

---

PLANBESKRIVELSE

---

Detaljregulering for gnr 3 bnr 66 mfl. Jernbanegata, Bryne



Kunde: Rogaland Bolig AS  
Prosjekt: Detaljregulering for gnr 3 bnr 66 mfl.  
Jernbanegata, Bryne  
Prosjektnummer: 3485  
Dato: 08.05.2020 Rev.: 05

## Sammendrag:

Sweco Norge AS fremmer i samarbeid med Sjø Fasting AS forslag til detaljregulering av boliger på Bryne på gnr. 3 bnr. 66 mfl., i Time kommune. Planområdet er plassert sentralt i Bryne og inngår i Bryne sentrum. Det ligger i et etablert eneboligområde på vestsiden av Jernbanegata. Det er under 400 meter avstand til Bryne togstasjon og busstasjon.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende anlegg, i tråd med kommunedelplanen for sentrum. Planforslaget innebærer å erstatte to eksisterende eneboliger med to nye leilighetsbygg. Det legges til rette for maks 24 leiligheter i varierende størrelse med privat uteoppholdsareal i form av balkonger. I tilknytning til blokkene vil det anlegges felles uteoppholdsareal vest for bebyggelsen, på et solfylt areal. Leilighetsblokkene er på 4 etasjer hver, mens parkering er lagt under bakken. Adkomsten til planområdet blir fra avkjørsel i sør fra Orreveggen og ned i parkeringsanlegget. På denne måten sikrer man et bilfritt planområde. For myke trafikanter vil hovedadkomsten være via sti fra Jernbanegata i øst.

Planforslaget er i tråd med god samordnet areal- og transportpolitikk. Planforslaget legger til rette for bruk av sykkel, gange og kollektiv, og en begrenset bruk av bilbasert transport. Det vurderes som positivt at man kan fortette i et eksisterende eneboligområde i sentrum med nærhet til både busstasjon og togstasjon.

## Rapporteringsstatus:

- Endelig  
 Oversendelse for kommentar  
 Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Helene Sande	H. S.
Kontrollert av:	Sign.:
Helene Østmoe	H. Ø.
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Helene Østmoe	Stian Hadland

## Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
05	08.05.20	Justering etter høring	HS	HØ
04	28.04.20	Justering etter høring	HS	HØ
03	06.01.20	Tilføyd beskrivelse om brannløsning	HS	HØ
02	09.12.19	Mindre justeringer	HS	HØ
01	29.11.19	Rev. planforslag	HS	HØ
0	20.05.19	Utkast planbeskrivelse	HS	HØ
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

## Innholdsfortegnelse

1	Arealoppgave .....	5
2	Bakgrunn .....	6
2.1	Hensikten med planen .....	6
2.2	Tiltakshaver og plankonsulent .....	6
2.3	Utbyggingsavtaler .....	6
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	6
3	Planprosess og medvirkning.....	7
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling .....	7
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader.....	7
4	Planstatus.....	9
4.1	Overordnede planer .....	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	10
4.3	Pågående planer.....	11
5	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold.....	12
5.1	Beliggenhet og avgrensning.....	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	13
5.3	Stedets karakter .....	13
5.4	Eiendomsforhold .....	14
5.5	Landskap.....	14
5.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	14
5.7	Naturmiljø .....	14
5.8	Sosial infrastruktur .....	15
	Barnetråkk .....	16
5.9	Universell utforming .....	16
5.10	Trafikk.....	17
5.11	Teknisk infrastruktur.....	18
5.12	Forurensning .....	18
5.13	Støy .....	19
5.14	Grunnforhold .....	19
6	Beskrivelse av planforslaget .....	20
6.1	Formål .....	20
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap .....	21
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	21
6.4	Trafikkløsning.....	23
6.5	Løsning for gående og syklende.....	24
6.6	Brannløsning .....	25
6.7	Universell utforming .....	25

6.8	Uteoppholdsareal .....	26
6.9	Teknisk infrastruktur .....	26
6.10	Renovasjon .....	27
6.11	Støy .....	27
6.12	Rekkefølgekrav og gjennomføring .....	28
7	Virkning av planforslaget .....	29
7.1	Stedets karakter .....	29
7.2	Landskap .....	29
7.3	Trafikk .....	30
7.4	Kulturminner og kulturmiljø .....	30
7.5	Naturmiljø .....	30
7.6	Universell utforming .....	30
7.7	Barn og unges interesser .....	31
7.8	Inngrep i eiendommer .....	31
7.9	Massehåndtering .....	32
8	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering .....	32

## Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Illustrasjonshefte
4. ROS-analyse
5. VA-rammeplan
6. Støyvurdering
7. Renovasjonsteknisk plan
8. Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader
9. Oppsummering av innkomne merknader
10. Blågrønn-faktor plan og regneark
11. Sporing for brannbil
12. Snitt nedkjøringsrampe
13. Sosi + txt-fil VN2
14. Sosi + txt-fil VN1
15. Kopi av merknader fra høringsperioden
16. Oppsummering av innkomne merknader fra høringsperioden

# 1 Arealoppgave

Nøkkelopplysninger			
Gnr/bnr.	3/66, 3/94, 3/156-158		
Tiltakshaver	Rogaland Bolig AS		
Forslagsstiller	Sweco Norge AS		
Planen er utarbeidet av	Sjo Fasting AS og Sweco Norge AS		
Konsulenter	Arkitekt	Arkitektur og utforming	Sjo Fasting AS
	Rådgivende ingeniør arealplanlegger	Planforslag, ROS-analyse, VA-rammeplan	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør akustikk – støy	Støyrapport	Brekke & Strand
Planområdets størrelse	Ca. 3,3 daa		
Hovedformål	Bolig		
Antall boenheter	17-24		
Utnyttelsesgrad	5,2-7,3 boliger per daa 135% BRA		
Krav om KU	Nei		
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	01.10.2018	

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å fortette et eksisterende eneboligområde beliggende i Bryne sentrum, med en tettere og mer urban bebyggelse.

### 2.2 Tiltakshaver og plankonsulent

Sweco Norge AS, i samarbeid med Sjo Fasting AS, legger frem forslag til detaljregulering. Tiltakshaver for planarbeidet er Rogaland Bolig AS, Sjo Fasting AS er arkitekt og Sweco Norge AS er arealplanlegger.

### 2.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det skal utarbeides utbyggingsavtale sammen med varsel om planoppstart.

### 2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Foreslått arealformål i ny reguleringsplan er i samsvar med kommuneplanen, og forslaget inneholder ikke tiltak nevnt i Forskrift om konsekvensutredninger som faller inn under § 6, § 7 og § 8. Det er dermed ikke krav om konsekvensutredning.

### 3 Planprosess og medvirkning

#### 3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	15.05.18
Varsling av planoppstart	01.10.18
Varslingsfrist	29.10.18
Førstegangsbehandling	23.01.2020
Offentlig ettersyn	31.01. – 16.03.2020

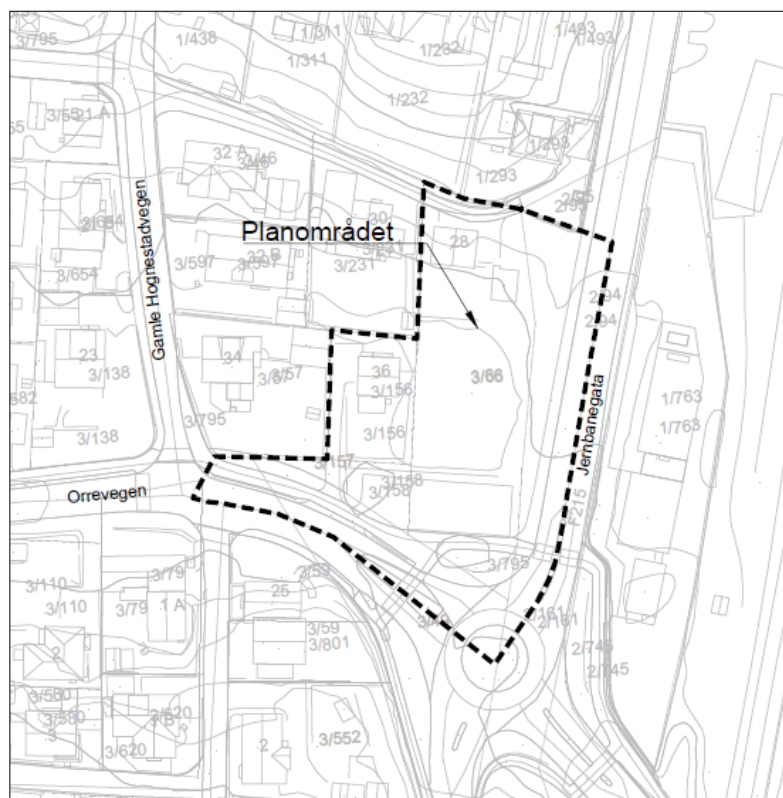
#### 3.2 Varsling av planoppstart – inntømme merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Jærbladet, på Time kommune sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 01.10.18.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 7 uttalelser, disse er kommentert i eget vedlegg.

