



Dato: 23.12.2019
Arkiv: PlanID-0453.00, K2-L12
Vår ref (saksnr.): 19/2464- 5
Journalpostid.: 19/33675

Notat

Emne: NOTAT FOR REGULERINGSENDRING

Avsender: Wibecke Natås , Fagleder Plan

Saken gjelder:

Link Arkitektur har utarbeidet forslag til reguleringsendring for plan 0453.00 på vegne av SV Betong AS (Meierigaarden B1 AS). Endringen er basert på ønsket om å realisere byggetrinn 1 på sørligste del av eiendommen som inngår i reguleringsplan 0453.00.

Følgende dokumenter er sendt inn:

- o Følgemail (16-10-2019)
- o Dokument for reguleringsendring
- o Plankart og bestemmelser
- o Utomhusplan
- o Situasjonsskart

I etterkant (25-11-2019) er det bedt om presisering av innsendt planmateriale med hensyn til et oppslag i Jærbladet (22-11-2019), hvor det er et noe annet prosjekt som presenteres.

Det ble også bedt om at tekst i dokument for reguleringsendring ble endret, samt sporingskurver for utrykningskjøretøy. Dette var på plass hhv 26-11-2019 og 28-11-2019.

Bakgrunn for at det ble bedt om presisering av innsendt planmateriale, er at det ikke er vedlagt noen illustrasjoner i innsendt forslag til reguleringsendring, mens det samtidig ble presentert et lignende prosjekt i lokalavisen. Det er altså presisert at man *ikke* skal forholde seg til prosjektet som er vist i Jærbladet, samtidig som det ikke er vedlagt annet illustrasjonsmateriale i saken.

Innsendte dokumenter er gjennomgått.

PLANSEKSJONENS VURDERING AV INNSENDT PLANMATERIALE

I tekstdokumentet for forslag til reguleringsendring innleder konsulent med at:

Gjennom arbeidet med prosjektering av bebyggelse innenfor plan nr. 0453.00 detalj-regulering for Meieritomta, er det avdekket behov for å gjøre noen mindre justeringer av plankartet for å oppnå gode løsninger i h.h.t sentrumsplanen.

Innsendt forslag til nytt plankart har fått påskriften:

Planendring berører kun vertikalnivå 2 (på grunnen).

De såkalte *mindre justeringene* er at det ønskes oppført et byggetrinn 1 som er vertikaldelt, og som da medfører at hovedløsningene i gjeldende plan utfordres.

Etappevis utbygging

Gjeldende reguleringsbestemmelser omtaler etappevis utbygging slik:

Ved eventuell etappevis utbygging skal det senest ved søknad om igangsettingstillatelse legges frem en plan som viser planlagt inndeling i etapper. Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller rimelige estetiske hensyn uten skjemmende branngavler eller lignende, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjemmende for omgivelsene. Krav til uteopphold, lek, renovasjon, parkering, sikker adkomst m.v må være oppfylt i hver etappe.

Forslag til reguleringsendring omtaler ikke hvordan det vertikale grensesnittet mot nord vil fremstå mot eksisterende dagligvarebutikk, Jernbanegata eller Gamle Hognestadvegen, eller på boligdelens «lokk».

Det er derfor usikkert hvordan dette byggetrinnet vil fremstå i bybildet, og planseksjonen kan ikke konkludere på konsekvensene av et slikt byggetrinn.

Adkomst

Den foreslåtte løsningen medfører at hovedadkomst både for næringsetasje og boliger endres. I godkjent plan er hovedløsning at boliger har adkomst via Gamle Hognestadvegen til eget parkeringsplan, mens næring har adkomst via Jernbanegata. Her er det også tenkt at varelevering og henting av søppel skjer *inne i bygget* (se for øvrig kommentar under *Renovasjon*.)

I forslag til reguleringsendring vil byggetrinn 1 bare omfatte sørlig del av eiendommen, slik at adkomst for både boliger og næring vil måtte skje via eksisterende avkjørsel for dagligvarebutikk i Jernbanegata (som er en fylkesvei).

