



Områdeplan for Brynehaugen, Bryne

Plan: 0486.00 og 0487.00

Dato: 13.08.2019



**Time kommune**

## Innhold

|        |                                             |    |
|--------|---------------------------------------------|----|
| 1.     | BAKGRUNN .....                              | 4  |
| 1.1    | Bakgrunn for saken .....                    | 4  |
| 1.2    | Krav om konsekvensvurdering .....           | 5  |
| 2.     | PLANPROSESS .....                           | 5  |
| 3.     | GJELDENE PLANER .....                       | 5  |
| 3.1    | Overordnede planer .....                    | 5  |
| 3.2    | Reguleringsplaner i området .....           | 9  |
| 3.2.1  | Gjeldende reguleringsplaner .....           | 10 |
| 3.2.2  | Tilgrensende planer .....                   | 12 |
| 4      | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....            | 15 |
| 4.1    | Beliggenhet .....                           | 15 |
| 4.2    | Eksisterende bebyggelse .....               | 16 |
| 4.2.1  | Bygningstyper (enkeltbygg) .....            | 16 |
| 4.2.2  | Tetthet .....                               | 20 |
| 4.2.3  | Bygningstyper (tomt) .....                  | 21 |
| 4.2.4  | .....                                       | 21 |
| 4.2.5  | Bygningshøyde .....                         | 22 |
| 4.2.6  | Alder på bebyggelse .....                   | 23 |
| 4.3    | Landskap .....                              | 28 |
| 4.3.1  | Topografi og landskap .....                 | 28 |
| 4.3.2  | Solforhold .....                            | 28 |
| 4.4    | Kulturminner og kulturmiljø .....           | 32 |
| 4.5    | Naturverdier .....                          | 34 |
| 4.6    | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk .....      | 34 |
| 4.7    | Landbruk .....                              | 34 |
| 4.8    | Lekeplasser/uteoppholdsareal .....          | 34 |
| 4.9    | Trafikkforhold .....                        | 36 |
| 4.9.1  | Adkomst .....                               | 36 |
| 4.9.2  | Trafikkmengde .....                         | 36 |
| 4.9.3  | Kollektivtilbud .....                       | 37 |
| 4.9.4  | Støy .....                                  | 37 |
| 4.10   | Barns interesser (jf. Barnetråkk) .....     | 38 |
| 4.11   | Universell tilgjengelighet .....            | 38 |
| 4.12   | Teknisk infrastruktur .....                 | 39 |
| 4.12.1 | Eksisterende spillvann .....                | 39 |
| 4.12.2 | Eksisterende overvann .....                 | 39 |
| 4.12.3 | Eksisterende vannledning .....              | 40 |
| 5      | BESKRIVELSE AV PLANEN .....                 | 40 |
| 5.1    | Tetthetskrav .....                          | 40 |
| 6      | MERKNADER .....                             | 44 |
| 6.1    | Uttalelse til plan 0486.00 og 0487.00 ..... | 44 |
| 6.2    | Uttalelse til plan 0486.00 .....            | 46 |
| 6.3    | Uttalelse til plan 0487.00 .....            | 46 |

## SAMMENDRAG

Time kommune har for tiden stor vekst med tilhørende sterk press på utbygging. Det er en uttalt strategi at en del av boligbygging skal skje som fortetting, både for å spare landbruksjord, men og for å gi en mer effektiv utnytting av eksisterende ubygde område.

Med grunnlag i registrering, synfaring og faglig evaluering, er det konkludert at det er mulig å fortette i det eksisterende boligfeltet Brynehaugen vest og øst, samtidig som en kan beholde særpreget og grønnstrukturen.

Som ei følge av dette, vært det lagt fram forslag til fortetting i det eksisterende boligområdet Brynehaugen. Dette er i tråd med gjeldene kommuneplan, Regionalplan Jæren 2050 og De nasjonale forventninger, som åpner opp og gi retningslinjer for fortetting.

# 1. BAKGRUNN

## 1.1 Bakgrunn for saken

De siste ti årene har Time kommune hatt en stor folketallsøkning, og som nå er i en fase der veksten er mer usikker framover. Time kommune har som mål å skape et samfunn som fremmer helse og skaper trivsel for alle innbyggere. Kommunen vil legge til rette for gode lokalsamfunn og boligområde gjennom planlegging. Det har blitt utarbeidet egen fortettingsstrategi (*Areal- og fortettingsstrategi, 2018-2030*) for de ulike tettstedene og for Bryne, som skal sikre varierte boligtyper og attraktive bomiljø med sosiale møteplasser, rekreasjon og nærfriluftsliv for barn, unge og voksne og område for lek.

Blant de beste landbruksareal i landet ligger på Jæren og Time og strategisk viktig for å sikre matforsyning både lokalt og nasjonalt. Nasjonal jordvernsstrategi har som mål å redusere omdisponering av jordbruksjord. Derfor ønsker kommunen å beholde fokuset på fortetting og transformasjon spesielt på Bryne. Det er i Bryne sentrum og sentrumsnære områder potensialet for fortetting og transformasjon er vurdert å være størst. For Bryne har det lagt til grunn ei arealutnyttning på minimum 5 bolig/daa.

Ifølge Regionalplan Jæren 2050:

*I årene som kommer må det bygges boliger, næringsbygg og infrastruktur, disse må utvikles med høy kvalitet og til riktig tid og pris. Gjennomføringskraft krever samarbeid på tvers av sektorene. Å bygge opp om eksisterende by- og tettstedsstruktur forutsetter at en stor del av ny utbygging skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen.*

*Regionalplan Jæren 2050 prioriterer fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til sentrene i senterstrukturen: Utvikling i sentrumsnære områder av kommunesentre og stasjonsbyene har særlig betydning for funksjonsdekning og miljøvennlig transport, mens stedsutvikling, møteplasser og lokalt bomiljø er viktig i alle tettsteder (kilder: Regionalplan Jæren 2050).*

Ifølge retningslinjer:

*5.2.1 «Innenfra og ut» i hvert tettsted Det planlegges for utvikling av levedyktige lokalmiljø i hele regionen med utbygging «innenfra og ut» i hvert tettsted. Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål. (kilder: Regionalplan Jæren 2050)*

Planområdet Brynehaugen består stort sett av frittliggende, lav og spredt bebyggelse. Planområdet Brynehaugen har generelt lav tetthet, der Brynehaugen vest ligger på 1,4 bolig/daa, mens Brynehaugen øst ligger på 5,1 bolig/daa. For at man skal unngå at bebyggelse skal fortsetter å spre seg utover og at vi i framtiden må bruke dyrebare jordbruksarealet for å få plass til den økende befolkningen i kommunen, må vi begynne å bygge tettere og høyere. Da må man fortette og transformere av eksisterende områder. Disse områdene må også bygges og utvikles med kvaliteter som gjør at innbyggerne kan trives og ønske å bo i et urbant miljø, som har høy tetthet. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder til sentrene i senterstrukturen er en prioritering til Regionalplan Jæren 2050.

Formålet med områdeplan er å gi oppdaterte føringer for eksisterende arealbruk, samt å foreta enkelte vurderinger og nye føringer der det vil være nødvendige. I tillegg følge føringer gitt i De nasjonale forventninger, Regionalplan Jæren 2050 og kommuneplan.



## 1.2 Krav om konsekvensvurdering

Time kommune vurderer begge planarbeidene til å ikke falle innunder krav til konsekvensvurdering, da de ikke bryter vesentlig med hverken overordnede planer, eksisterende reguleringer, eller dagens bruk av området. Formålet med områdereguleringene er å lage oppdaterte føringer for eksisterende arealbruk, samt å foreta enkelte vurderinger og nye føringer der det vil være nødvendig.

## 2. PLANPROSESS

I medhold av § 12-2 i plan- og bygningsloven vært oppstart med planarbeidet for områdereguleringene for Brynehaugen øst (0486.00) og vest (0487.00). Det ble publisert i Jærbladet, og på Time kommunes hjemmesider den 16.07.2016. Det ble også sendt ut brev til berørte naboer og myndigheter.

Frist for innspill til varsel om oppstart var den 01.09.2016. Det kom inn 8 merknader fra naboer i begge planene, hvor en av de var rettet mot 0486.00 og resten mot 0487.00. I tillegg ble det rettet flere spørsmål fra beboere i begge planområdene direkte til planavdelingen, både via telefon og e-post. Spørsmålene dreide seg i stor grad om hva, eller om, det skulle skje noe med grøntarealene.

Det kom også inn merknader fra 6 forskjellige offentlige myndigheter og foretak. De fleste av disse vil gjelde for begge planene som hadde oppstart samtidig.

## 3. GJELDENDE PLANER

### 3.1 Overordnede planer

#### Regionalplan Jæren 2050 (forslag)

| Områdetype                                                                                                           | bol/daa<br>(min – maks) | % BRA<br>(min – maks) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Innenfor bybåndet Stavanger - Sandnes og på strekningen Sola - Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola og Bryne sentrum* | 6-12                    | 70 - 160              |
| Innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter*                                                    | 4-10                    | 70 – 140              |
| Innenfor lokalsenter*                                                                                                | 4-8                     | 70 – 120              |
| Innenfor øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk                                                                    | 4-8                     | Ikke aktuelt          |
| Øvrige områder i sykkelavstand (<3 km) til Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum                                   | min 3                   | Ikke aktuelt          |
| Øvrige områder i gangavstand (<1 km) til øvrige kommunesenter                                                        | min 3                   | Ikke aktuelt          |
| Øvrige områder                                                                                                       | 2-4                     | Ikke aktuelt          |

Figur 1: Regionalplan Jæren 2050, s.61

#### Krav til privat og felles uteoppholdsareal

I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for felles uteoppholdsareal i boligområder og retningslinjer for utforming og lokalisering av felles uteoppholds- areal.

Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Felles uteoppholdsareal bør være mest mulig sammen- hengende areal.