#### Varslet plangrense

Varslet plangrense vises under. Det er gjort mindre justeringer av plangrensen i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan.



Figur 3-1. Kartet viser varslet planområde.

### 3.3 Førstegangsbehandling

Planen ble førstegangsbehandlet i utvalg for lokal utvikling den 23. januar. Følgende vedtak ble fattet:

1. *Utval for lokal utvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for boliger ved krysset Jernbanegata og Hognestadvegen, Bryne, plan 0464.00 datert 09.12.2019, med tilhørende bestemmelser datert 07.01.2020, ut på høring og offentlig ettersyn.*
2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås 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. *Til andre gongs handsaming i utval for lokal utvikling skal planen tilfredstilla krav om blågrønn faktor i henhold til sentrumsplanen.*

### 3.4 Offentlig ettersyn – inkomne merknader

I perioden for offentlig ettersyn, 31.01. - 16.03.2020, er det kommet inn 6 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

### 3.5 Endringer som følge av førstegangsbehandling og inkomne merknader

I etterkant av høringsperioden er det foretatt noen mindre justeringer av planforslaget:

- Det er sikret en sykkelparkeringsdekning på 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, i tråd med overordnede føringer. Sykkelparkeringen løses i bod, i fellesanlegg i regulert parkeringskjeller eller under tak på bakkeplan.
- Det er sikret en blågrønn faktor for planen på 0,7 i tråd med vedtaks punkt og merknad fra fylkesmannen.
- Adkomst for brannbil til rednings- og slokkearbeid for nordlig blokk er lagt fra Jernbanegata, langs nordsiden av nordlig blokk, til felles uteoppholdsareal fra vestsiden. Adkomsten har en minimum bredde på 3,0 m. Fra blokkens vestvendte fasade har man tilgang til alle leilighetene med lift. Se vedlagt sporing for brannbil.
- Det er lagt inn frisiktlinjer i krysset Orrevegen/ Gamle Hognestadvegen og stoppsikt ut fra trafikklomme langs Jernbanegata.



## 4 Planstatus

### 4.1 Overordnede planer

#### Regionalplan for Jæren, 2013 – 2040

Regionalplanen for Jæren har som hovedmål at arealene skal planlegges og utnyttas med sikte på regionale helhetsløsninger.

Et viktig mål i regionalplanen er en fortetting i eksisterende bolig- og næringsområder, spesielt langs kollektivaksene.

Planområdet ligger under 400 meter fra Bryne togstasjon, og er innenfor kommunedelplanen for Bryne sentrum sin sentrumsavgrensing. Regionalplanen for Jæren stiller derfor krav om en tetthet på 6-12 boliger per dekar, og en BRA på 70-160% for planområdet.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal innenfor Bryne sentrum er 30 m<sup>2</sup> per boenhet på terreng.

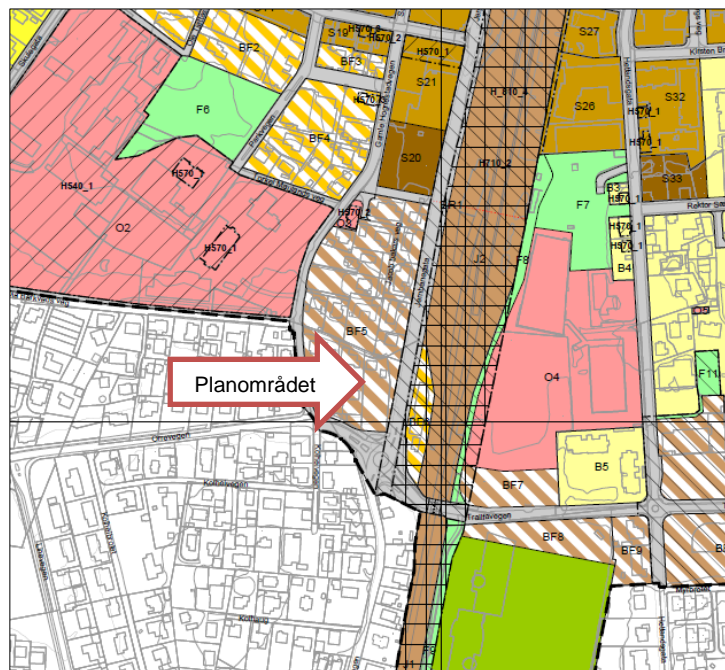
Krav om sandlek utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Krav om kvartalslekeplass utløses ved 25 boliger og dekker inntil 200 boliger.

#### Kommuneplan Time kommune

I kommuneplanen for Time kommune er planområdet disponert til boligbebyggelse. Området ligger innenfor 500 meter avstand til Jærbanen.

#### Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 - 2026

Planområdet er i Kommunedelplanen for Bryne sentrum, vist som en del av Bryne sentrum, hvor det er regulert til kombinert bebyggelse med bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting.



Figur 4-1. Kartet viser utsnitt av sentrumsplanen for Bryne med planområdet.

#### Vannforsyning og avløp (§ 11-9)

«Overvann skal infiltreres og/eller fordrøyes på egen grunn. Løsningen skal dokumenteres og godkjennes i hvert enkelt tilfelle, jf. gjeldende VA-norm.»

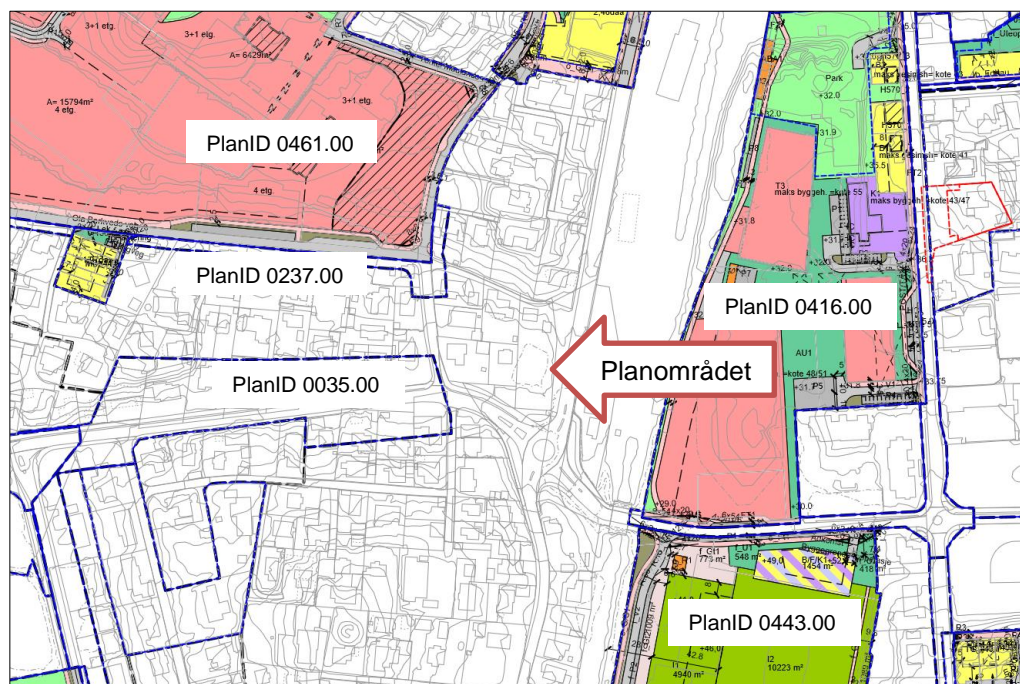
#### **Aktuelle bestemmelser fra kommunedelplanen:**