Dette er tenkt som en midlertidig løsning, men det er svært usikkert om eller når øvrig del av eiendommen bebygges. Det er altså ikke sikret at boligene som ønskes oppført vil få permanent adkomst via Gamle Hognestadvegen til eget parkeringsplan på et senere tidspunkt.

Renovasjon

f_R er ikke endret i forhold til gjeldende plan, men en reduksjon i lengde for f_G2 (trapp mellom «lokk» og fortau i Gamle Hognestadvegen) medfører at dette arealet kan brukes til å endre hovedløsning for tømning av nedgravde renovasjonsdunker. Nå vil søppelhenting kunne skje uten at aktivitet på fortauet berøres, og tømmesituasjonen fremstår som tryggere.

Selv om trapp blir en del smalere, anses denne endringen som et bedre grep enn hva som ligger i gjeldende plan.

Som omtalt under *Adkomst*, står det i gjeldende reguleringsbestemmelser hvordan næringssjøppel skal håndteres:

Areal for håndtering av næringsavfall fra forretnings- og kontorareal skal integreres i plan 0. Utelager er ikke tillatt. Tekniske løsninger og beskrivelse av løsning skal fremkomme i byggesøknad.

Dette ivaretas ikke i foreslått byggetrinn 1.

Brannsikkerhet

I tekstdokumentet for forslag til reguleringsendring står det også at

Etter innlevering er planforslaget justert av Time kommune for tiltakshaver for å sikre at planforslaget er tilpasset overordnede føringer i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 (som ble revidert i perioden).

Det var ikke de overordnede føringene i kommunedelplanen som var grunnen til at Time kommune gjorde justeringer på vegne av tiltakshaver. Under planprosessen for gjeldende plan kom man ikke frem til en endelig løsning i plankart for boligområde B1. Utfordringen var *primært* å finne tilfredsstillende løsning for brann og utrykningskjøretøy. I slutfasen av planarbeidet ble kommunens planseksjon trukket inn i planarbeidet, på (timebasert) oppdrag av forslagstiller, for å ferdigstille reguleringsplanen på en tilstrekkelig måte. Løsningen for område B1 ble da at ved realisering av bygg ville det være krav om *politisk behandling* av hele byggesaken.

