



## PLAN 0500.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER I HETLANDSGATA 26, BRYNE

### Saksgang:

| Utval             | Saksnummer | Møtedato   |
|-------------------|------------|------------|
| Lokal utvikling   | 097/18     | 06.12.2018 |
| Time kommunestyre | 077/18     | 13.12.2018 |

### Framlegg til vedtak:

- Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bolig og næring i Hetlandsgata 26, Bryne – plan 0500.00, nivå 1 datert 26.04.18 og nivå 2 datert 12.11.18, med tilhørende bestemmelser datert 15.11.18*  
*Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*
- Kompenserende tiltak for manglende adkomst for stigebil til brannslukking skal avklares før igangsettingstiltalelse blir gitt.*

### Lokal utvikling

|                     |                      |                                 |
|---------------------|----------------------|---------------------------------|
| Ugild               | Følgjande vara møtte | Merknad                         |
| Bjørghild Underhaug | Sverre Risa          | Fvl. § 6 andre ledd.            |
| Sverre Heskestad    | Anders Undheim       | Fvl. § 6 første ledd bokstav e. |

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

### LOK-097/18 Framlegg:

- Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bolig og næring i Hetlandsgata 26, Bryne – plan 0500.00, nivå 1 datert 26.04.18 og nivå 2 datert 12.11.18, med tilhørende bestemmelser datert 15.11.18*  
*Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.*
- Kompenserende tiltak for manglende adkomst for stigebil til brannslukking skal avklares før igangsettingstiltalelse blir gitt.*

# PLAN 0500.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER I HETLANDSGATA 26, BRYNE

## SAKEN GJELDER

Prosjektil Areal AS fremmer på vegne av Tomtespesialisten AS forslag om detaljregulering for boliger i Hetlandsgata 26, Bryne. Planen legger til rette for oppføring av 5 byhus og 7 leiligheter.

## SAKSGANG

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Oppstartsmøte                        | 16.12.2016       |
| Varsel om planoppstart               | 30.12.2017       |
| Prinsippavklaring i Lokal utvikling  | 30.11.2017       |
| Komplett planforslag mottatt         | 04.05.2018       |
| 1.gangs behandling i Lokal utvikling | 14.06.2018       |
| Offentlig ettersyn                   | 20.06-20.08.2018 |
| 2.gangs behandling i Lokal utvikling | 06.12.2018       |
| Godkjenning i kommunestyret          | 13.12.2018       |

## SAKSOPPLYSNINGER

I prinsippavklaringen i Lokal utvikling (LOK) den 30.11.2017 ble det gjort vedtak om at å tillate avvik i krav om 6 meters hagedybde. I tillegg ble det gjort følgende vedtak:

*«Lokal utvikling stiller krav om at boenheter definert som rekkehus i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, skal løses slik at de fra gate visuelt skal kunne leses og forstås som ulike/individuelle boenheter i valg av arkitektonisk utforming og formspråk. Det er likevel viktig at prosjektet fremstår som om det har hovedinngang mot Hetlandsgata, for å ivareta bygningstypen, hvis byhusbebyggelse velges.»*

I punkt tre i vedtaket ble det vist til som fordelsaktig med parallellbehandling av plan- og byggesak, eller med juridisk bindende illustrasjoner, og punkt fire stilte krav om at alle byhus skulle ha trappefrie innganger. I prosessen er det gjennomført flere arbeidsmøter mellom forslagsstiller, arkitekt, Rogaland brann- og redning IKS, IVAR IKS og Time kommune, da bl.a temane brann og renovasjon har vært sentrale.

### Oppsummering i saksframlegg til LOK i sak 043/18, 1. gangs behandling:

Planforslaget har noen gode og gjennomarbeidede løsninger, men etter rådmannens vurdering er det uavklarte forhold i planen som det etter en samlet vurdering må vurderes/bearbeides før endelig vedtak:

- *Det stilles krav om at løsninger for adkomst for brann- og redning skal vurderes av en uavhengig tredje part før planen legges frem for 2.gangs behandling.*

- *Bestemmelse som skal sikre at det ikke tillates etablert selvstendig boenhet utover 12 boenheter.*
- *Utomhusplan skal foreligge til 2.gangs behandling med forslag til opparbeiding og omtale av blågrønn faktor (BGF). Bestemmelser skal sikre utomhusplan som veiledende.*
- *Bestemmelse som skal sikre at boliger skal være minium 40 m2*
- *Bestemmelser skal sikre at synlig del av mur og skråning mot nabo i sør skal gis et grønnere preg, hvorpå planlagt opparbeiding skal inngå i utomhusplan.*
- *Arkitekt bes vurdere sørlig fasadeuttrykk på felt B, og løsning med inntrukket bygningskropp i B- omtalt som byhus.*

## **GJELDENE PLANER**

### **Regionalplan for Jæren 2013- 2040 (RPJ)**

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

### **Kommunedelplan for Bryne sentrum 2016- 2026 (KDP)**

Planområdet ligger innenfor boligformål i delfelt B8. Sentrumsplanen sier 90-180% BRA for boligformål, samt maks 4 etasjer. Temakart for KDP viser at området ligger langs gate definert som sentrumsgate og byrom i Hetlandsgata. Det ligger også inne føring om grønt preg for gaten og åpne fasader. Parkeringskrav er i henhold til krav til «ytte område», jf. temakart 11, og minium en sykkelparkeringsplass per 50 m2 BRA. Krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m2.