- Det skal være 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- Alle boenheter med felles uteoppholdsareal skal ha egen, solrik privat uteplass på minimum 6 m<sup>2</sup>.
- Minst 50% sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18. ved sommersolhverv.
- Maks tillatt 4 etasjer, og 14 meter gesimshøyde (med næring).
- Jernbanegata er merket som en bygata og skal ha åpne fasader i henhold til temakart.
- Gamle Hognestadvegen og videre langs Ola Barkveds veg er merket som sentrumsgate i temakart.
- Med en boligandel på 81-100% (av % BRA) skal det være en utnyttelse på 90-180 % BRA.
- Planområdet ligger i Sentrum ytre område og har krav om minst 1 sykkelparkering per 50 m<sup>2</sup> BRA, 0,67 biloppstillingsplasser ved BRA < 50 m<sup>2</sup>, 1,0 biloppstillingsplasser ved BRA 50-100 m<sup>2</sup> og 1,5 biloppstillingsplasser ved > 100 m<sup>2</sup> BRA. 0,5 biloppstillingsplasser per 50 m<sup>2</sup> BRA næring.
- I nye boligprosjekt skal etablering av nye lekeplassfunksjoner jf. gjeldende retningslinjer i Regionalplan Jæren, vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i byen.

## **4.2 Gjeldende reguleringsplaner**

Gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID 0237.00: reguleringsplan for Ola Barkveds veg
- PlanID 0461.00: Områdeplan for skoleområde rundt Geidahodne
- PlanID 0416.00: Detaljregulering for skole, parkering og friområde i Hetlandskvartalet
- PlanID 0443.00: Detaljregulering for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion



Figur 4-2. Kartet viser gjeldende reguleringsplaner rundt planområdet.

### 4.3 Pågående planer

- Regionalplan for Jæren – planen er under revidering, planprogrammet forventes vedtatt våren 2018 og ny plan vedtas i 2020.

## 5 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på ca. 3,3 dekar og ligger sentralt på Bryne. Planområdet grenser til Jernbanegata i øst, Orrevegen i sør og boligfelt med eneboliger i vest og nord. Det er gangavstand til sentrum med alle dens funksjoner og tilbud, samt gangavstand til Bryne togstasjon.



Figur 5-1. Oversiktskart som viser planområdet.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet finner man i dag to eneboliger, en garasje og et parkeringsareal. Planområdet grenser til private eiendommer og kommunale veier.



Figur 5-2. Planområdet, og de to eksisterende eneboligene, sett fra sør, hvor Jernbanegata møter Orrevegen.

## 5.3 Stedets karakter

Tilgrensende områder er preget av frittliggende eneboliger, mens man på andre siden av Jernbanegata finner industri/kontor.



Figur 5-3. Eksisterende boligbebyggelse nær planområdet.



Figur 5-4. Jernbanegata, med planområdet på høyre side i bildet og industri/kontor på venstre side.

## 5.4 Eiendomsforhold

Gnr./Bnr.	Adresse/Eier
2/94	Rogaland fylkeskommune
3/66	Gamle Hognestadvegen 28 B/ Rogalandshus AS
3/156	Orrevegen 1/ Rogaland Bolig AS
3/157	Sigvart Skjæveland
3/158	Børge Undheim
3/57	Laihinén Karen Johanne

Figur 5-5. Eiendommer planområdet berører (eiendomsliste mottatt fra kommunen 26. september 2018).

## 5.5 Landskap

### Topografi og landskap

Planområdet er relativt flatt, det ligger på 30 og 31 m.o.h, hvor det heller svakt mot sør og øst.

### Solforhold

Med en liten helling mot sør ligger planområdet til rette for gode solforhold. Eksisterende bebyggelse er stort sett eneboliger, som grunnet høyden ikke skaper spesielle utfordringer for solforholdene på tomten.

### Lokalklima

Planområdet ligger i Time kommune som ligger på Jæren. Jæren er utsatt for mye regn, og vinden kan til tider være kraftig. Utover det vurderes ikke planområdet å være spesielt værutsatt.

## 5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke SEFRAK-registrerte eller verneverdige bygninger i tilgrensende boligområde eller innenfor planområdet. Det er heller ikke kjennskap til øvrige kultur- eller fornminner i området.

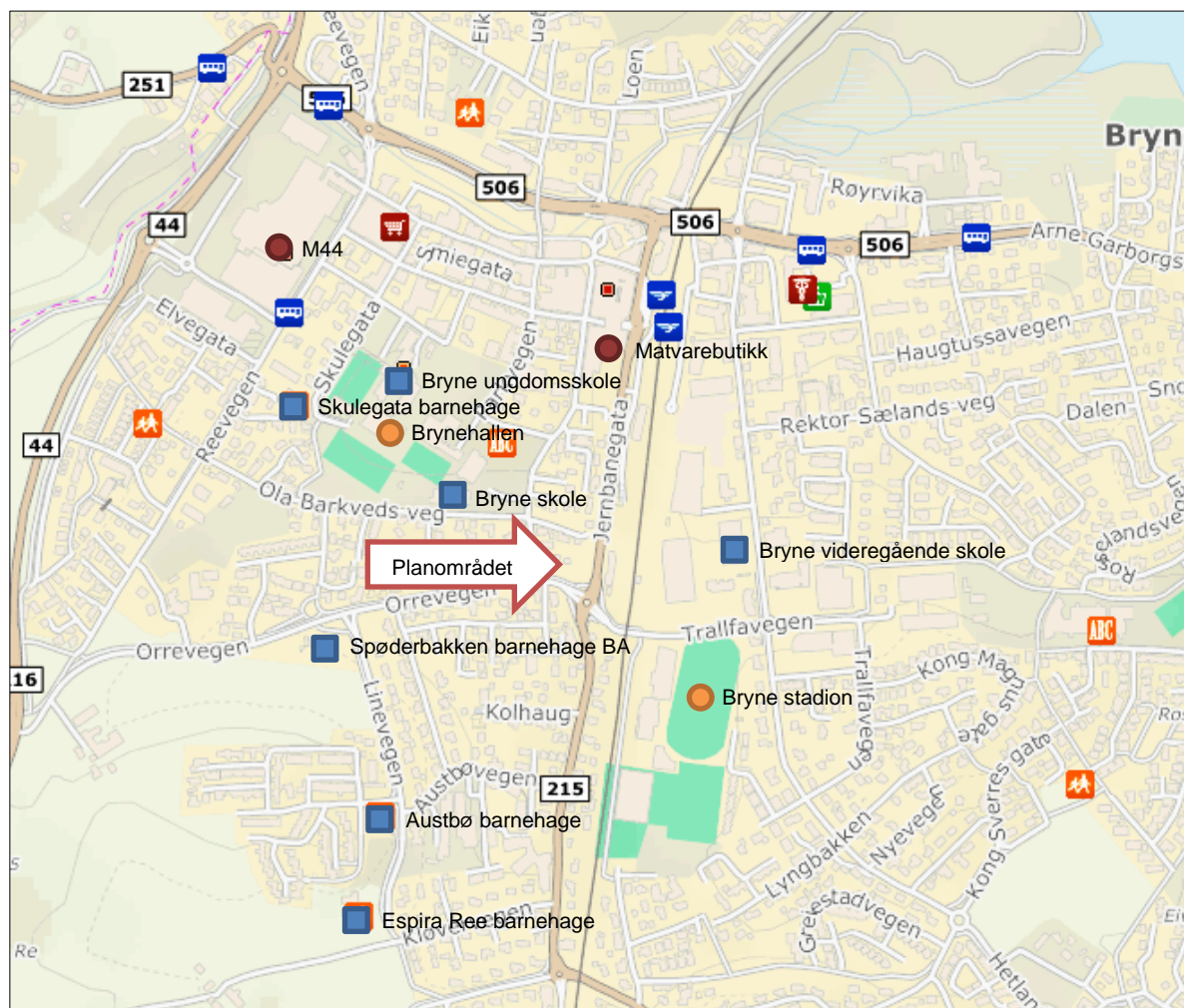
## 5.7 Naturmiljø

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet i temakart-Rogaland.