Figur 2: Regionalplan Jæren 2050, s.67

**Størrelse på minste felles uteoppholdsareal:**

| Områdetype                                                                                                      | m2 MFUA pr. boenhet på terreng |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Innenfor bybåndet Stavanger - Sandnes og på strekningen Sola-Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum | 30 m2                          |
| Innenfor øvrige kommunesenter                                                                                   | 30 m2                          |
| Innenfor øvrige lokalsenter                                                                                     | 30 m2                          |
| Innenfor øvrige hovedtraséer for Kollektivtrafikk                                                               | 30 m2                          |
| Øvrige områder                                                                                                  | 50 m2                          |

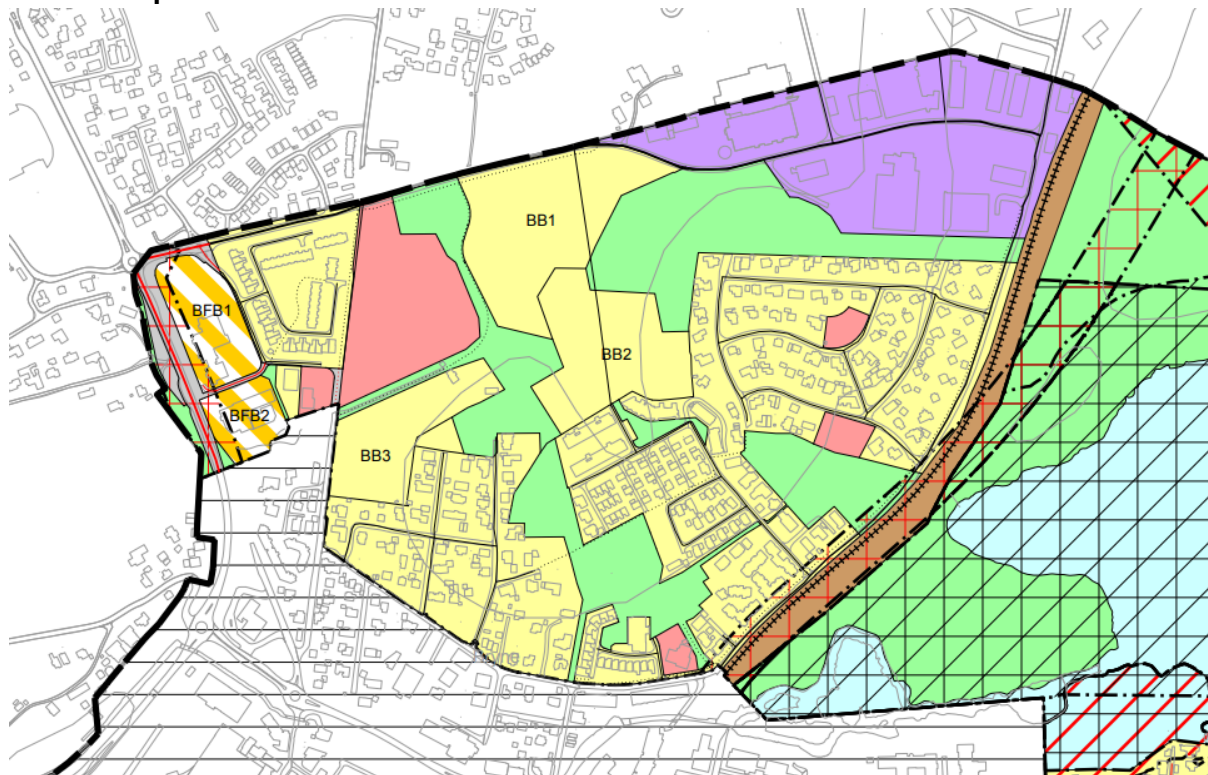
Figur 3:Regionalplan Jæren 2050, s. 67

**Utforming av felles uteoppholdsareal:**

| Type areal                                         | utløses av  | dekker inntil | min. str/ lengde | anbefalt maks avstand til bolig | avklares i                    | målgruppe           |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Nærlekeplass (sandlekeplass)                       | 4 boliger   | 25 boliger    | 150 m2           | 50 meter                        | regulerings- plan             | barnehage- barn     |
| Områdelekeplass (kvartalslekeplass)                | 25 boliger  | 200 boliger   | 1 500 m2         | 150 meter                       | regulerings- plan             | barn, unge og eldre |
| Aktivitetsflate (ballfelt)                         | 150 boliger | 600 boliger   | 2 500 m2         | 400 meter                       | reguleringsplan / kommuneplan | alle                |
| Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)              | 600 boliger | 1200 boliger  | 6 000 m2<br>3 km | 500 meter                       | kommuneplan                   | alle                |
| Regional grønt- struktur (natur- / kulturlandskap) |             |               | 20 000 m2        |                                 | regionalplan                  | alle                |

Figur 4:Regionalplan Jæren 2050, s.67

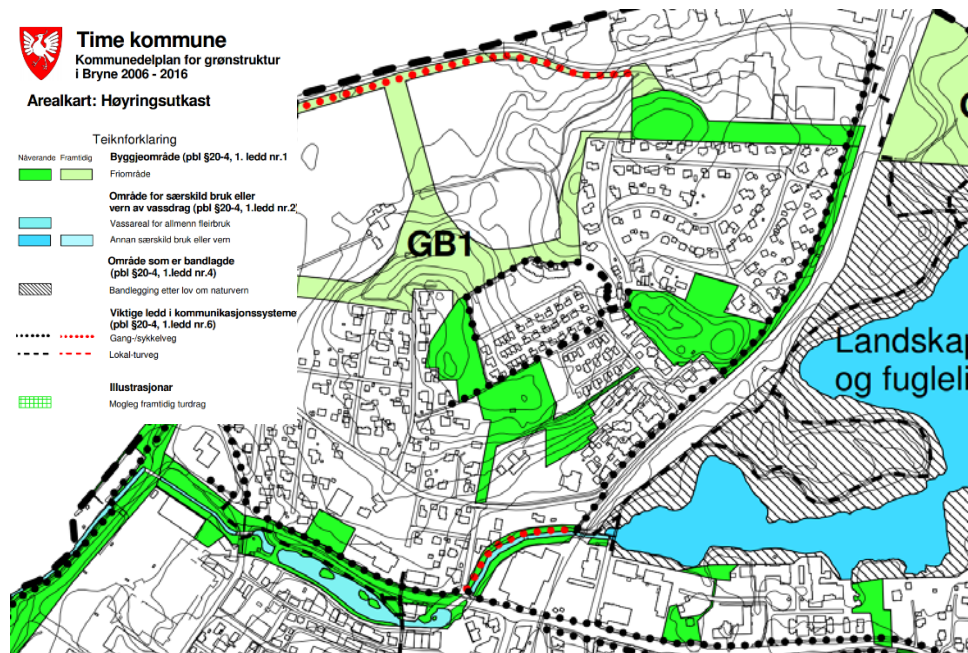
**Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030**



Figur 5: Kommuneplanens arealdel 2018-2030

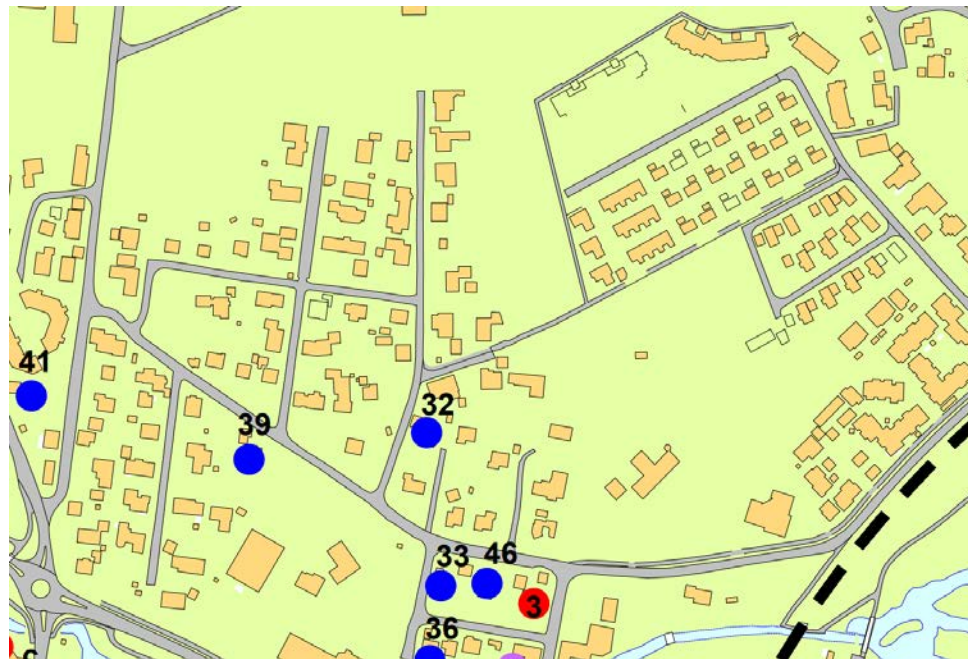
## Kommunedelplan for grønnstruktur i Bryne, 2007 – 2018

Områdene GB1 i kommunedelplan for grønnstruktur i Bryne er avsatt til fremtidig friområde i byggeområde og er en del av områdeplan for Morenefaret i Vardheia. Grøntarealene vest for GB1 er i kommunedelplanen avsatt til nåværende friområde.



Figur 6: Kommunedel for grønnstruktur i Bryne, 2007-2018

## Kulturminneplan Time kommune 2008-2019

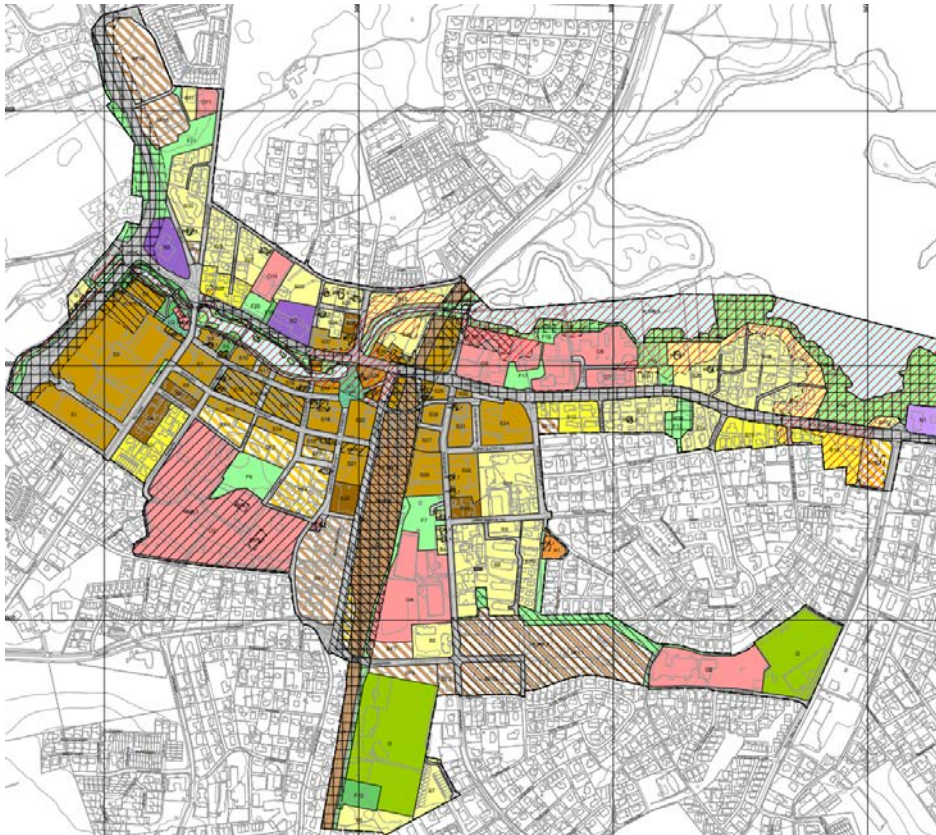


Figur 7: Kulturminneplan Time kommune 2008-2019. 32. Varatun - bolighus på Brynehaugen, gnr. 1/175. Bygd 1921.