### **Plan 0233.00, Busetnadsplan for delfelt B1, B2, og B3. (vedtatt 11.09.2003)**

Planområdet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

## **PLANOMRÅDE**

Planområdet er på ca. 1,80 daa og består av eiendommen gnr. 2 bnr. 150. Det er en enebolig med stor hage i front på tomten i dag. Området ligger langs Hetlandsgata og består av både eneboligbebyggelse, blokkbebyggelse og offentlige funksjoner som Bryne vgs og bibliotek. Tomten har en sørvestlig helning og stiger fra kote + 36 til kote + 41. Planområdet ligger i kort avstand til kollektivt knutepunkt med buss og tog.

## **PLANFORSLAG**

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

Planforslaget åpner opp for inntil 12 boliger fordelt på 5 rekkehus - omtalt som byhus - langs Hetlandsgata, samt to lavblokker med 7 leiligheter i bakkant. Parkering er planlagt i

kjeller med innkjøring sør på tomten. Beregnet ut i fra størrelsen på felt B og BB blir utnyttelsen 7,7 bol/daa. Mot Hetlandsgata tillates det oppført bygg inntil kote + 47, vist med tre etasjer og inntrukket fjerde etasje. Boligblokk i bakkant tillates oppført inntil kote + 50 (illustrert med 3 etasjer og inntrukket 4. etasje) og kote + 47,5 (illustrert med to og inntrukket tredje etasje). Felles uteoppholdsareal er anlagt på kote + 39,7, mens inngangssone foran rekkehus er anlagt på kote + 39,3. Uteoppholdsarealet er plassert som felles tun mellom rekkehus (byhus) og leilighetsbygg. Bestemmelsene sikrer 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Lekeplass på min. 150 m<sup>2</sup> inngår i dette. Det skal tilrettelegges min. 7 m<sup>2</sup> som privat uteoppholdsareal per bolig. Plankartet viser uteoppholdsarealet f\_U med 0,37 daa.

## **INNKOMNE MERKNADER**

I høringen kom det inn 7 merknader. Forslagstiller har kommentert merknadene i eget vedlegg 12. Rådmannen sine kommentarer/merknader er innarbeidet punktvis under vurdering.

## **VURDERING**

### **Boligbebyggelse B og BB**

#### **Utnyttelse**

Utnyttelsen og høyde på bebyggelsen i planen er i tråd med føringer i overordnede planer for Bryne sentrum. Rådmannen vurderer det som positivt med variasjon i boligtyper. I tråd med sentrumsplanen punkt 11.1 er minste størrelse på leiligheter satt til 40 kvm BRA i bestemmelsene punkt 3.1.1. Både minste størrelse på leiligheter og antall enheter er regulert i bestemmelsene i tråd med LOK sine signal under 1.gangs behandling.

#### **Bokvalitet - organisering av bebyggelsen og estetikk**

Rådmannen vurderer at bebyggelse organisert rundt et felles uteoppholdsareal som får tilfredsstillende solforhold, er et godt grep.

Sokkeletasje i boliger langs Hetlandsgata er inntrukket i samsvar med siste punkt i oppsummeringen under 1.gangs behandling i LOK. Tidligere vedtak i LOK angående krav om at prosjektet skal fremstå som om det har hovedinngang mot Hetlandsgata, samt trappefrie innganger i alle byhusene, er oppfylt. I planforslaget har det øverste byhuset (mot nord), som har den laveste sokkelen, 4 trappetrinn opp til Hetlandsgata. Arkitekt peker på det positive ved at dette privatiserer inngangssonen.

Adkomst skjer ellers fra parkeringskjeller via trapp/heis. Arkitekt viser i planbeskrivelsen til at de forholder seg til gata og senker byggene litt i forhold til den, både for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i gata og for å gi gode solforhold til et felles uteoppholdsareal i gårdsrommet bak husene.

Det er innarbeidet punkt i bestemmelsene pkt. 2 om at forholdet til naboer skal gis et

grønnere preg gjennom utomhusplan. Utomhusplan vil sammen med blågrønn faktor bli vurdert ved godkjenning av tekniske planer.