## 5.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt til og har korte avstander til de dagligdage gjøremålene. Det er svært kort gangvei til barneskole, ungdomsskole, videregående og barnehage, man finner alt innen 500 meter avstand i luftlinje.

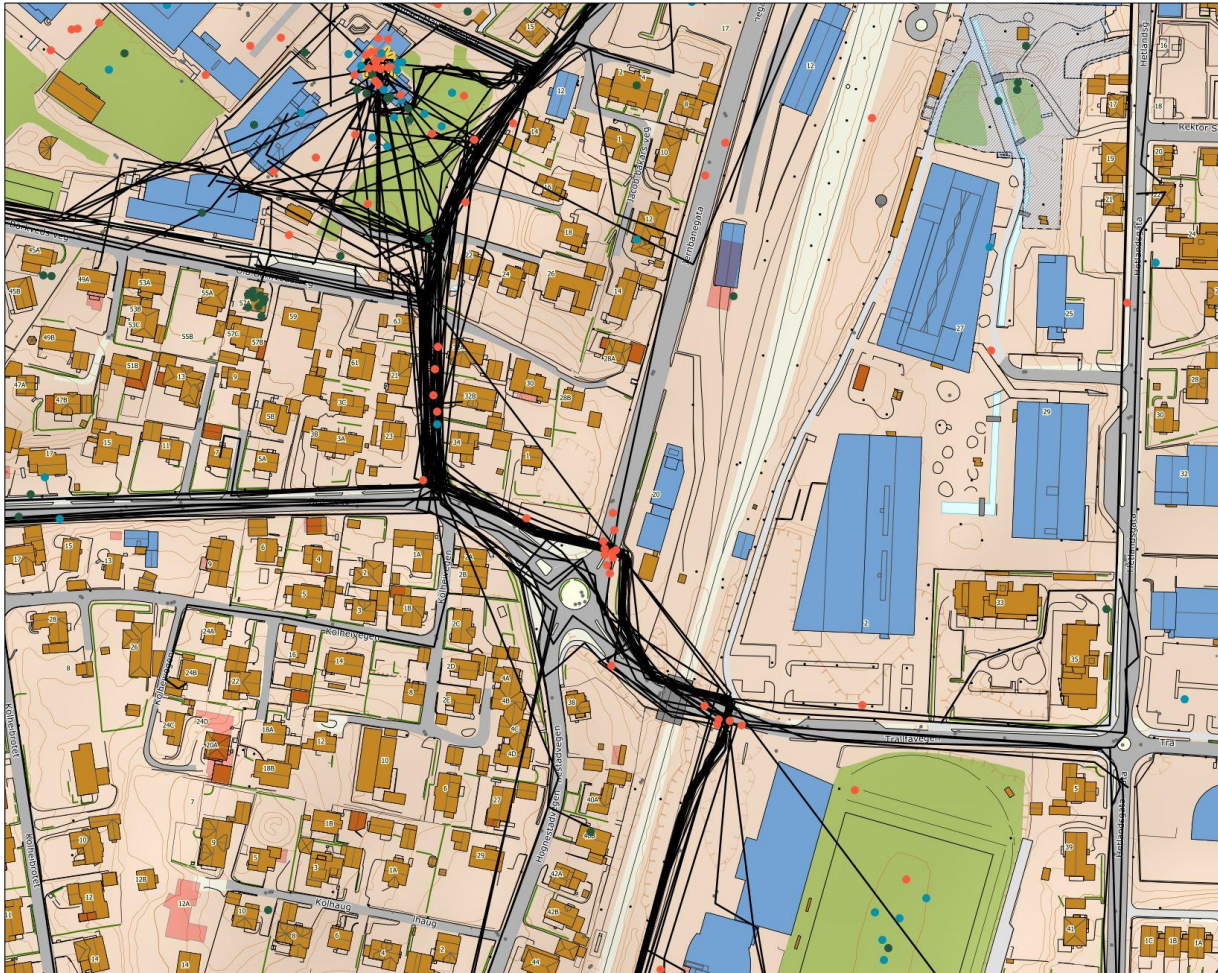
Den nærmeste barnehagen ligger rundt 400 meter fra planområdet, målt i luftlinje. Barneskole og videregående skole ligger begge rundt 200 meter unna, mens ungdomsskolen ligger ca. 400 meter unna. Man finner i tillegg både Brynehallen og Bryne stadion ca. 400 meter fra området. Nærmeste matvarebutikk ligger 300 meter nord for planområdet. Gågaten for handel samt kjøpesenteret M44 ligger ca. 600 meter fra planområdet.



Figur 5-6. Kartet viser planområdet med nærliggende fasiliteter.

## Barnetråkk

Kommunens barnetråkkregistrering viser at gang-/sykkelnettet langs planområdet er flittig brukt blant barn og unge. Viktige målpunkt for barna er Bryne skole, Bryne videregående skole og Brynehallen som ligger like nordvest for planområdet. Barna som benytter gang-/sykkelnettet ved planområdet kommer hovedsakelig fra sør, langs jernbanen, og fra vest langs Orrevegen.



Figur 5-7. Barnetråkkregistrering ved planområdet.

## 5.9 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt slik at universell utforming er ivaretatt.



## 5.10 Trafikk

Planområdet grenser til Jernbanegata i øst og Orrevegen i sør. Adkomstene til planområdet er i dag fra Orrevegen i sør eller via Gamle Hognestadvegen og inn på nordsiden av området.



Figur 5-8. Kartet viser adkomstene til planområdet fra Orrevegen i sør samt via Gamle Hognestadvegen.

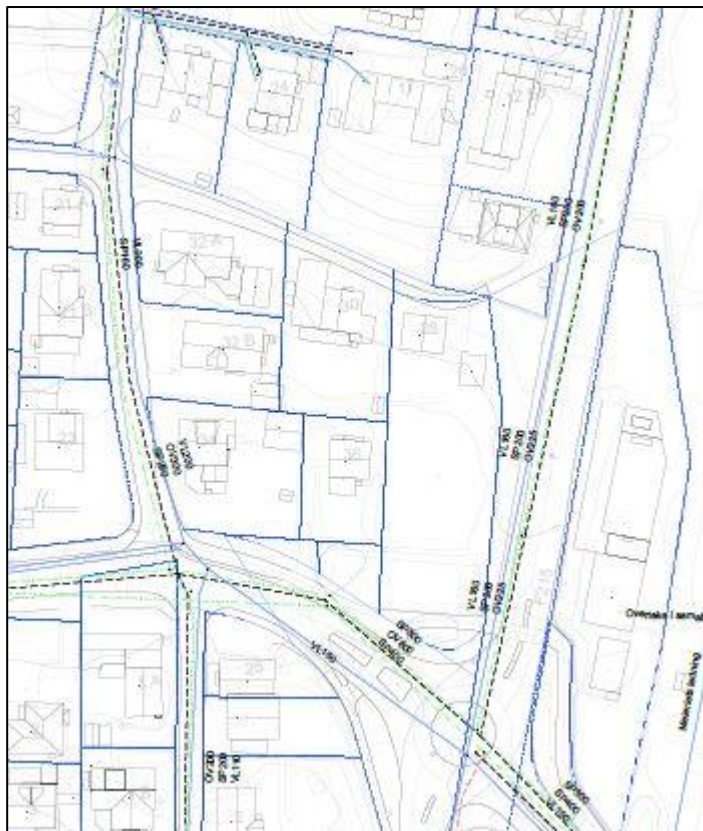
Planområdet grenser til Jernbanegata som har en trafikkmengde på 5700 ÅDT. Det er registrert fire ulykker langs Jernbanegata ved planområdet, i tilknytning til rundkjøringen i sør, etter år 2000. De fire registrerte ulykkene er av skadeomfang med lettere skader. Det er i tillegg registrert én trafikkulykke i krysset ved Gamle Hognestadvegen og Ola Barkveds veg, hvor skadeomfanget er av alvorlig skadd. Veinettet rundt planområdet vurderes ikke som spesielt trafikkfarlig.

Nærmeste bussholdeplass ligger under 400 meter nord for planområdet. Fra busstoppet går det totalt tre bussruter, som går både nord til Sandnes og østover til Lyefjell. Ved busstoppet ligger også Bryne togstasjon, hvor det går både lokal- og regionaltoget. Lokaltoget har to avganger hver time i begge retninger.