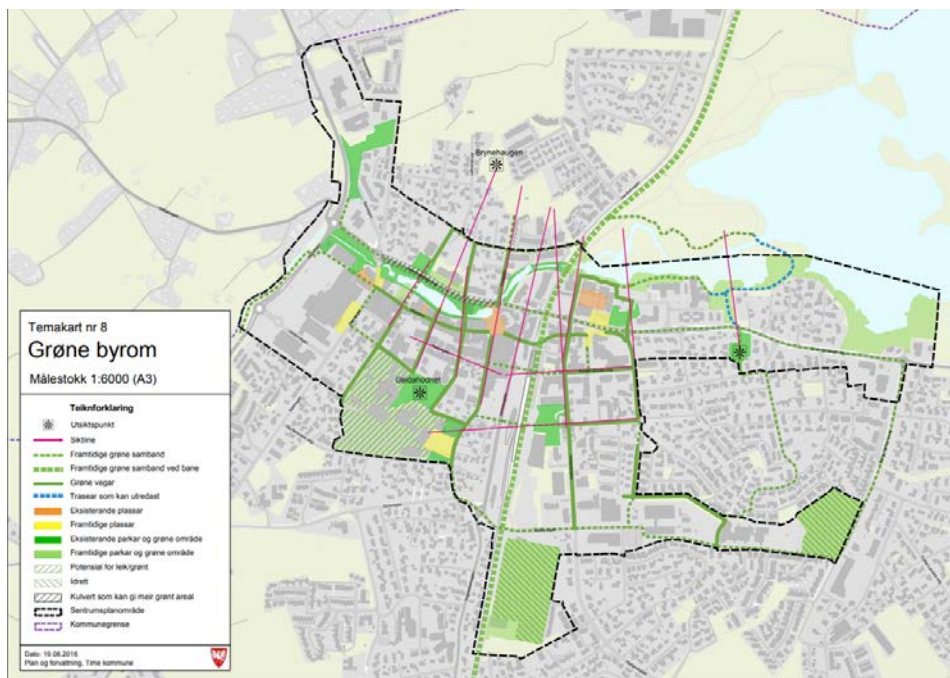


## Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026

Sentrumsplanen grenser til områdereguleringene i Brynevegen. Sentrumsplanen har innarbeidet en del vurderinger i forhold til siktlinjer ol. fra grøntplanen som kan være relevant for områdereguleringene i Brynehaugen.

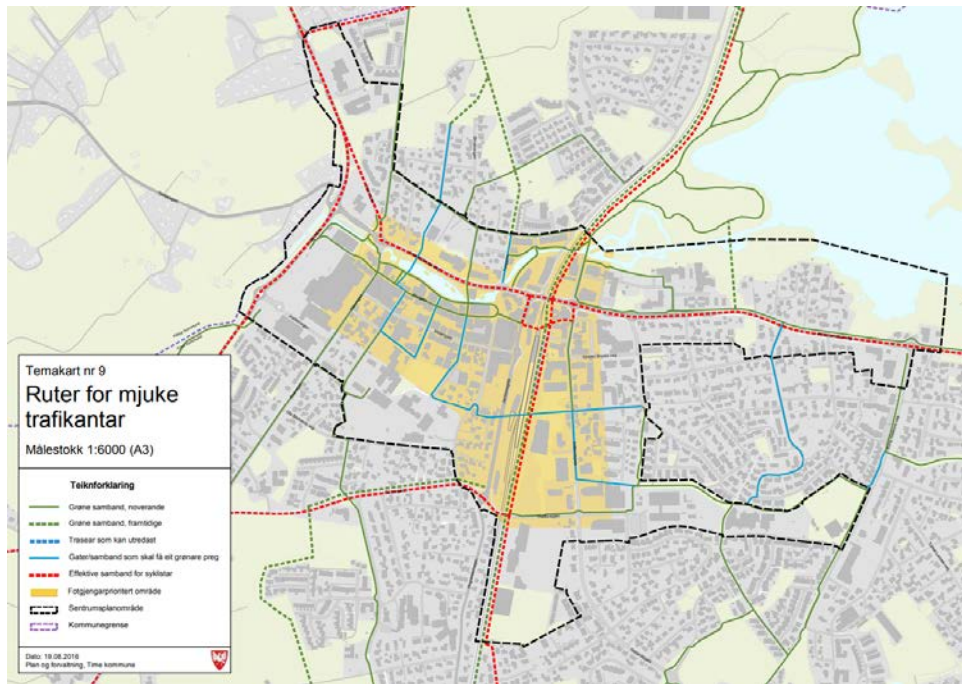


Figur 8: Kommunedelplan for Bryne sentrum



Figur 9: Grønne byrom (Temakart for kommunedelplan for Bryne sentrum)

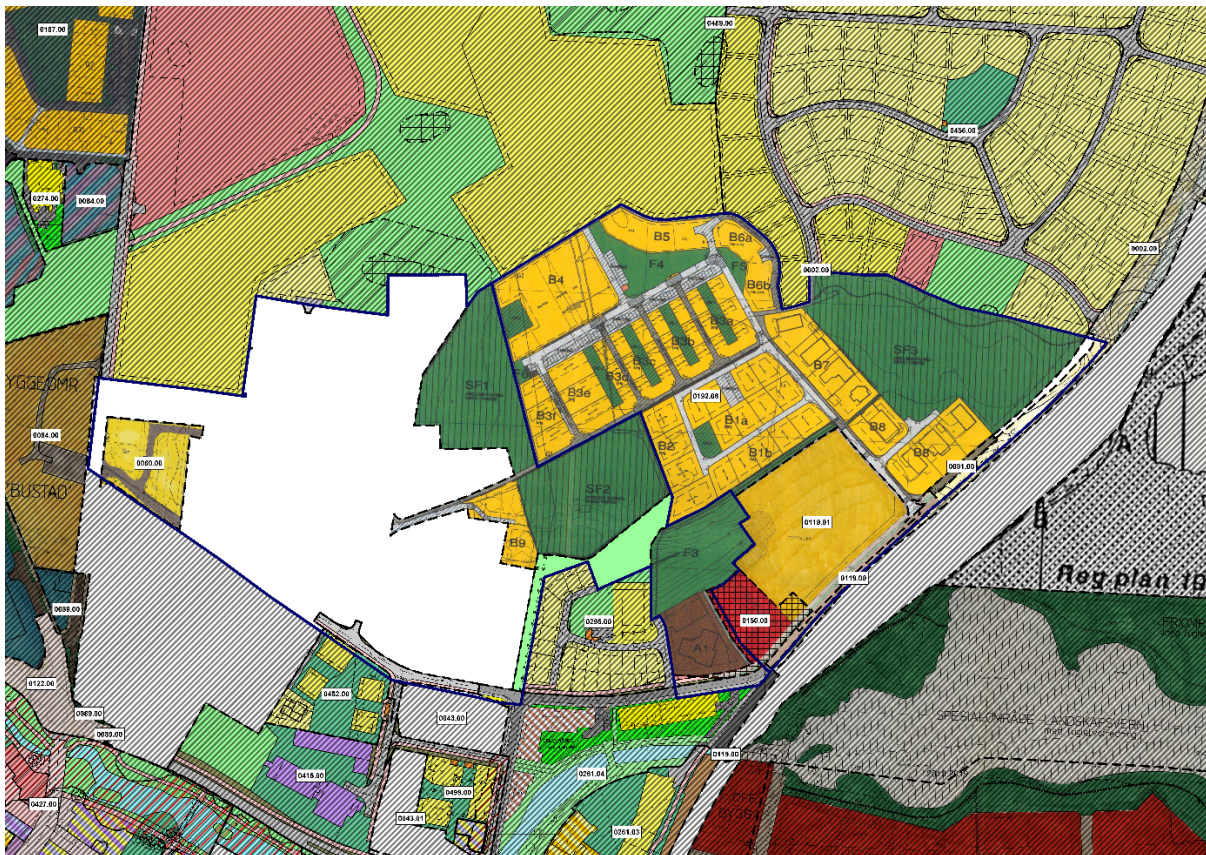




Figur 10: Ruter for myke trafikantar (Temakart for kommunedelplan for Bryne sentrum)

### 3.2 Reguleringsplaner i området

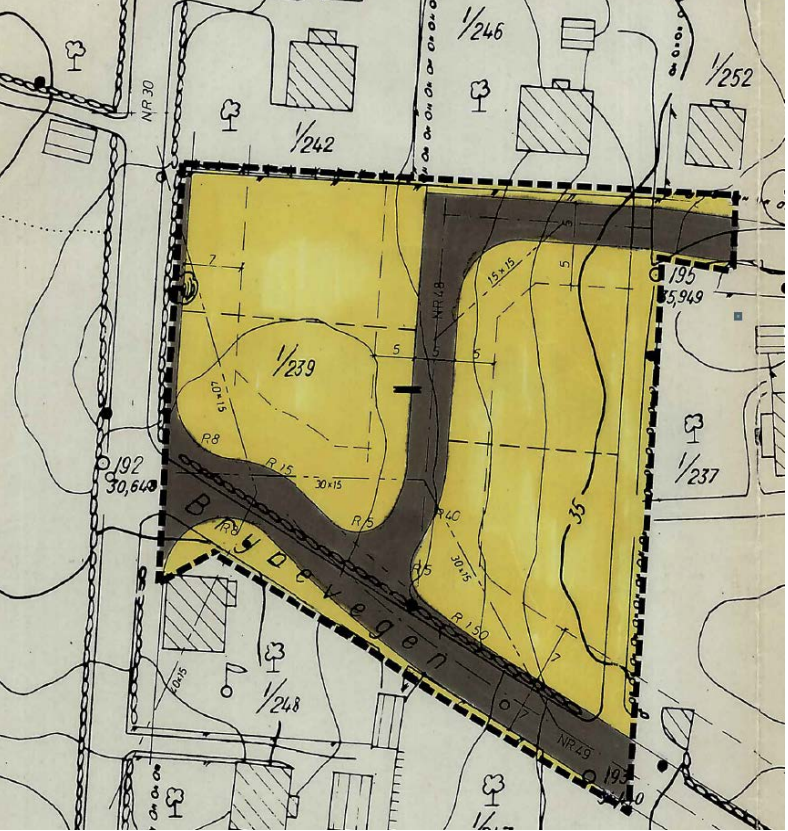
Varslet planområde berører gjeldende planer.



Figur 11:Gjeldende reguleringsplaner



### 3.2.1 Gjeldende reguleringsplaner

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Plan 0192.06 – Reguleringsplan for Brynelunden</p> <p>Reguleringsplan for boligområdet i Brynelunden og for grøntdragene i Brynehaugen. Størstedelen av planen ligger innenfor 0486.00, deler av den ligger innenfor 0487.00.</p>                      |  <p>Figur 12: Plan 0192.06 - Reguleringsplan for Brynelunden</p> <p>Utsnitt av plan 0192.06</p> |
| <p>Plan 0060.00 – Gate 48 og 49 over gnr. 1 bnr 239 og 539 i Bryne</p> <p>Planen ligger innenfor grensene av plan 0487.00, og er en reguleringsendring av krysset mellom Brynevegen og Varden, samt en tomteodelingsplan for tilstøtende boligtomter.</p> |  <p>Figur 13: Plan 0060</p>                                                                   |

Plan 0119.00 - Reguleringsplan



Figur 14: Plan 0119.00

Plan 0119.01 – Busetnadsplan for Brynelunden

Busetnadsplan for boligområdet mellom Vardheivegen og Vardmyra. Planen ligger innenfor plan 0486.00.