### **Felles uteoppholdsareal – MFUA og lek**

Planen sikrer krav om 30 m<sup>2</sup> per bolig, inklusiv areal til lek på 150 m<sup>2</sup>. Rådmannen vurderer at da deler av dette ligger som en innsnevring mot nabo i sør, kan effektiv bruk av totalarealet oppleves som noe mindre. Boligene er sikret 7 m<sup>2</sup> privat uteopphold, jf. overordnede krav. Toppleiligheter og boliger mot Hetlandsgata får takterrasse hvilket blir en tilleggs kvalitet. Rådmannen vurderer det som positivt at bestemmelsene sikrer buffersone av sedum på takterrasser for BB, jf. hensyn til innsyn mot naboer. Uteoppholdsarealet har gode solforhold på felles uteoppholdsareal. Arkitekt viser til at nabo i nord får ca. 38% av sitt uteoppholdsareal skyggelagt av den planlagte bebyggelsen, mens nabo i øst får ca. 37%. Dette kan etter rådmannens vurdering aksepteres.

### **Universell utforming**

Bestemmelser i planen sikrer krav om 40 % tilgjengelige boliger. All tilgjengelig adkomst blir via parkeringskjeller med heis.

### **Støy**

Etter rådmannens vurdering sikrer bestemmelsene krav til støyforhold for boliger og i anleggsfasen. Det vurderes og at organisering av bebyggelsen gir et felles uteområde naturlig skjermet for støy.

### **Trafikk og parkering**

Bestemmelsene for parkering for bil og sykkel er i henhold til KDP for Bryne sentrum. Planen har 30 sykkelparkeringsplasser i henhold til krav.

### **Overvannshåndtering**

Bestemmelsene sikrer fordrøyning av overflatevann innen planområdet, flomvei ved ekstremnedbør, samt at overvann skal håndteres lokalt i henhold til 20 års flom. Planområdet ligger høyt og vil i liten grad være utsatt for flom.

### **Renovasjon**

Etter rådmannens vurdering er renovasjonsløsning med felles dunker i søppelrom akseptabel, jf. adkomst og plassering for beboerne. Rådmannen peker på at det ikke er optimalt at renovasjonsbil må bemannes med to personer på grunn av trafikksituasjonen og myke trafikanter, men viser til at valgt renovasjonsløsning innbefatter flere renovatører.

### **Brann og redning**

Adkomst for brann- og redningsbil har vært et sentralt og tidvis krevende tema i planprosessen, med flere samarbeidsmøter mellom Rogaland brann- og redning IKS, forslagsstiller og rådmannen.

Både Rogaland brann og redning, forslagstiller sin brannkonsulent Branncon og kommunen sin 3. parts vurdering frå Sweco konkluderer med at rømningsveier er tilstrekkelig løst for alle bygg. Det er og avklart at der er adkomst for mannskapsbil. Oppstillingsplass for brannbil er økt i henhold til krav frå Rogaland brann og redning. Det er og nedfelt i bestemmelses punkt 4.2 at areal for oppstilling av mannskapsbil ikke må blokkeres.

Det springende punkt er adkomst og oppstillingsplass for stigebil til slukking av brann i høyblokk. I følge forslagstiller er det ikke mulig å sikre adkomst og oppstillingsplass for stigebil mellom byhus og blokker. Brannteknisk konsulent for forslagsstiller, Branncon, vurderer i sitt notat av 27.11.18 at det kan iverksettes avbøtende tiltak som kompenserer for kravet om stigebil. Rådmannen støtter seg til denne vurderingen.

## **KONKLUSJON**

Rådmannen vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og har gode løsninger. Prosjektet viser at det er mulig å bygge tett med variert bebyggelse.

Rådmannen tilrår at kommunestyret godkjenner planen.

Rådmannen i Time, den 26.11.2018

Trygve Apeland

## **Vedlegg:**

- 0500.00 - Planforslag Hetlandsgate Nivå 2
- 0500.00 - Planforslag Hetlandsgate Nivå 1
- 0500.00 - Reguleringsbestemmelser
- 0500.00 - Planbeskrivelse
- 0500.00 - Illustrasjonsplan
- 0500.00 - Situasjonsplan
- 0500.00 - 1. etasje
- 0500.00 - Parkeringsetasje
- 0500.00 - Snitt
- 0500.00 - Sol Skygge
- 0500.00 - Fasade Nord og Syd
- 0500.00 - Veiledende utomhusplan

**Vedlegg:**

0500.00 - Svar innkomne merknader

0500.00 - Overvann Bryne-Stadion

0500.00 - Uttale frå Rogaland brann og redning IKS

0500.00 - Plan 0500 Brannteknisk notat Sweco

0500.00 - Notat - krav til oppstillingsplass

Uttale til offentlig ettersyn av plan 0500.00 - Detaljregulering for boliger i  
Hetlandsgata 26, Bryne

Uttalelse fra Fylkesrådmannen 17.08.2018

Uttale til plan 0500.00 - Detaljregulering for boliger i Hetlandsgata 26, 04.07.2018

Merknad til plan 0500.00 fra Finn Underhaug, 08.08.2018

Uttale - plan 0500.00 - Detaljregulering for boliger i Hetlandsgata 26, Bryne

Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland 24.07.2018

Fasade Øst og Vest

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