Fartsgrensen på Jernbanegata er 40 km/t, mens Orrevegen samt Gamle Hognestadvegen har fartsgrense på 30 km/t. Gamle Hognestadvegen er stengt for gjennomkjøring til Meierigata, slik at det kun er tillatt med kjøring til boligene. Orrevegen er merket som eksisterende nærturtrasé samt sykkelrute i gjeldende kommunedelplan. Det går fortau langs veiene som omkranser planområdet.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag eksisterende vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger i Jernbanegata, Orrevegen og Gamle Hognestadsvegen.



Figur 5-9. Eksisterende ledningsnett ved planområdet.

## 5.12 Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i verken temakart-Rogaland eller i Miljøstatus.

### 5.13 Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra vei og delvis gul støysone fra jernbanen.



Figur 5-10. Støysonekart for vei (kilde: temakart-Rogaland).

### 5.14 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU viser at det er tykk morene innenfor planområdet.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Formål

Planforslaget innebærer å bygge to leilighetsblokker på 4 etasjer hver, med 17-24 leiligheter. Blokkene ligger parallelt med Jernbanegata med balkonger som henvender seg mot vest med solfylt felles uteoppholdsareal. Det tillates etablert bolig, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting i første etasje. I øvrige etasjer tillates det bolig.

All bilparkering vil foregå i parkeringsanlegg under bakken slik at man får et nærmest bilfritt planområde.



Figur 6-1. Illustrasjonsplan (Sjo Fasting).

## 6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

Reguleringsformål	Størrelse (m <sup>2</sup> )	Kommentar
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		
Uteoppholdsareal	738	
Renovasjonsanlegg	28	
Bolig/kontor	1140	
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Kjøreveg	229	
Fortau	470	
Annen veggrunn – grøntareal	662	
<b>Sum</b>	<b>3274</b>	

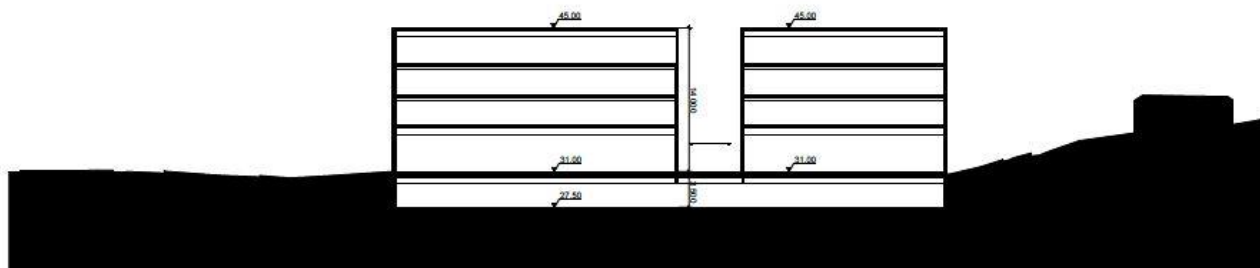
## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligblokkene er plassert parallelt med Jernbanegata for å understreke Jernbanegata som en bygate. Balkonger og felles uteoppholdsareal henvender seg mot vest. Leilighetene er gjennomgående, bortsett fra dem som er i midten og grenser til trapperom i øst. Vedlagt skisseprosjekt viser leiligheter med størrelser fra 57-130 m<sup>2</sup>. Blokkene har en rasjonell plassering og utforming som gir mulighet for en fremtidig utbygging av området med kvartalsstruktur.

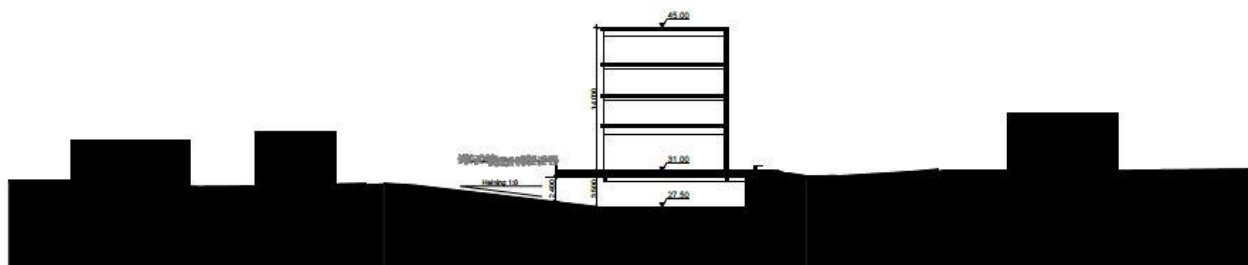
Førsteetasjene planlegges med høyde på minimum 4 m for å legge til rette for eventuell etablering av kontor og offentlig eller privat tjenesteyting, i henhold til kommunedelplanens bestemmelser. I vedlagt skisseprosjekt er det ønskelig å legge til rette for et rent boligprosjekt.

## Byggehøyder

Blokkene har høyde på maks 14 meter i henhold til kommunedelplanens bestemmelser.



Figur 6-2. Høyde på foreslått bebyggelse. Snitt tatt fra sør til nord gjennom bebyggelsen.



Figur 6-3. Snitt fra vest til øst.

## Grad av utnyttning

Areal til boligbebyggelse og tilhørende anlegg er ca. 1958 m<sup>2</sup>. Maks BRA er 2650 m<sup>2</sup> som tilsvarer en tomteutnyttelse på ca. 135 %-BRA. Planforslaget legger til rette for 17-24 leiligheter, som gir en boligtetthet på 5,2-7,3 boliger per dekar.

Kommunedelplanen anbefaler minimum 90%-BRA og maks 180 %-BRA, mens regionalplanen anbefaler en tetthet på 6-12 boliger per dekar og en BRA på 70-160% for planområdet. Planforslagets grad av utnyttning er dermed i tråd med både kommunedelplanen og med regionalplanen når det gjelder tomteutnyttelse og boligtetthet.

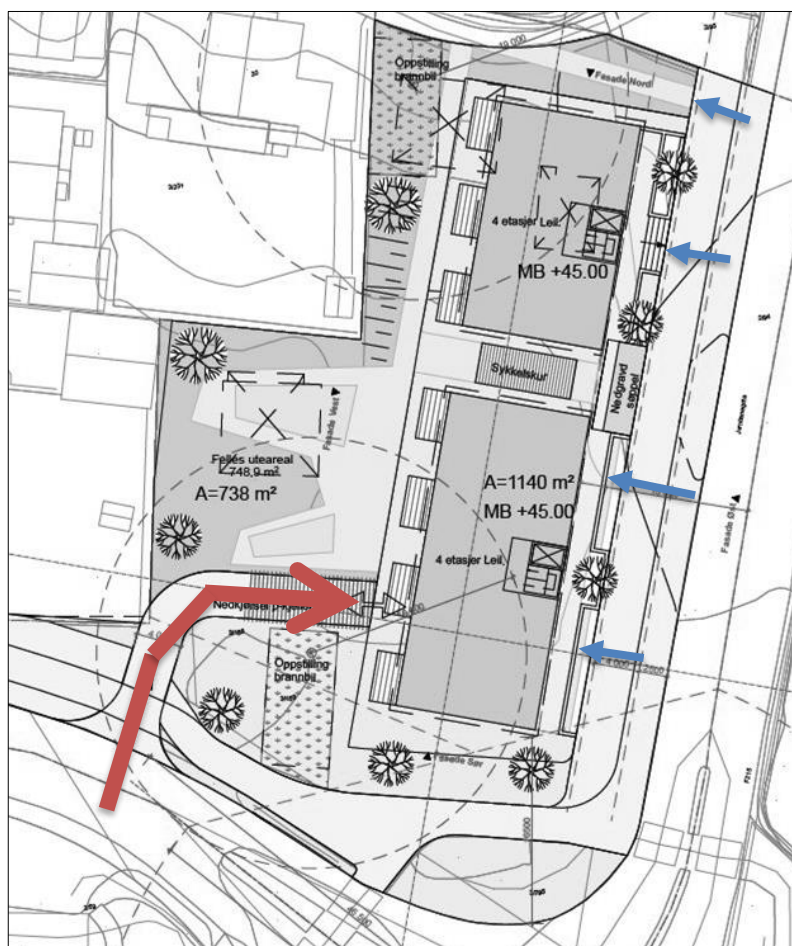
## 6.4 Trafikkløsning

Adkomsten til planområdet vil være fra sør via Orrevegen og ned i en parkeringskjeller under bakken. Grunnet et slakt skrånende terreng vil inntil 0,5 meter av parkeringskjelleren ligge over terreng noen steder.