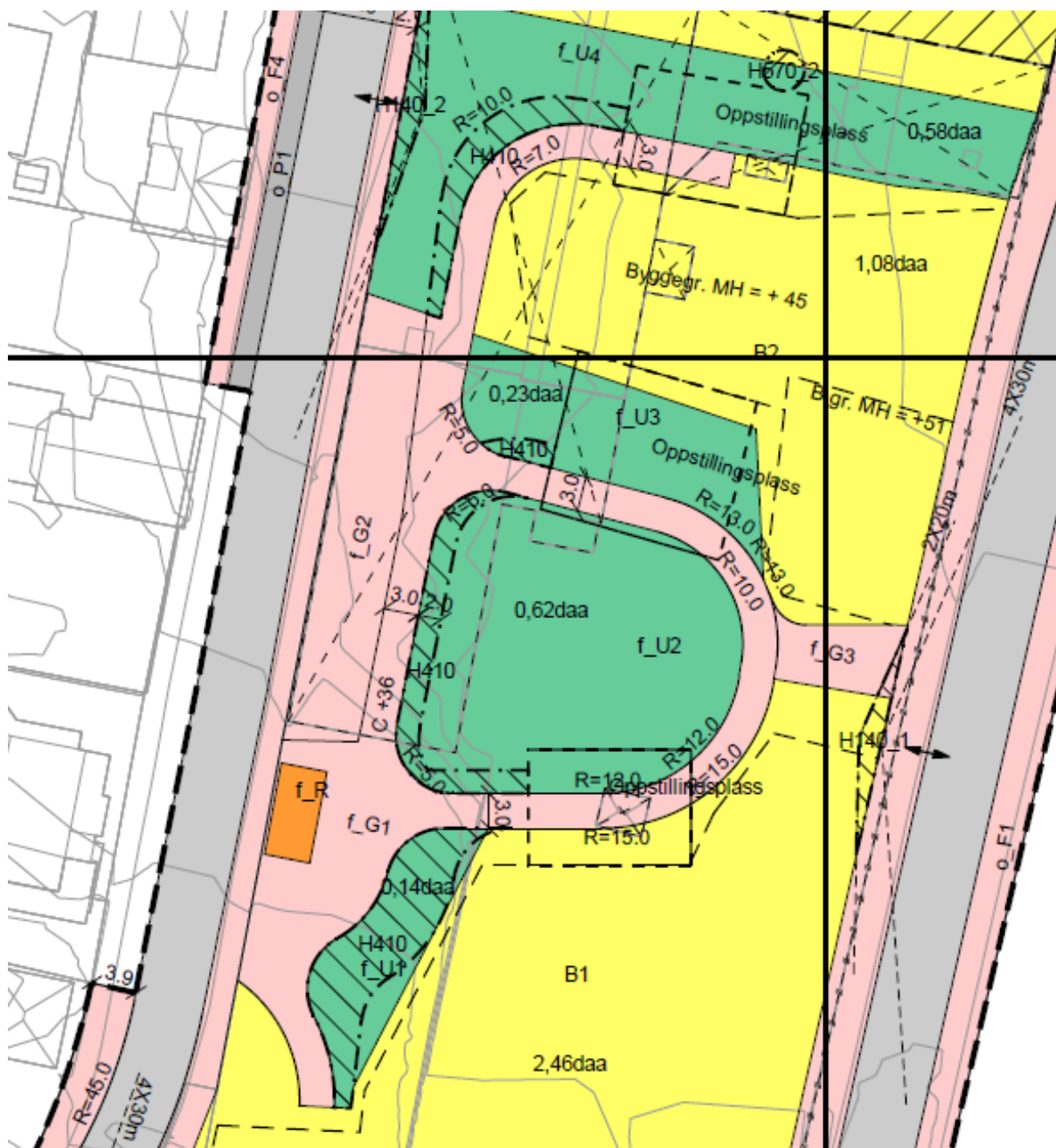
Ved behov for utrykning i forbindelse med brann, ble det arbeidet detaljert med å finne løsninger som ville ivareta sikkerhet for beboerne i prosjektet. Kjøretøy vil ankomme boligområdet via Gamle Hognestadvegen fra nord, det vil si fra stasjonen i Arne Garborgs veg og via Jernbanegata og Meierigata. Lengst sør i planområdet ville da kjøretøyet svinge til venstre, og inn på «lokket» hvor boligene ligger. Utrykningskjøretøyet vil være av typen «stigebil», noe som krever et visst areal for både manøvrering og oppstilling. I gjeldende plan er nødvendig areal vist med hensynssone, slik at dette ikke for eksempel møbleres på en måte som ville vanskelig- eller umuliggjøre en rask og trygg adkomst for brannbil.

I forslag til reguleringsendring er det sendt inn såkalte sporingskurver for denne type brannbil, etter at det ble påpekt at det manglet i den opprinnelige innsendingen. Tegningen viser at brannbil ankommer via sør og svinger mot høyre inn på «lokket», noe som ikke virker logisk, siden det vil medføre en betydelig lengre kjørevei fra brannstasjonen til området. Det er usikkert om det er manøvreringsareal for å ankomme området fra nord, som altså er den naturlige adkomsten for brannbil.

I foreslått plankart er det ikke videreført hensynssoner som skal ivareta sikkerhet for kjøretøyets faktiske fremkommelighet, og sonene avsatt for oppstilling av kjøretøy er i konflikt med foreliggende illustrasjonsmateriale. Der vises område for blant annet grilling og stier, som kan vanskeliggjøre lett adkomst for brannbil. Planseksjonen kan ikke konkludere med om foreslått løsning er tilfredsstillende hva brannsikkerhet angår.

Gangareal

I gjeldende plan er gangareal og hensynssoner tilpasset trygg og rask adkomst for utrykningskjøretøy, som vist i utsnittet under.



Som

omtalt under avsnittet *Brannsikkerhet*, er adkomst for utrykningskjøretøy fra brannstasjon i Arne Garborgs veg via Gamle Hognestadvegen i nord. Høyde på vei og flaten som brannbil skal kjøre inn på, må være tilnærmet lik, og dette ble nøye vurdert i planens slutfase. Områdene som trengs for å manøvrere brannbil er vist som f_G1 og med skravuren H410. En stige bil krever et areal på 6 x 12 meter for selve bilen, mens område avsatt til oppstilling også gir rom for de aktivitetene som er naturlig rundt selve brannbilen under utrykning.

