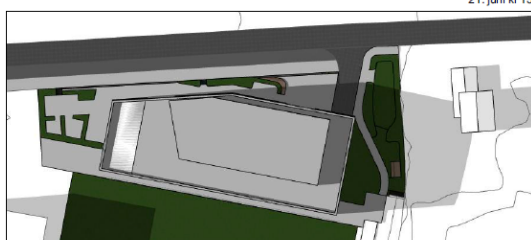
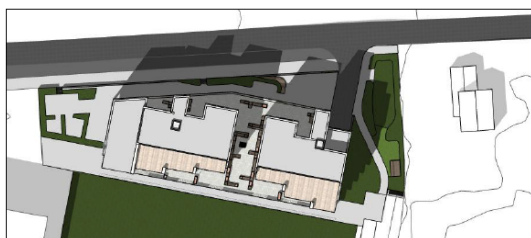
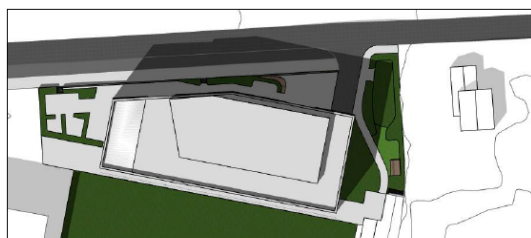
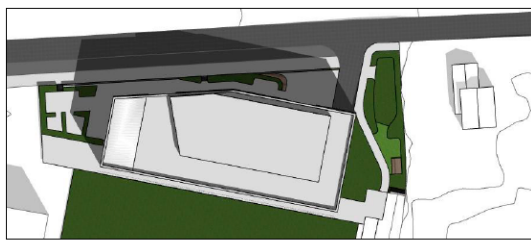
1. mai kl 18



21. juni kl 09



21. juni kl 09



Sol- og skyggeforhold for nærmeste nabo (på høyre side av boligblokk) er tilnærmet likt ved en reguleringsendring. Foreslått uteoppholdsareal mellom de to bygningskroppene har ikke like gode solforhold. Det er sol på dagtid til ulike tider av året, men etter normal arbeidstid og tidlig kveld har solen dreid såpass mot vest at den vestlige blokken gir skygge på hele området. Rådmannen kan ikke se at dette er en løsning som er klart bedre enn i gjeldende plan, selv om minimumskravet opprettholdes.

Vindforhold

Det er lagt ved en vindanalyse for foreslått endring av plan. I analysen er tre ulike nivåer beregnet: bakkenivå, midterste balkong og balkonger på toppen. Resultatet gis som relative vindhastigheter og komfortklasser, hvor A er best og E er dårligst. I analysens sammendrag står det følgende:

Vindsimuleringen viser at ved bakkenivå så er området mellom stadion og vest for bygningen, og fortauet nordøst for bygningen langs Trallfavegen mest utsatt for vind, opp til 50% høyere akselerering av vinden. Begge disse områdene har komfortklasse E for hele året. Tribune området av bygningen på sørsiden har de beste vindforholdene, med komfortklasse A for hele året.

Midterste balkong har gode vindforhold, spesielt på sørsiden, komfortklasse A. Passasjen er det området som har flest utfordringer. Akselerering av vind gjennom passasjen reduseres av de to vindskjermene, men ikke nok til at komfortklassen ikke er høyere enn C gjennom hele året.

Topp balkong har jevnt over gode vindforhold gjennom hele året med komfortklasse A. Ved sørøstlig vind kan man på den vestlige balkongen oppleve litt akselerering av vinden inn til bygningsveggen, men for et såpass lite område at det ikke regnes som signifikant.

I vindanalysen er det også vist vindbilder, hvor ulike farger viser hvor behagelig det er å oppholde seg på de ulike lokasjonene. Fargene som vises er oppsummert i tabell:

Sannsynligheten for at vindhastigheten skal overstige 5 m/s (i % timer i året)	Komfort klasse	Aktivitet		
		Rask gange	Rusle av gårde	Sitte
<2.5	A	God	God	God
2.5-5.0	B	God	God	Moderat
5.0-10	C	God	Moderat	Dårlig
10-20	D	Moderat	Dårlig	Dårlig
>20	E	Dårlig	Dårlig	Dårlig