Avkjørselen ligger 45 meter fra rundkjøringen i øst og man passerer over et fortau før man kommer til nedkjøringsrampen.

Parkeringsanlegget vil inneholde ca. 26 parkeringsplasser samt tilhørende boder. Antall parkeringsplasser vil avhenge av hvor mange boliger og BRA næring som etableres. Parkeringsdekningen vil være i henhold til kommunedelplanen som stiller krav om 0,67 parkeringsplasser ved BRA < 50 m<sup>2</sup>, 1,0 biloppstillingsplasser ved BRA 50-100 m<sup>2</sup> og 1,5 biloppstillingsplasser ved > 100 m<sup>2</sup> BRA. Samt 0,5 biloppstillingsplasser per 50 m<sup>2</sup> BRA næring.

Langs Orrevegen er det regulert en trafikklomme, o\_SKV1, som vil fungere som av- og påstigningslomme for tilgrensende barneskole. Foreldre som kjører barna til skolen kan dermed slippe av barna langs Orrevegen slik at man unngår trafikk inn til skolen og boligområdene hvor det er mange barn som ferdes.



Figur 6-4. Rød pil i illustrasjonsplanen viser adkomsten til planområdet. Blå pil viser hovedadkomst for gående og syklende.

## 6.5 Løsning for gående og syklende

I planforslaget er det lagt til rette for at myke trafikanter har adkomst til planområdet med sti fra fortauet langs Jernbanegata. Inngangen til byggene ligger også mot Jernbanegata. Det er plassert sykkelparkering med takoverbygg som ligger mellom de to byggene. Det legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.



Figur 6-5. Utklipp av illustrasjonsplanen som viser løsningen for myke trafikanter ved planområdet.

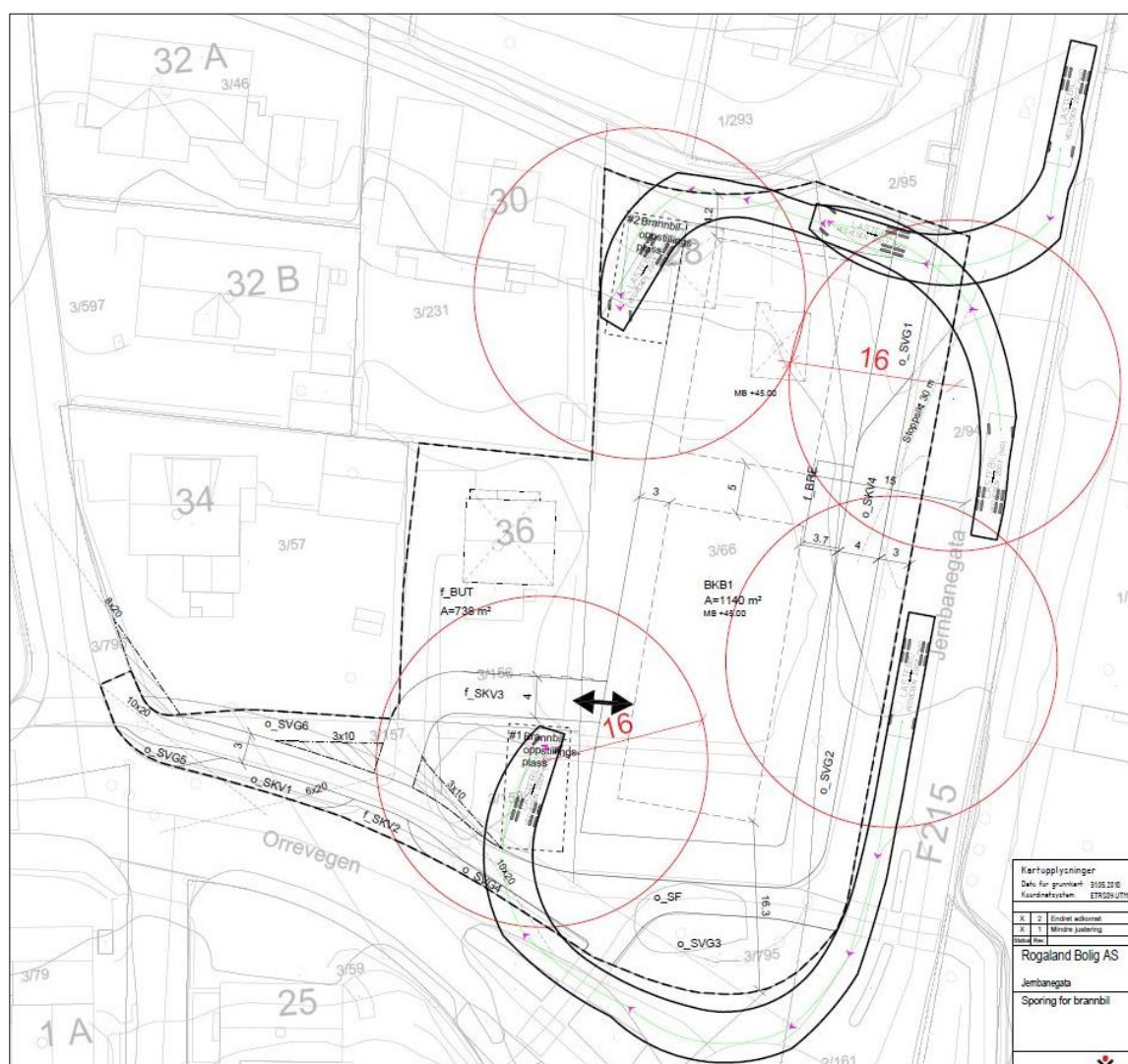
I plankartet er det sikret et fortau på 3 meter bredde langs Jernbanegata og Orrevegen. Avkjørselen til planområdet krysser fortauet men her vil det være god sikt når man kommer kjørende både til og fra planområdet. Renovasjonen er plassert langs Jernbanegata, mellom byggene. Ved tømning må renovasjonsbilen krysse regulert fortau for å komme til trafikklommen med oppstillingsplass for tømning.



## 6.6 Brannløsning

Planforslaget sikrer to oppstillingsplasser for brannbil på 6\*12 m innenfor planområdet i nord og sør tilpasset brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel. Brannbilens lift skal ha mulighet for rednings- og slukkeinnsats fra minst ett vindu eller balkong for hver boenhet. Liften kan nå ca. 16 m med planlagt bygg på 4 etasjer. Illustrasjonen under viser at alle leilighetene vil nås fra oppstillingsplassene, bortsett fra leilighetene lengst nord i sørlig blokk. Disse leilighetene er gjennomgående og kan nås med lift fra Jernbanegata. For å sikre fremkommelighet for brannbil til oppstillingsplassene er det stilt krav om nedsenket kantstein ved fortauet.

Adkomst til brannbiloppstillingsplass i nord blir fra Jernbanegata via byggets nordside til felles uteoppholdsareal i vest. Adkomsten er minimum 3,0 meter bred og berører gruset privatvei i nord. Gnr/brnr 3/66 som inngår i planområdet har sikret tinglyst kjørerettinghet på denne veien, i tillegg til tre andre boliger vest og nord for planområdet. Spøringsanalysen viser at adkomsten til oppstillingsplassen i nord er tilfredsstillende.



Figur 6-6. Utklipp av illustrasjonsplanen som viser løsningen for myke trafikanter ved planområdet.

## 6.7 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og stier og uteområder vil opparbeides universelt utformet.

## 6.8 Uteoppholdsareal

### Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealet er et sammenhengende areal som ligger på vestsiden av blokkbebyggelsen. Planforslaget har et felles uteoppholdsareal på 738 m<sup>2</sup> som er over kravet om minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet (30 m<sup>2</sup> x 24 = 720 m<sup>2</sup>).