Figur 15: Plan 0119.01



Plan 0150.00 – **Busetnadsplan** for del av Brynelunden, del II

Busetnadsplan for boligområdet mellom Vardheivegen og Frelsesarmeen, planen er delvis erstattet av plan 0192.06, og ligger innenfor plan 0486.00.

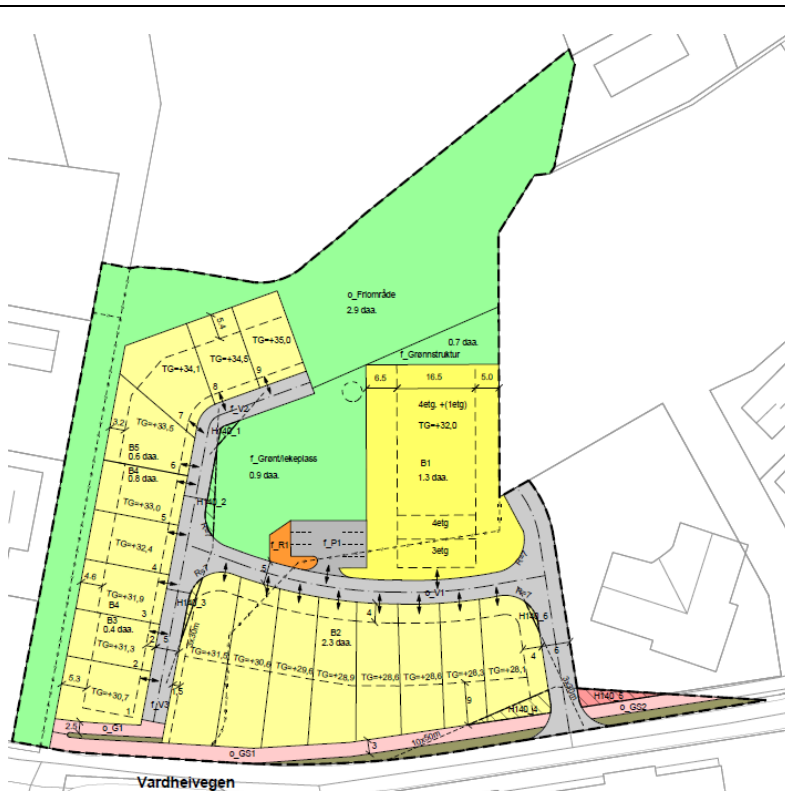


Figur 16: Plan 0150.00 Busetnadsplan for del av Brynelunden, del II

### 3.2.2 Tilgrensende planer

Plan 0295.00 – Busetnadsplan for område B10, F1 og F2 i regplan for Brynelunden

Planen er en detaljregulering av felt B10 i plan 0192.06, samt deler av friarealet i samme plan. Det offentlige friarealet blir tatt inn i plan 0487.00.

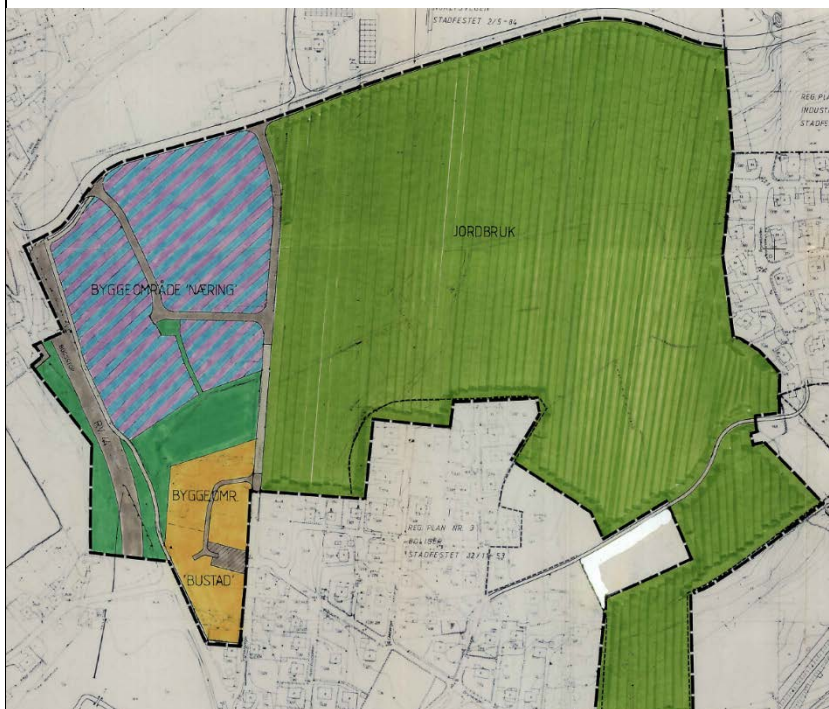


Figur 17: Plan 0295.00 - Busetnadsplan for område B10, F1 & F2 i regplan for Brynelunden.



**Plan 0084.00 – Bryne Nord**

Eldre reguleringsplan, som i hovedsak reguler området nord for områdeplanen til jordbruk, samt bolig og næring vest for områdeplanen. 0084.00 regulerer også jordbruk på arealer som senere er erstattet av plan 0192.06



Figur 18: Plan 0084.00 - Bryne Nord

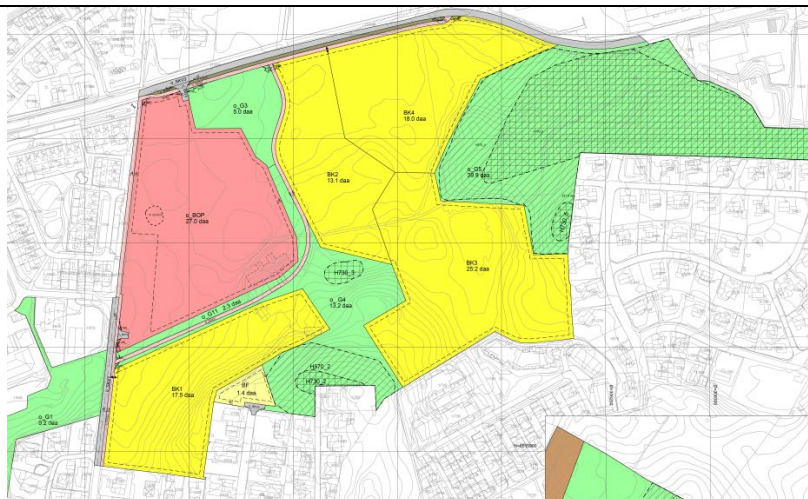
**Plan 0261. –**  
Reguleringsplan for Serigstadeigedommen, avgrensa av Vardheivegen, jernbanen, Arne Garborgs veg og Torggata

Reguleringsplan for Serigstadskvartalet, som ligger på motsatt side av Vardheivegen.



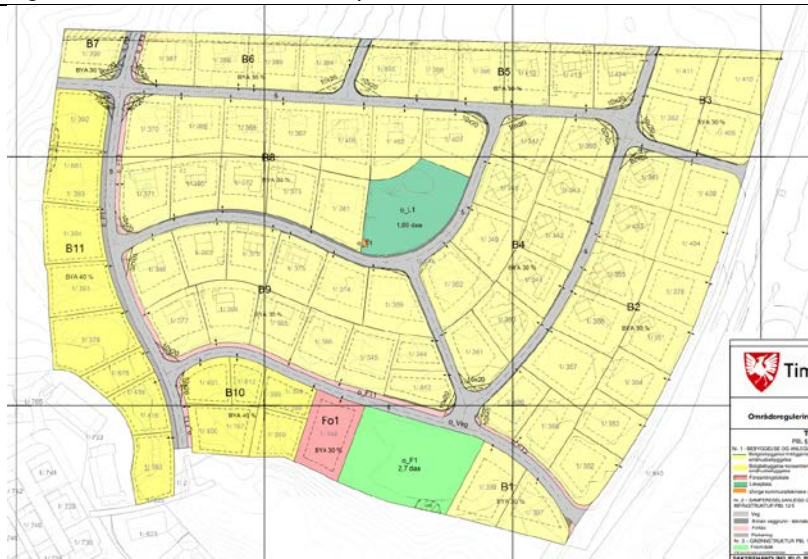
Figur 19: Plan 0261.00 - Reguleringsplan for Serigstadeigedommen

Plan 0489.00 –  
Områdeplan for felles  
ungdomsskole med Klepp  
med tilliggende bolig og  
friområder i Morenefaret i  
Vardheia.



Figur 20: Plan 0489.00 - Områdeplan i Morenefaret i Vardheia

Plan 0456.00 -  
Områderegulering for  
Vardheia



Figur 21: Plan 0456.00 - Områderegulering for Vardheia



## 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet omfatter boligområde i Brynehaugen i Time kommune. Brynehaugen ligger like nord for Bryne sentrum, og er lokalisert i tilknytning til Frøylandsvannet. Planområdet er sentralt lokalisert i regionen, med ca. 10 min til Klepp, ca. 20 min til både Sandnes og Ålgård med bil. Området har god kollektivdekning.

Planområdet avgrenses av Tinghaugvegen i vest, Brynevegen/Varheivegen i sør og Varheia i øst. Området er inndelt i to planer: Brynehaugen øst, og Brynehaugen vest. (Kartet under viser disse planområdene).

Plan 0486.00 Brynehaugen øst: omfatter boligområdet rundt vegene; Kjelabrotet, Kuhagen og Vardmyra, samt området mellom Frelsesarmeen og Vardmyra, og grøntdraget mot Vardheia.

Plan 0487.00 Brynehaugen vest: omfatter boligområdet rundt vegene; Ørnahaugen, Eikeberget og Varden, samt grøntdraget mot øst, og Frelsesarmeen.

Planområdet har et flatemål på ca. 160 daa. Plan 0486.00 utgjør 74,5 daa og plan 0487.00 utgjør 84,7 daa av arealet



Figur 22: Planområdet; 0486.00 og 0487.00

## 4.2 Eksisterende bebyggelse

Mesteparten av bebyggelse har hagene/uteoppholdsarealet mot sør. Inngangspartiet er vendt mot nord med hovedarealet noen høyere enn plannivået. Fasadene er av funksjonelle preg, ingen utsmykking.