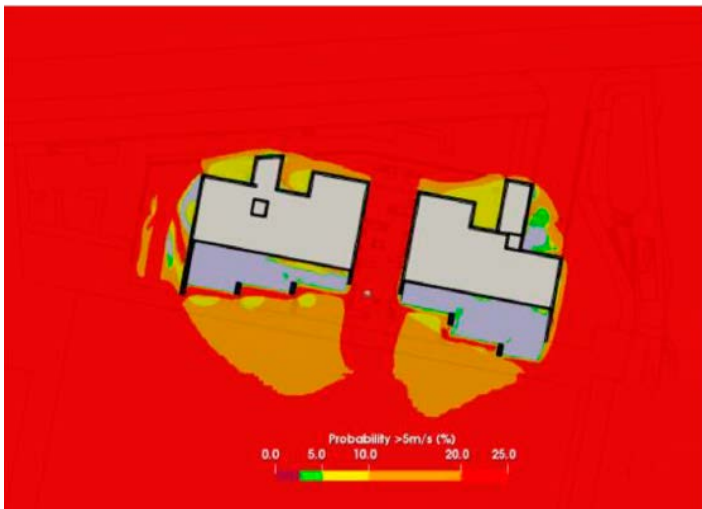
Forholdene for sommermånedene er gjengitt her:



Bakkenivå (inngangsparti)



Midterste balkonger (uteområde)



Balkonger på toppen

I vindanalysen er det presentert ulike metoder for å dempe ugunstige vindforhold, men disse er ikke lagt inn i ytterlige vindanalyser. De to områdene som mest utsatt for akselerasjon av vind, er området mellom stadion og vest for bygningen, samt fortauet nordøst for bygningen langs Trallfavegen. Her kan vinden akselerere opp til 50% høyere enn vindhastigheten. Vindforhold for uteoppholdsareal havner i gul sone, som betegnes som *dårlig* dersom man skal sitte, noe som er vanlig aktivitet på et uteoppholdsareal.

Etter rådmannens vurdering vil ikke endring i reguleringsplanen være gunstig verken for vindforhold på bakkeplan (fortau og inngangsparti) eller for nytt uteoppholdsareal mellom de to bygningskroppene.

INNKOMNE MERKNADER

Forslag til reguleringsendring ble i september 2019 sendt på høring til naboer og relevante myndigheter. Det har kommet merknad fra to naboer, samt Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland.



Skråfoto fra sør

Foto over viser den såkalte Klokkesvingen (som skal bebygges) i forgrunnen, med de to blokkene Hetlandsgata 33 og 35 i bakgrunnen. Trallfavegen 5 er den hvite boligen med rødt tak.

Naboer i sameiet i Hetlandsgata 33 og 35 omtaler sin merknad som «klage». De mener solstudiene er ufullstendige, siden deres eiendom ikke vises, og de forventer at nye studier utarbeides. De mener også at det vil bli en vindtunnel mellom de to foreslåtte bygningskroppene, og at dette vil forringe nærområdet. Sameiet oppfatter endring av bygningskropp som en *betydelig utvidelse*, og at dette også vil være en forringelse for nærmiljøet og naboer. De oppsummerer sin merknad slik:

Oppsummert mener vi altså at ny kroppsbygning ikke kan aksepteres. Nytt friområde som er foreslått med påfølgende ny bygningskropp vil være lite egnet til formålet og svært uheldig for oss naboer.

Nabo i Trallfavegen 5 bemerker i sitt innspill at deres klager (i 2016) ikke har blitt hensyntatt. Videre bemerker de tidligere forhold som endring av adkomst samt lysmaster på stadionanlegget. De er opptatt av kotehøyde på klokkesvingen, vindforhold, utsikt fra deres eiendom og solforhold.

Begge naboer er også opptatt av at prosjektet har vært annonsert for salg, og er redd for at deres mening ikke vil bli hørt i denne prosessen.

Rogaland fylkeskommune fikk forlenget frist for hørings svar. I sin uttale viser de til tidligere prosess og de er ikke positive til foreslått endring:

Opprinnelig planforslag ble møtt av innsigelse fra fylkesutvalget grunnet manglende hensyn til størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal. Etter justeringer ble planen akseptert, med en løsning som bl.a. innebar en inntrukket 6. etasje slik at det kunne etableres takterrasse over vestre del av 5. etasje.

Byggegrensen for 6. etasje foreslås endret slik at muligheten for takterrasse blir redusert, samtidig med at bestemmelsen som la til rette for dette blir tatt ut.

Bygningskroppen foreslås delt i to hovedvolumer fra og med 2. etasje, med et åpent areal på dekke i midten. På illustrasjoner vises dette som uteoppholdsareal. Området får lite sol, selv om normalkravet ved ettermiddagstid vårjevndøgn er oppfylt. Arealet er smalt og vindutsatt, og oppfattes som inneklemt mellom høye vegger i tilgrensende bygningsvolumer. Fylkesrådmannen vurderer ikke at løsningen forbedrer uteoppholdsarealsituasjonen, selv om et felles areal nærmere bakkenivå kan framstå som lettere tilgjengelig enn takterrasse. Ut fra en kvalitativ vurdering vil ikke fylkesrådmannen anbefale løsningen.