I tekstdokumentet for forslag til reguleringsendring står det at

f_G1 er fremdeles dimensjonert for kjøring med brannbil. Plankartet viser også endret manøvreringsareal for brannbil med hensynssone H410 langs f_G1, samt justerte bestemmelsesområder #1 for oppstillingsplass for brannbil.

I forslag til reguleringsendring, som vist i utsnitt under, er areal avsatt for oppstillingsplass redusert til et minimum for sørlige del av området. Feltene er ikke målsatt eller omtalt, men er tydelig mindre enn i gjeldende plan. I forslag til endring er hensynssone H_410 fjernet i området fra f_G2 til f_R, samt at sporingskurve viser at brannbil bruker deler av trapp til manøvrering.

Planseksjonen kan ikke konkludere med om foreslått løsning er tilfredsstillende hva brannsikkerhet angår.



Uteoppholdsareal

Forslag til reguleringsendring «strammer opp» felt B1, slik at f_U1 fremstår som et restareal, mens f_U2 gjøres større mot sør. I gjeldende plan er det meste av f_U1 avsatt til manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, mens dette nå er foreslått tatt bort.

Det er vist ulike møblerings- og brukssoner for f_U2, men dette er ikke sikret i bestemmelsene, og det er usikkert om foreslått inndeling er forenlig med brannsikkerhet.

Byggegrense

Det er foreslått å endre boligsammensetningen fra to blokker på B1 til bare én. En slik endring er i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum, og endring i byggegrense som en konsekvens av sammenslåing av bygningsmassen anses som uproblematisk.

Det foreslås å føye til en bestemmelse om at

Balkonger og levegg mot f_G3 tillates etablert utenfor byggegrensen.

I gjeldende plan er det avsatt en gangsgang o_G/S1 sør for B1. Dette er en offentlig gangsgang som er tenkt brukt for 1) å sikre gangforbindelse mellom Jernbanegata og Gamle Hognestadvegen, siden dette er en mye brukt «snarvei» for skoleelever, og 2) sikre en fremtidig forbindelse over eller under jernbanen til Hetlandsgata. Feltet som er avsatt er på 8 meter. Byggegrense mot sør for gjeldende plan er 2 meter. Denne grensen ble drøftet i planprosessen, og det var ønskelig at den var større, med tanke på nærhet til den offentlige gangstrukturen samt innsynsproblematikk. Når det nå foreslås å tillate balkonger og levegger utenfor denne byggegrensen bryter dette med de grunntankene som ligger i gjeldende plan. Bygningselementer i dette to-meters beltet kan også vanskeliggjøre oppføring av konstruksjoner som kan være nødvendige når gangstrukturen skal ferdigstilles med forbindelse til Hetlandsgata. Planseksjonen anser dette forslaget som uproblematisk.

OPPSUMMERING

Det foreligger en praktisk og økonomisk begrunnelse til grunn for denne reguleringsendringen. Eiendommen er sentralt plassert i Bryne sentrum, like ved kollektivknutepunkt. Denne beliggenheten er gunstig med tanke på å oppføre nye boliger tett på kollektivtrafikk. Plasseringen gjør også at bygging her vil påvirke bybildet, noe som gjør estetikk viktig. I forslag til reguleringsendring omtales ikke disse konsekvensene, slik at det er svært vanskelig å ta stilling til virkningen av foreslått byggetrinn.

Etter at forslag til reguleringsendring har vært på høring vil Time kommune konkludere om forslaget godkjennes eller ikke. Dersom endring ikke godkjennes, er ikke avgjørelsen om å beholde godkjent plan, et enkeltvedtak som kan påklages. En endring etter Plan- og bygningsloven §12-14 kan ikke skje som forenklet prosess dersom noen av innsigelsesmyndighetene har merknader av såkalt innsigelseskarakter. Det vil i så fall kreve full, ny planprosess.