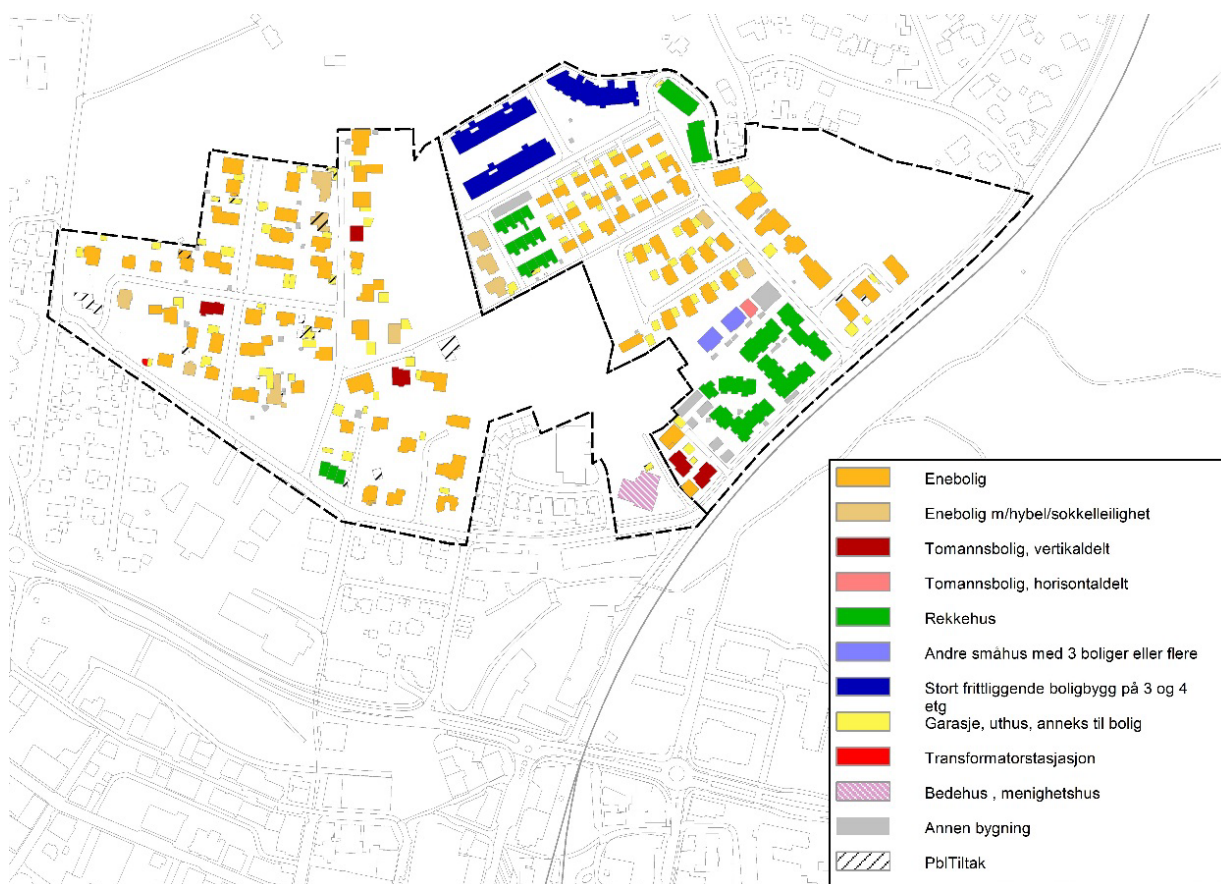
Sent som 1920 årene begynte Brynehaugen å utvikle seg til et villastrøk med bebyggelse fra Funksjonalismen.

I de gamle bebyggelser er volumene satt sammen i form av tun. Et hovedhus med mange enheter (tilleggsfunksjoner), ved siden av hovedhuset. I den type bebyggelse er uteoppholdsarealet vendt mot sør, der solforholdet er best. Denne situasjonen gir maksimalt utnyttelse av tomten, det er god bevegelser i tomtearealet og mellom volumene. Det er god overgang mellom inne- og uteareal.

I de nye bebyggelser er tun prinsippet svekket og overgangen ifra det offentlige til det private er noe brått.

### 4.2.1 Bygningstyper (enkeltbygg)

Per i dag finnes det mange varianter av bolig i planområdet. Fra villastrøk til byggefelt med selvstendige boligenheter, rekkehus og boligblokker.



Figur 23: Bygningstyper (enkeltbygg)





Figur 24: Skråfoto av enebolig (kilder: kart 1881)



Figur 24: Skråfoto av enebolig, rekkehus og tomannsbolig (kilder: kart 1881)



Figur 25 : Skråfoto av enebolig, rekkehus og blokkbebyggelse (kilder: kart 1881)

### Bilder av planområdet; Brynehaugen vest og øst.









Tabellen under viser antall bygg av de ulike bygningstyper i hele planområdet. Ut ifra tabellen kan vi lese at enebolig er en dominerende bygningstype i området.

| Kode                                        | Antall (bygninger) | %    |
|---------------------------------------------|--------------------|------|
| Enebolig                                    | 85                 | 39,2 |
| Enebolig m/hybel/sokkelleilighet            | 11                 | 5,1  |
| Tomannsbolig, vertikaldelt                  | 5                  | 2,3  |
| Tomannsbolig, horisontaldelt                | 1                  | 0,5  |
| Rekkehus                                    | 23                 | 10,6 |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere      | 2                  | 0,9  |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 3                  | 1,4  |
| Garasje, uthus, anneks til bolig            | 85                 | 39,2 |
| Bedehus, menighetshus                       | 1                  | 0,5  |
| Transformatorstasjon                        | 1                  | 0,5  |
|                                             | 217                | 100  |

Tabell 1: Antall bygg (hele planområdet)

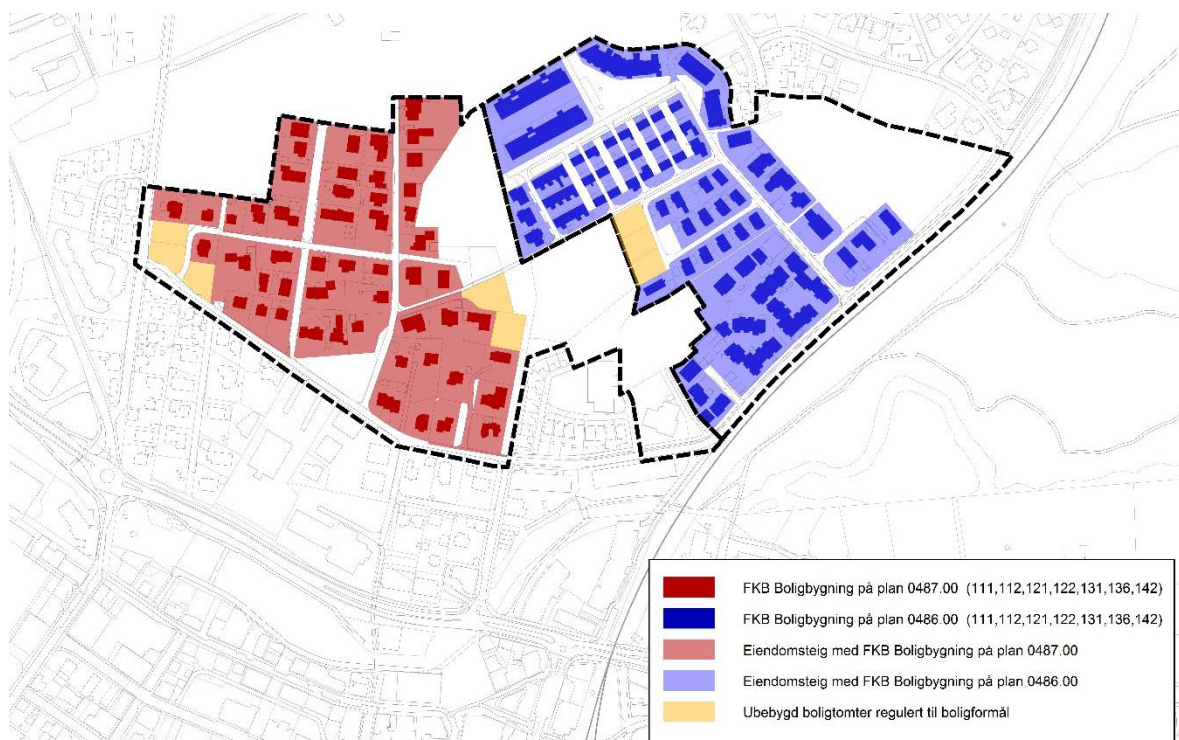
Tabellen under viser antall boenhet av de ulike bygningstyper i hele planområdet.

Tabell 2: Antall boenheter (hele planområdet)

| Kode                                        | Antall (boenheter) | Bruksareal til bolig (m <sup>2</sup> ) | Bruksareal til annet | Bruksareal totalt |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Enebolig                                    | 86                 | 15 386                                 | 0                    | 15 386            |
| Enebolig m/hybel/sokkel-leilighet           | 22                 | 3 049                                  | 14                   | 3 063             |
| Tomannsbolig, vertikaldelt                  | 10                 | 680                                    | 0                    | 680               |
| Tomannsbolig, horisontaldelt                | 2                  | 160                                    | 0                    | 160               |
| Rekkehus                                    | 75                 | 8 468                                  | 0                    | 8 468             |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere      | 8                  | 640                                    | 0                    | 640               |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 78                 | 9 190                                  | 2 340                | 11 530            |
| Garasje, uthus, anneks til bolig            | 0                  | 0                                      | 2 516                | 2 516             |
| Bedehus, menighetshus                       | 0                  | 0                                      | 1 205                | 1 205             |
| Transformatorstasjon                        | 0                  | 0                                      | 0                    | 0                 |
| <b>Sum</b>                                  | <b>281</b>         | <b>37 573</b>                          | <b>6 075</b>         | <b>43 647</b>     |

## 4.2.2 Tetthet

Kartet under viser tettheten i planområdet.



Figur 25: FKB Boligbygning

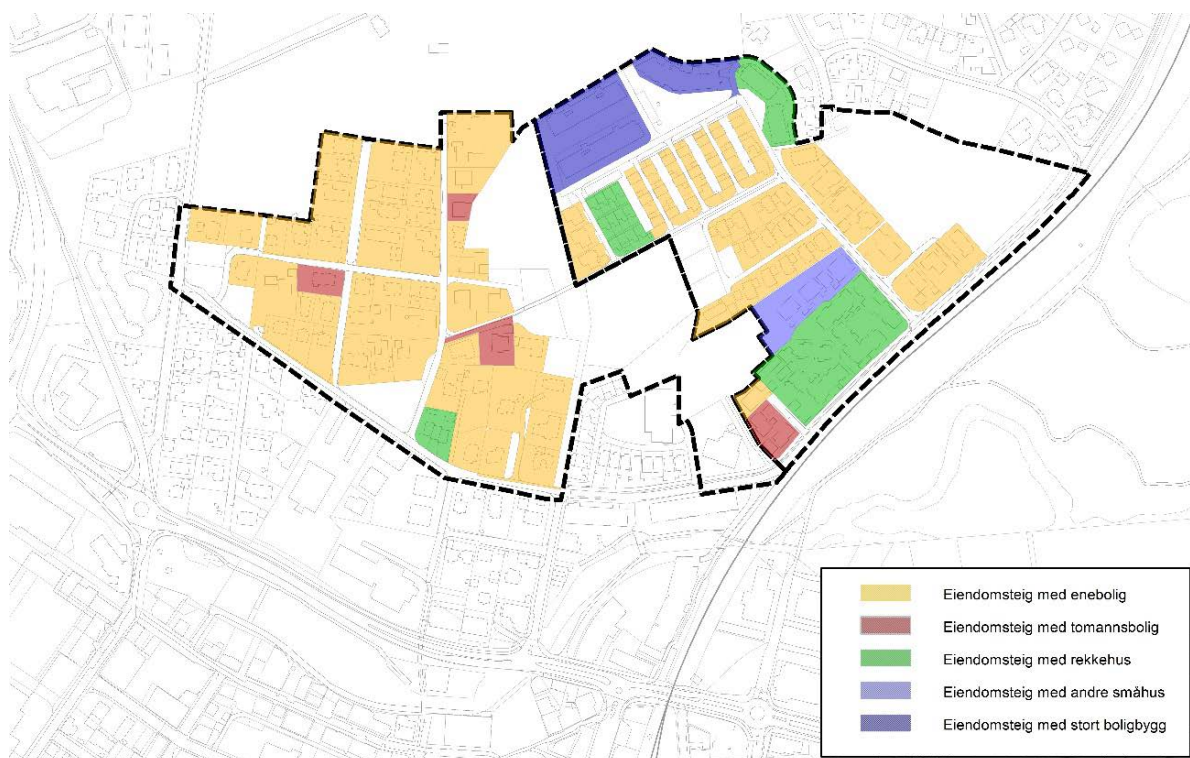
Tabellen under viser tetthetsgraden i planområdet. Brynehaugen øst (0486.00) har en tetthet på 5,1 bolig/daa, mens Brynehaugen vest (0487.00) har en tetthet på 1,4 bolig/daa. Av dette kan vi lese at Brynehaugen øst har en tetthet som tilsvarer mer enn 3 ganger tettheten til Brynehaugen vest.