Planen opprettholder likevel kravet i gjeldende plan om 25 m² uteoppholdsareal, og endringen i seg selv anses å være av en karakter der kommunens egne vurderinger bør veie tungt.

Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland er av samme karakter:

Forslaget er å endre byggegrensa for 6.etasje, slik at det kan lagast eit uteareal på taket mellom to bygningskroppar. I planen som er godkjent er 6.etasje trekt inn slik at ein kan etablere takterrasse over vestre del av 5.etasje.

Bakgrunnen for planendringa er å bryta opp den massive bygningskroppen og få litt meir lys og luft til leilegheitene. Fylkesmannen er einig i at det kan vera positivt å få ein mindre massiv bygningskropp. Når det gjeld uteareal meiner me ikkje at endringa forbetrar dette. Arealet kan bli oppfatta som meir tilgjengeleg på 2.plan enn 5.plan, men det er smalt, vindutsett og inneklemt mellom høge veggjar.

Planen opprettheld kravet i gjeldande plan om 25 m² uteareal, og normalkravet om sol ved vårjamdøger er oppfylt. Endringsforslaget er òg av ein karakter der kommunen sine egne vurderingar bør vega tungt.

Begge vurderer at uteoppholdsarealet i foreslått endring ikke vil være bedre enn i gjeldende plan, hvor uteoppholdsarealet ligger mot vest på 5. plan. Det trekkes frem at foreslått areal kan oppfattes som inneklemt mellom de to bygningskroppene, at det

er vindutsatt, men at kravene til sol ved vårjevndøgn oppfylles.

VURDERING

Rådmannen er positiv til at det nå er aktuelt å etablere boliger ved Trallfavegen, siden det allerede er gått nærmere fire år siden reguleringsplanen ble godkjent.

Planprosessen, fra det første arbeidet i 2012, og til forslag til reguleringsendring nå foreligger, bærer preg av mange vurderinger og avveininger. De bearbeidelsene som skjedde som en konsekvens av innsigelser fra overordnede myndigheter, var spesielt gunstige for utviklingen av prosjektet. Når det nå foreligger et forslag til endring, er det derfor fokus på de forholdene som forårsaket innsigelser, og andre forhold, som merknader fra naboer.

Naboer i Hetlandsgata 33 og 35 mener at foreliggende sol- og skyggediagrammer ikke er tilstrekkelig for å vurdere konsekvensene for deres eiendom. Selv om utsnittene bare viser Trallfavegen, er det tydelig at endring i bygningskropp ikke gir dårligere solforhold for disse eiendommene. Som foto viser, er også arealet nærmest Trallfavegen avsatt til parkering, og ikke til uteoppholdsareal. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig med supplerende sol- og skyggediagrammer for å dokumentere dette forholdet.

Solforhold for nabo i Trallfavegen 5 er omtrent helt likt, uavhengig av hvilken bygningsløsning som velges. En endring i reguleringsplanen er ikke til ulempe.

Vindanalysen viser at de negative effektene begrenser seg til areal direkte tilknyttet ny bebyggelse, og har ikke endret effekt for nabobebyggelse i forhold til gjeldende plan.

Etter rådmannens vurdering påvirker foreslått endring i liten eller ingen grad omkringliggende miljø, med unntak at fortausituasjon like ved ny bebyggelse. De største ulempene er kvalitetene på foreslått uteoppholdsareal, og rådmannen kan ikke tilrå at man endrer reguleringsplanen. Kvalitet på uteoppholdsarealet har vært tema i hele planprosessen, og rådmannen kan ikke se at foreslåtte endringer erstatter de gode kvalitetene i gjeldende plan på tilfredsstillende vis. Rådmannen tilrå at foreslåtte endringer avvises, og at gjeldende plan opprettholdes.

KONKLUSJON

Rådmannen tilrå at Utvalg for lokal utvikling avviser forslag til endring for reguleringsplanen og opprettholder gjeldende plan.

Rådmannen i Time, den 05.02.2020

Trygve Apeland

Vedlegg:

0443.00 Beskrivelse av forslag til endring

0443.00 Forslag til nytt plankart

0443.00 Bestemmelser med forslag til endringer

0443.00 Illustrasjoner, plan og fasade_02.07.2019 (1424091)

0443.00 Solstudier eldre byggegrenser (1424233)

0443.00 Vindanalyse Felt B.F.K 1 Bryne Stadion (1424235)

0443.00 Romløsning med privat uteareal_02.07.2019 (1424234)

0443.00 Gjeldende plankart

0443.00 Alle merknader etter høring

0443.00 Forslagsstillers kommentarer til merknader

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