Utearealet ligger på vestsiden og den planlagte bebyggelsen fungerer som støyskjerm mot Jernbanegata. Utearealet er dermed et skjermet område som vender mot eksisterende eneboligbebyggelse.

Planforslagets 24 boenheter gir krav om opparbeidet sandlekeplass innenfor regulert felles uteoppholdsareal. Dette er sikret i bestemmelsene.

### Privat uteoppholdsareal:

Alle boligene vil ha egen balkong på minimum 6 m<sup>2</sup> vendt mot vest. Alle balkongene vil ha sol 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18.

## 6.9 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet egen VA-rammeplan som er vedlagt saken.

Vannforsyning og avløpshåndtering for spillvann og overvann løses ved å knytte seg til eksisterende ledningstrase i Orrevegen, sør for planområdet. Overvann skal fordrøyes lokalt for å ikke belaste nedenforliggende infrastruktur med større mengder enn det som er situasjonen i dag.

### Blågrønn faktor (BGF-faktor)

Det er vedheftet beregning og illustrasjon som viser mulig blågrønn faktor på 0,7 for planen. Det er sikret en blågrønn faktor på 0,7 i bestemmelsene, i tråd med retningslinjene i kommuneplanen. I beregningen er det tatt med alle arealer som ligger på innsiden av fortauet.

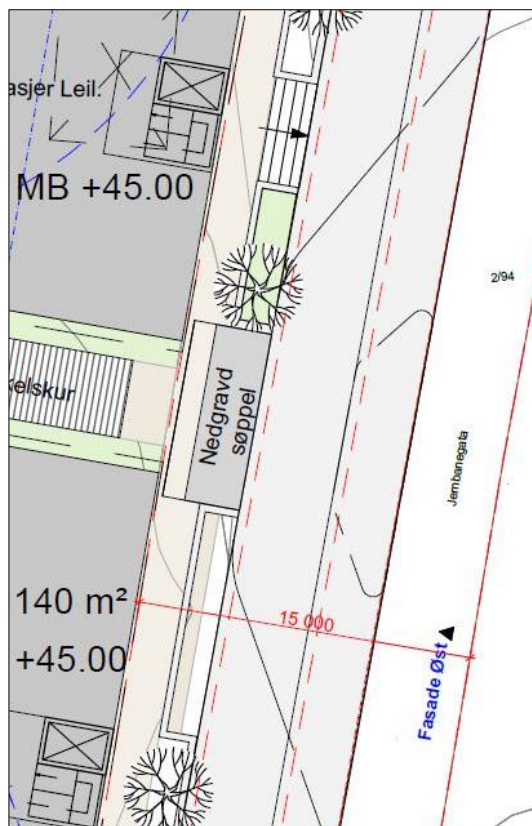
## 6.10 Renovasjon

Renovasjonsløsningen for planområdet blir nedgravde avfallscontainere som plasseres langs Jernbanegata, mellom byggene. Renovasjonen ligger på innsiden av regulert fortau med egen trafikkklomme som benyttes ved tømning. Gjennom planarbeidet har det vært dialog med kommunen hvor det har vært diskutert flere alternative løsninger for renovasjon. Man har sammen med kommunen kommet frem til en omforent renovasjonsløsning.

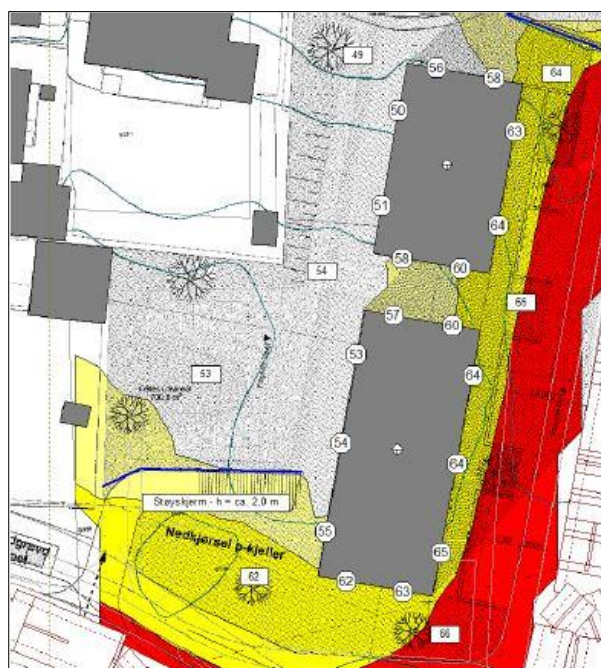
## 6.11 Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra vei og delvis gul fra jernbane. Beregningene i rapporten viser at store deler av felles uteoppholdsareal i den vestre delen av tomten blir skjermet for veitrafikkstøy fra Jernbanegata av den nye bebyggelsen. På planlagte fellesområder lengst sør, vil imidlertid bidraget fra Orrevegen medføre at støynivået overskrider grenseverdien for gul støysone. Det er også beregnet at østvendt fasade vil få støynivå fra jernbanen som er noe over grenseverdien for gul støysone, mens vestsiden blir stille side.

Det vil være behov for skjermingstiltak mot sør i felles uteoppholdsareal. Man kan oppnå en tilstrekkelig skjermingseffekt ved å etablere en skjerm eller levegg langs innkjørselen til parkeringskjelleren. Her må det uansett etableres et rekkverk mot fallsikring. Foreløpige beregninger viser at en høyde på ca. 1,5-2 m relativt terreng vil være tilstrekkelig høyde. Tiltaket dimensjoneres endelig i forbindelse med detaljprosjekteringen (Støyvurdering Jernbanegata, Bryne, Brekke & Strand).



Figur 6.7. De nedgravde avfallscontainerne plasseres langs Orrevegen, ved avkjørselen til planområdet.



Figur 6.8. Beregnet støynivå fra veitrafikk med skjermingstiltak langs nedkjørselen til parkeringskjelleren. (kilde: Støyvurdering Jernbanegata, Bryne, Brekke & Strand)

## 6.12 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Før bebyggelse kan tas i bruk:

- Krav til parkering § 3.2.5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger/kontor.
- Før brukstillatelse kan gis skal f\_BRE, f\_SKV2-f\_SKV3, o\_SKV4, o\_SF, f\_BUT og o\_SVG1 - o\_SVG6 være opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis skal tilfredsstillende støyskjermingstiltak innenfor f\_BUT være etablert.
- Vannkum 1975 og 1199 må fornyes.

## 7 Virkning av planforslaget

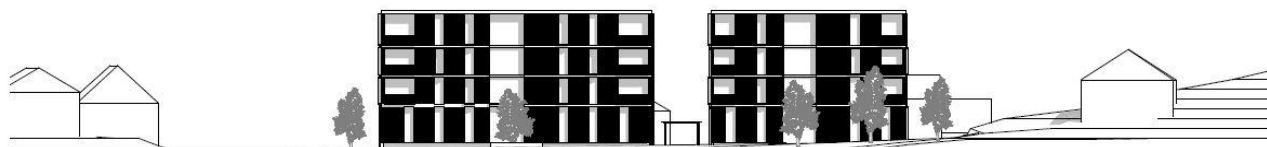
Planforslaget synes i stor grad å ivareta intensjoner og føringer i overordnede planer.

Planområdet ligger i Bryne sentrum med gangavstand til både Bryne togstasjon og busstasjon. Grunnet planområdets sentrale plassering er det ønskelig å fortette. Planforslaget innebærer at man fjerner to eneboliger og tilfører 24 leiligheter. Fortettingen sikrer gode bokvaliteter med tilstrekkelig felles uteoppholdsareal på solfylte områder.

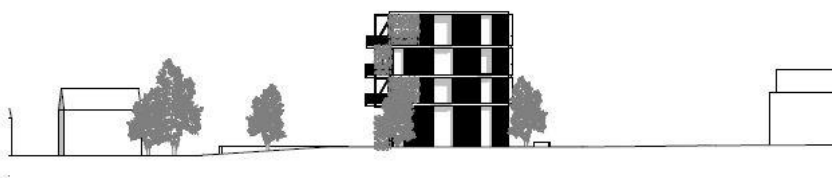
Planforslaget og vedlagt skisseprosjekt viser leiligheter i varierende størrelser, fra ca. 57 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>. Planforslaget gir en tetthet på 7,3 boliger per dekar og en utnyttelse på 135 %-BRA som er i tråd med både kommunedelplanen og regionalplanen.