Tabell 3: Tettheten i planområdet

|                                               | Antall boenheter | Areal av boligtomter (daa) | Bolig/daa | Forventning til antall boenheter for å oppnå tetthetskrav på 5 bolig/daa (kommuneplan) | Differanse | %     |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| Plan 0486.00                                  | 218,0            | 42,6                       | 5,1       | 212,8                                                                                  | -5,2       | 102,5 |
| Plan 0487.00                                  | 63,0             | 43,7                       | 1,4       | 218,5                                                                                  | 155,5      | 28,8  |
| Ubebygde boligtomter regulert til boligformål | 0,0              | 5,3                        |           | 26,4                                                                                   | 26,4       |       |
| SUM uten ubebygde                             | 281,0            | 86,2                       | 3,3       | 431,2                                                                                  | 150,2      | 65,2  |
| SUM med ubebygde                              | 281,0            | 91,5                       | 3,1       | 457,7                                                                                  | 176,7      | 61,4  |



### 4.2.3 Bygningstyper (tomt)



Figur 26: Bygningstyper (tomter)

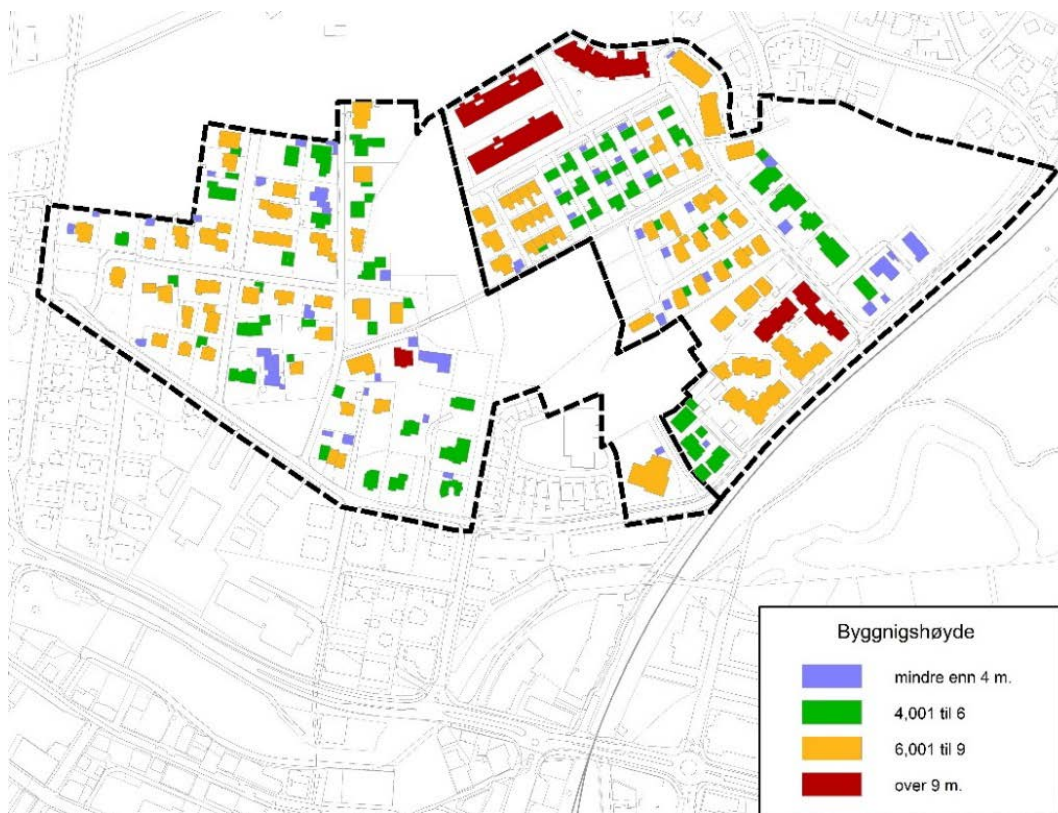
Tabellen under viser tomtestørrelsen i forhold til antall boenheter. Og viser at rekkehusog store boligbygg utnytter tomtearealet mye bedre enn enebolig.

Tabell 4: Bygningstyper (tomter)

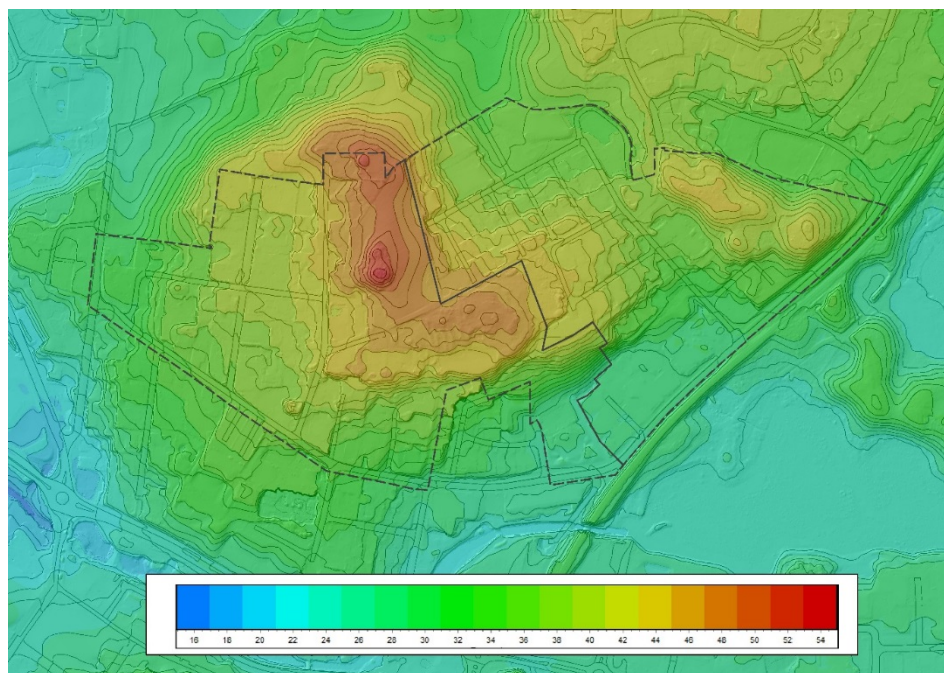
| Bygningstyper                               | Antall (bygninger) | Antall boenheter | Areal av boligtomter (daa) | Bolig/daa  |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------|------------|
| Enebolig + Enebolig m/hybel/sokkelleilighet | 96                 | 108              | 59,9                       | 1,8        |
| Tomannsbolig                                | 6                  | 12               | 3,6                        | 2,8        |
| Rekkehus                                    | 23                 | 75               | 12,1                       | 6,2        |
| Andre småhus med 3 boliger eller flere      | 2                  | 8                | 3,1                        | 3,3        |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg | 3                  | 78               | 7,5                        | 10,4       |
| <b>SUM</b>                                  | <b>130</b>         | <b>281</b>       | <b>86,2</b>                | <b>3,3</b> |

#### 4.2.4 Bygningshøyde

Kartet under viser bygningshøyde i planområdet. Bygningshøyden er generelt lav i hele planområdet.



Figur 27: Byggningshøyde

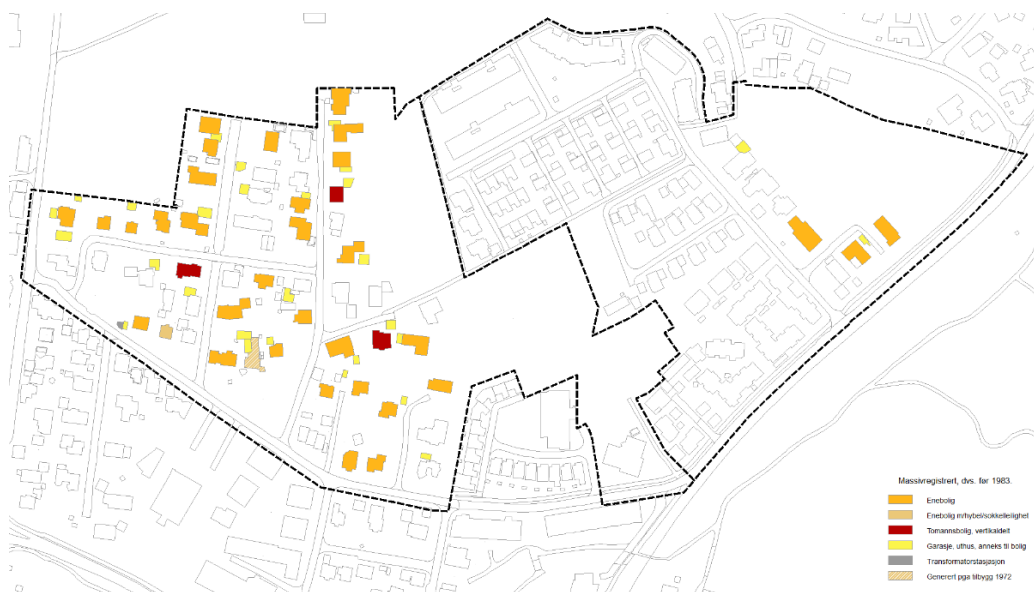


Kartet viser høyde på bakken, planområdet ligger på en skråning, de grønnestrukturene ligger høyere i forhold til resten av planområdet. Området er i liten grad universell tilgjengelig. Den røde fargen viser bratteste og høyeste områder.

Figur 28: Høyde på bakken.

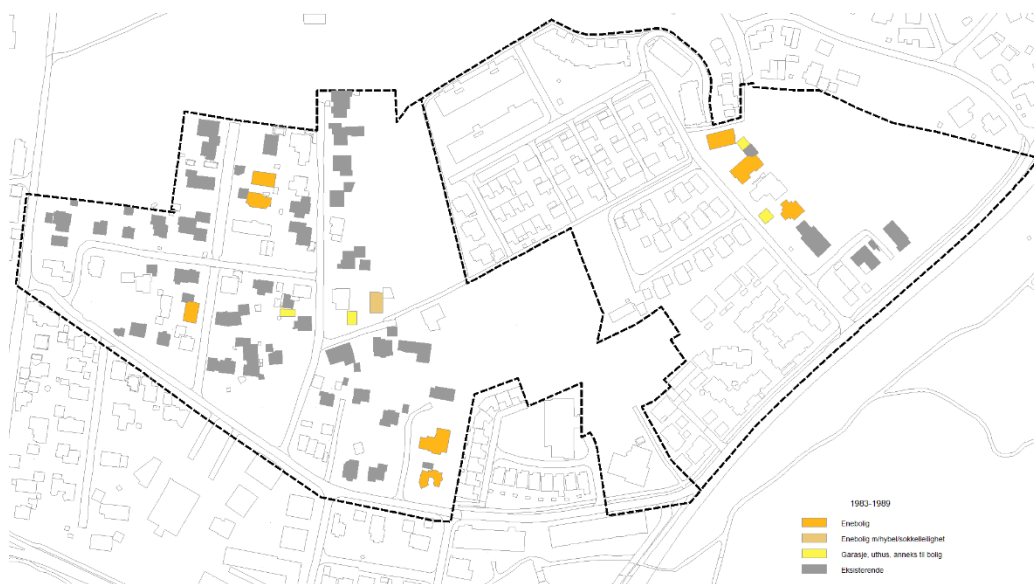


#### 4.2.5 Alder på bebyggelse



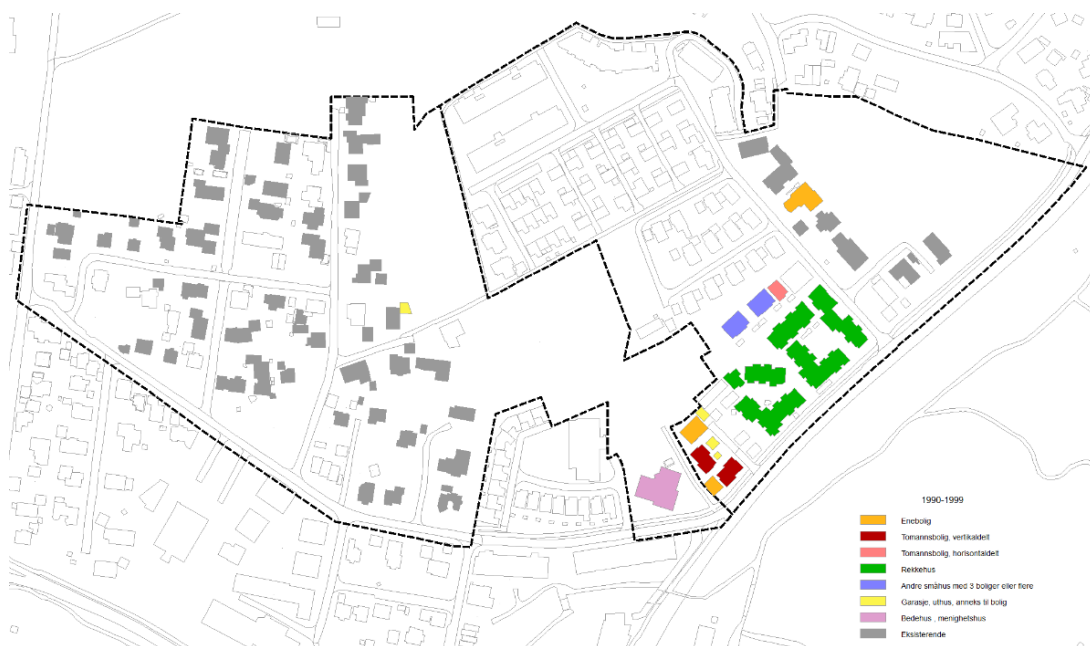
Figur 29: Massivregistrert før 1983

Figuren ovenfra viser bebyggelse som ble bygget før 1983. De fleste bebyggelsene ligger på Brynehaugen vest, planområdet 0487.00. Slik det er vist på figuren, er Brynehaugen vest i hovedsak preget av boligbebyggelsen i form av villabebyggelsen med store tomter.



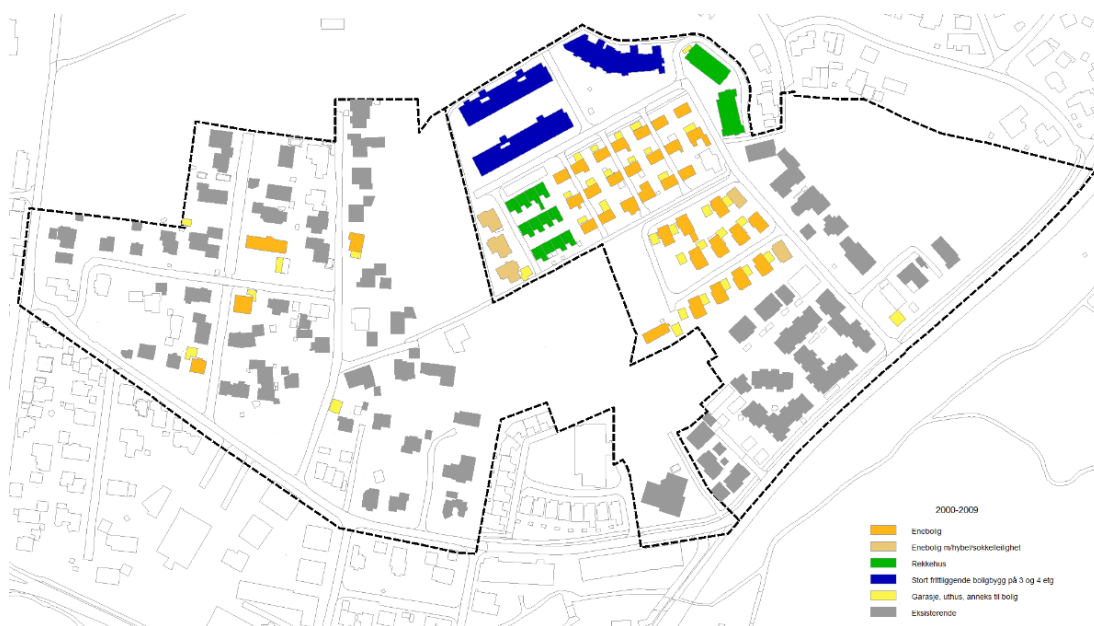
Figur 30: Bebyggelse i perioden 1983-1989

Figuren over viser bebyggelse som ble bygget i perioden mellom 1983 og 1989. Bygningstyper som ble bygd i denne perioden var eneboliger. Slik det er vist på figuren ligger de fleste på Brynehaugen vest og noen få på Brynehaugen øst.



Figur 31: Bebyggelse i perioden 1990-1999

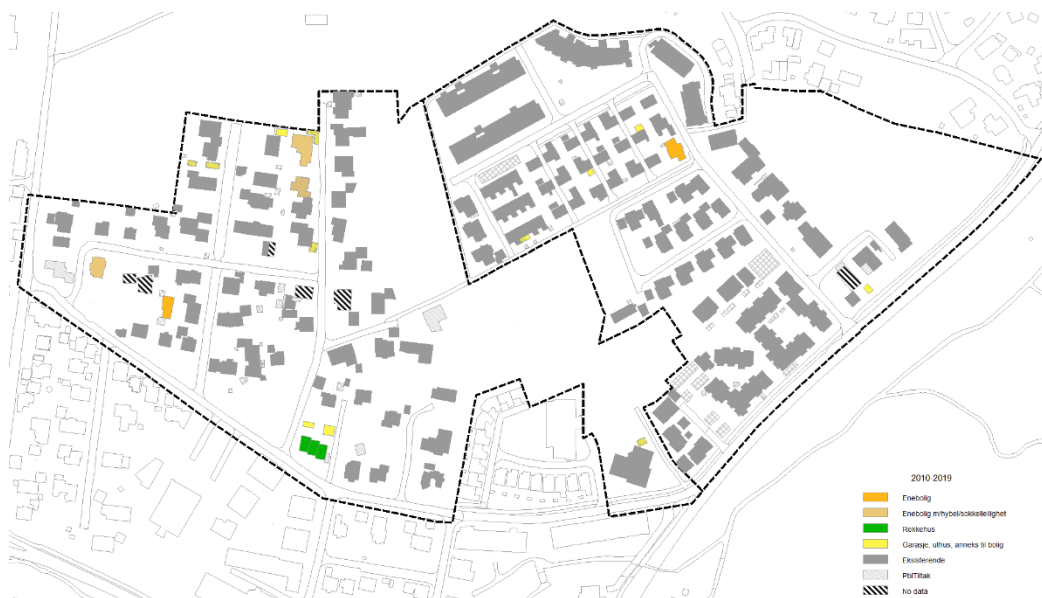
Figuren over viser bebyggelse som ble bygget i perioden mellom 1990 og 1999. De fleste bebyggelsene ligger på Brynehaugen øst, planområdet 0486.00. Bygningstyper variere litt, fra rekkehus til tomannsbolig og til eneboliger.



Figur 32: Bebyggelse i perioden 2000-2009

Figuren over viser bebyggelse som ble bygget i perioden mellom 2000 og 2009. De fleste bebyggelsene i denne perioden var bygd på Brynehaugen øst. Bygningstyper variere litt, fra eneboliger til rekkehus og til blokkbebyggelse på 3 og 4 etg.





Figur 33: Bebyggelse i perioden 2010-2019

Slik figuren ovenfor viser, er det lite som ble bygd i perioden mellom 2010 og 2019. Og av de bebyggelsene som ble bygd var eneboliger og rekkehus. I tillegg er det bebyggelser som ikke er registrert og de finnes på Brynehaugen vest.