### 7.1 Stedets karakter

Planforslaget legger til rette for en fortetting i et eksisterende eneboligområde langs Jernbanegata. Jernbanegata er en viktig adkomstvei til Bryne og blokkenes plassering er med til å understreke at Jernbanegata er en sentrumsgate.



Figur 7-1. Fasade vest.



Figur 7-2. Fasade sør.

### 7.2 Landskap

#### Topografi og landskap

Planforslaget vil ikke medføre store endringer i topografi og landskapet, men vil i hovedsak følge det eksisterende terrenget. Ved felles uteoppholdsareal vil det være behov for mindre skråninger for å ta opp høydeforskjellen til nabotomtene. Øst for bebyggelsen vil det opparbeides trapper som går opp til fortauet langs Jernbanegata.

#### Solforhold

Den planlagte bebyggelsen som er lagt øst i planområdet skaper en skjerm mot den trafikkerte veien Jernbanegata, samtidig som man får solfylte oppholdsarealer på vestsiden. Illustrasjonene under viser sol-/skyggeforholdene 21. mars kl. 15, til venstre, og 21. juni kl. 18, til høyre. Som det fremgår av illustrasjonene under oppfylles kravet om 50% sol på uteoppholdsareal. I vedlagt illustrasjonshefte vises det at boligene i første etasje også har gode solforhold på begge tidspunktene.



Figur 7-3 og 7-4. Sol/skyggeanalyse 21. mars kl. 15 og 21 juni kl. 18.

Sol/skyggeanalysene viser at planlagt tiltak i liten grad berører tilgrensende boligtomter 21.mars kl. 15, men bolig nord for planområdet får noe mer skygge enn i dag (Hognestadvegen 28a). Det er i stor grad garasje og innkjørselen til nevnte bolig som blir berørt. 21. juni kl. 18 medfører planlagt tiltak ingen skygge for tilgrensende boligtomter.

### 7.3 Trafikk

Planforslagets 24 leiligheter vil generere noe økt trafikk til området. Adkomsten til planområdet er lagt fra sør via Orrevegen og vil dermed ikke skape mer trafikk inne i boligområdene. I tilknytning til adkomsten er det regulert inn frisikt iht. krav.

Planforslaget vil generere noe økt trafikk til planområdet. Det legges til grunn 3,5 bilturer per boenhet, som er erfaringstall hentet fra Statens vegvesens håndbok V713. Med 24 boenheter vil det dermed genereres rundt 84 bilturer til og fra planområdet i løpet av et døgn.

### 7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, og planforslaget vil dermed ikke gi noen virkninger på dette.

### 7.5 Naturmiljø

Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet, og planforslaget vil dermed ikke gi noen virkninger på dette.

### 7.6 Universell utforming

Planområdet stiger noe mot nord og vil dermed ha litt terrengforskjeller, men planlagt utbygging oppfyller krav til universell utforming. Universelt utformet adkomst skal plasseres der det enklest lar seg gjøre i forhold til høyde på fortau langs Jernbanegata. Det vil tilrettelegges for minst én universelt utformet gangforbindelse fra fortauet.

Alle boligene skal utformes som tilgjengelige boliger iht. krav i teknisk forskrift.

## 7.7 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det lagt til rette for sandlek og felles uteoppholdsareal i tråd med overordnede planer. Arealer til lek har gode solforhold og ligger skjermet for støy og trafikk.

Kommunes barnetråkkregistrering viser at gang-/sykkelnettet langs planområdet er flittig brukt blant barn og unge. Viktige målpunkt for barna er Bryne skole, Bryne videregående skole og Brynehallen som ligger like nordvest for planområdet. Planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende fortau fra 2,5 meter til 3 meter bredde. I tillegg legges det til rette for trafikkklomme langs Orrevegen med hente og bringe funksjon, i tilknytning til tilgrensende barneskole.

## 7.8 Inngrep i eiendommer

Planforslaget innebærer inngrep på flere eiendommer:

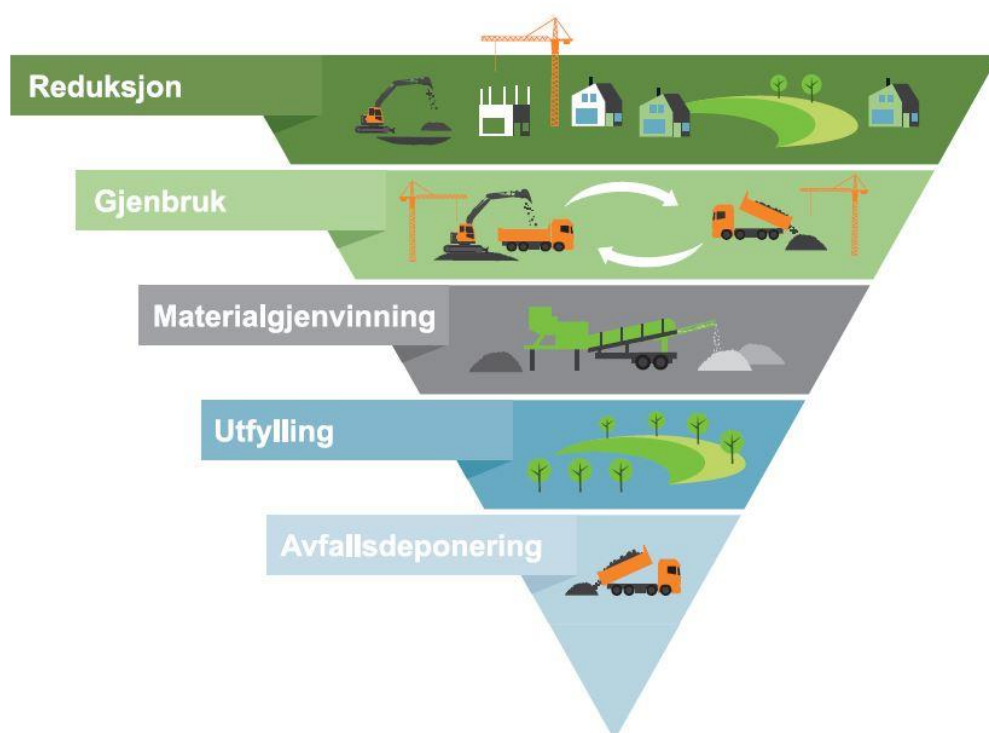
Gnr./Bnr.	Adresse/Eier	
2/94	Rogaland fylkeskommune	
3/66	Gamle Hognestadvegen 28 B/ Rogalandshus AS	
3/156	Orrevegen 1/ Rogaland Bolig AS	
3/157	Sigvart Skjæveland	Arealet reguleres til annen veggrunn samt noe avkjørsel og g/s-vei.
3/158	Børge Undheim	Arealet reguleres til annen veggrunn samt noe avkjørsel og g/s-vei.
3/57	Laihinén Karen Johanne	Et areal på 0,7 m <sup>2</sup> er regulert til felles adkomstvei og 2,7 m <sup>2</sup> inngår i siktsone. Deler av garasjen til nevnte eiendom ligger innenfor utbyggingsområdet.

Figur 7-5. Planforslaget gjør inngrep i følgende eiendommer.

## 7.9 Massehåndtering

Planområdet har noe mindre terrengforskjeller, og det vil ved utgraving av parkeringsanlegg trolig bli noe overskuddsmasser etter at terrenget er bearbeidet og tilpasset omkringliggende terreng. Planområdet består av tykk morene.

Det er et overordnet mål at overskuddsmassene fra den utgravde tomten vurderes i forhold til egnethet for gjenbruk, enten på byggeplassen eller andre steder. Prinsippet i ressurspyramiden i henhold til regionalplan for massehåndtering på Jæren skal legges til grunn ved håndtering av overskuddsmasser innenfor planområdet.



Figur 7-6. Ressurspyramide, illustrasjon på regionalplanen strategier for en mer bærekraftig massehåndtering.

## 8 Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering

ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med dette planforslaget viser at det ikke er registrert noen uønskede hendelser innenfor planområdet. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet er egnet for foreslått boligutbygging, og det er ikke spesielle forhold som skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.