#### 4.2.6 Historisk utvikling



Figur 34: Ortofoto 1937 (kilder: kart 1881)



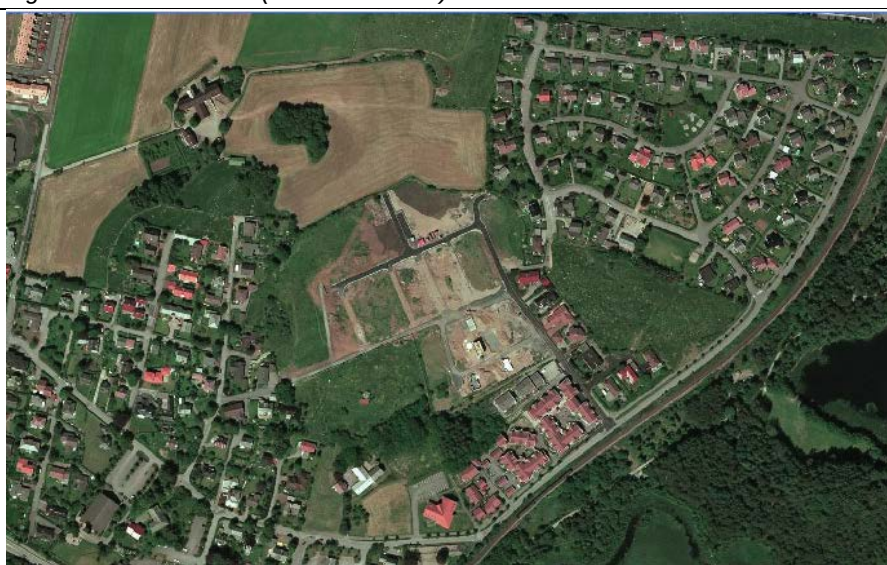
Figur 35: Ortofoto 1963 (kilder: kart 1881)

1963



Figur 36: Ortofoto 1966 (kilder: kart 1881)

1966



Figur 37: Ortofoto 2002 (kilder: kart 1881)

2002



|                                                                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                       | 2007 |
| <p>Figur 38: Ortofoto 2007 (kilder: kart 1881)</p>   | 2011 |
| <p>Figur 39: Ortofoto 2011 (kilder: kart 1881)</p>  | 2013 |
| <p>Figur 40: Ortofoto 2013 (kilder: kart 1881)</p>                                                                                      |      |



|                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  <p>Figur 41: Ortofoto 2017 (kilder: kart 1881)</p>  | <p>2017</p> |
|  <p>Figur 42: Ortofoto 2018 (kilder: kart 1881)</p> | <p>2018</p> |

## 4.3 Landskap

### 4.3.1 Topografi og landskap

Planområdet er allerede utbygd, som vil si at det ikke finnes fulldyrka sletter eller beitemark i området, men planområdet har verdifulle grønnstruktur, der i blant består mest parten av verne kulturminner. I nord grenser planområdet til både moderne fulldyrka sletter og mindre arealer med beitemark/ kulturmark. I øst finner man vakre landskap Frøylandsvatnet.

### 4.3.2 Solforhold

#### Sol- og skyggediagram

Planområdet består stort sett av eneboliger med store tomter og lav bygninger, som gjør at solforholdet er bra i området.





21 mars kl: 09:00



21. mars kl: 12:00



21. mars kl:15:00



21. juni kl: 09:00



21. juni kl:12:00



21. juni kl:15:00





22. sept kl:09:00



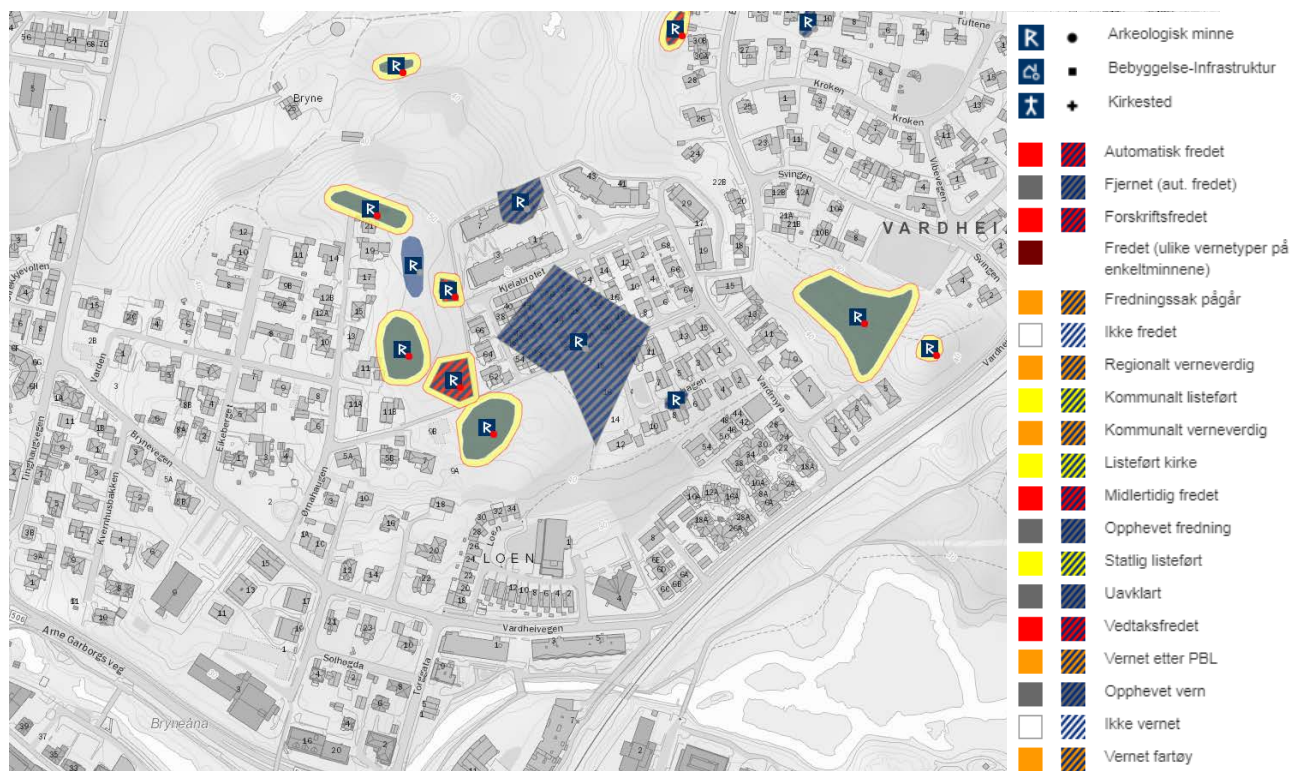
22. sept kl:12:00



22. sept kl:15:00



## 4.4 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 43: Kulturminner (kilder: Askeladden, Riksantikvaren)

Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i perioden 18.04. – 21.04.2017. Det er mange kjent kulturminner i området rundt Bryne sentrum. I Brynehaugen er det en del registrerte lokaliteter, det dreie seg for det meste om bosetningsspor, og mange av disse har blitt gravd ut og fjernet ved byggingen av boligfeltene som ligger i Brynehaugen øst. Det er også tidligere registrert enkelte gravminner og gravfelt i området.



Figur 44: Kulturminner

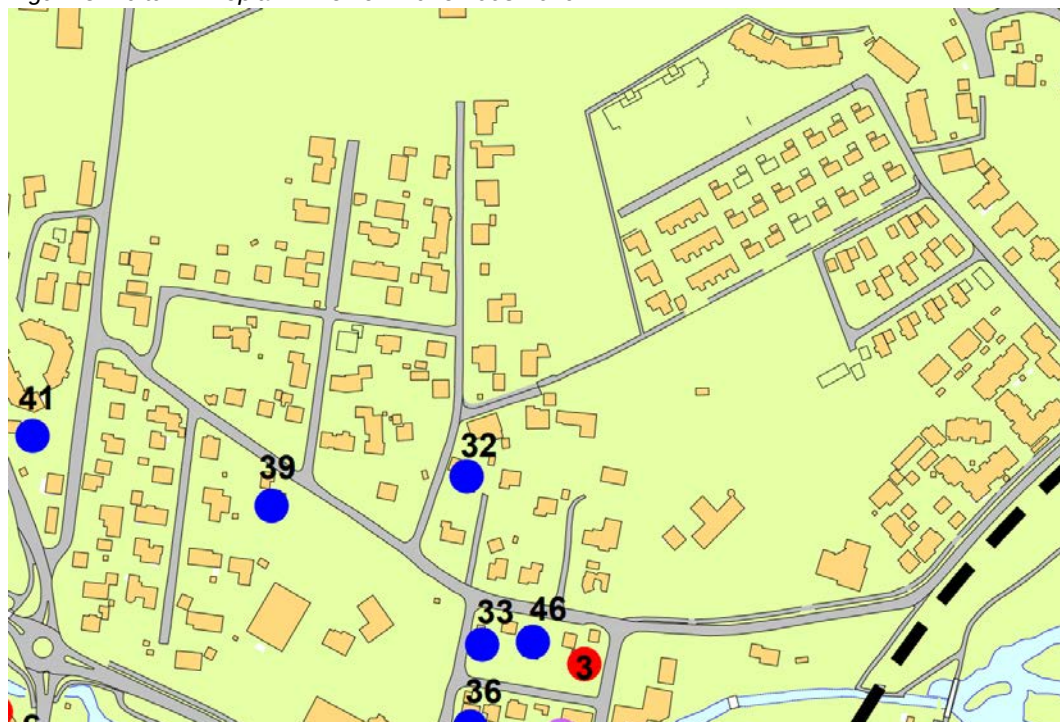


I tabellen nedenfor er det listet opp de som ligger innenfor 200 m.

Tabell 5: Arkeologisk registrering (kilder rapport fra Fylkesrådmannen)

| Askeladden ID         | Type                        | Datering        | Avstand til planområdet                 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 14264, 33943 og 53714 | Bosetningsspor              | Eldre jernalder | Fjernet/utgravd<br>20 – 40 m            |
| 222490                | Rundhaug                    | Jernalder       | Fjernet/utgravd<br>Innenfor planområdet |
| 60845                 | Gravfelt                    | Jernalder       | Innenfor planområdet                    |
| 44814                 | Bosetningsspor og gravminne | Jernalder       | Innenfor planområdet                    |
| 44815                 | Gravrøyser                  | Jernalder       | Innenfor planområdet                    |
| 224578                | Bosetningsspor              | Jernalder       | Ca. 100 m                               |
| 34790                 | Gravminne                   | Jernalder       | Ca. 200 m                               |
| 5800                  | Røyslokalitet               | Jernalder       | Ca. 200 m                               |
| 44816                 | Gravminne                   | Jernalder       | Ca. 200 m                               |

Figur 45: Kulturminneplan Time kommune 2008-2019



32. Varatun - bolighus på Brynehaugen, gnr. 1/175. Bygd 1921. Restaurert av nåverende eier, ved sivilarkitekt Per Line. Huset fikk Time kommunes kulturvernpris i 1997.

## 4.5 Naturverdier



Figur 46: Naturverdier (kilder: <https://www.temakart-rogaland.no/>)

|     |                             |                   |                            |
|-----|-----------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1,3 | Cotoneaster bullatus        | bulkemispel       | Svært høy risiko (SE)      |
| 2   | Cotoneaster divaricatus     | sprikemispel      | Svært høy risiko (SE)      |
| 4   | Solidago canadensis         | kanadagullris     | Svært høy risiko (SE)      |
| 5   | Epilobium ciliatum ciliatum | ugrasmjølke       | Svært høy risiko (SE)      |
| 6   | Opilio canestrinii          | gulrotvevkjerring | Svært høy risiko (SE)      |
| 7   | Abies alba                  | edelgran          | Høy risiko (HI)            |
| 8   | Limax maximus               | boakjølsnegl      | Høy risiko (HI)            |
| 9   | Anaphalis margaritacea      | perleevigblom     | Potensielt høy risiko (PH) |
| 10  | Euphorbia cyparissias       | vårpengeurt       | Potensielt høy risiko (PH) |

## 4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

På østsiden av planområdet finnes det friområdet Sandtangen, registrert i FINK som et regionalt friluftsområde. På vestsiden er det en pitch og put golfbane i eksisterende grøntdrag.

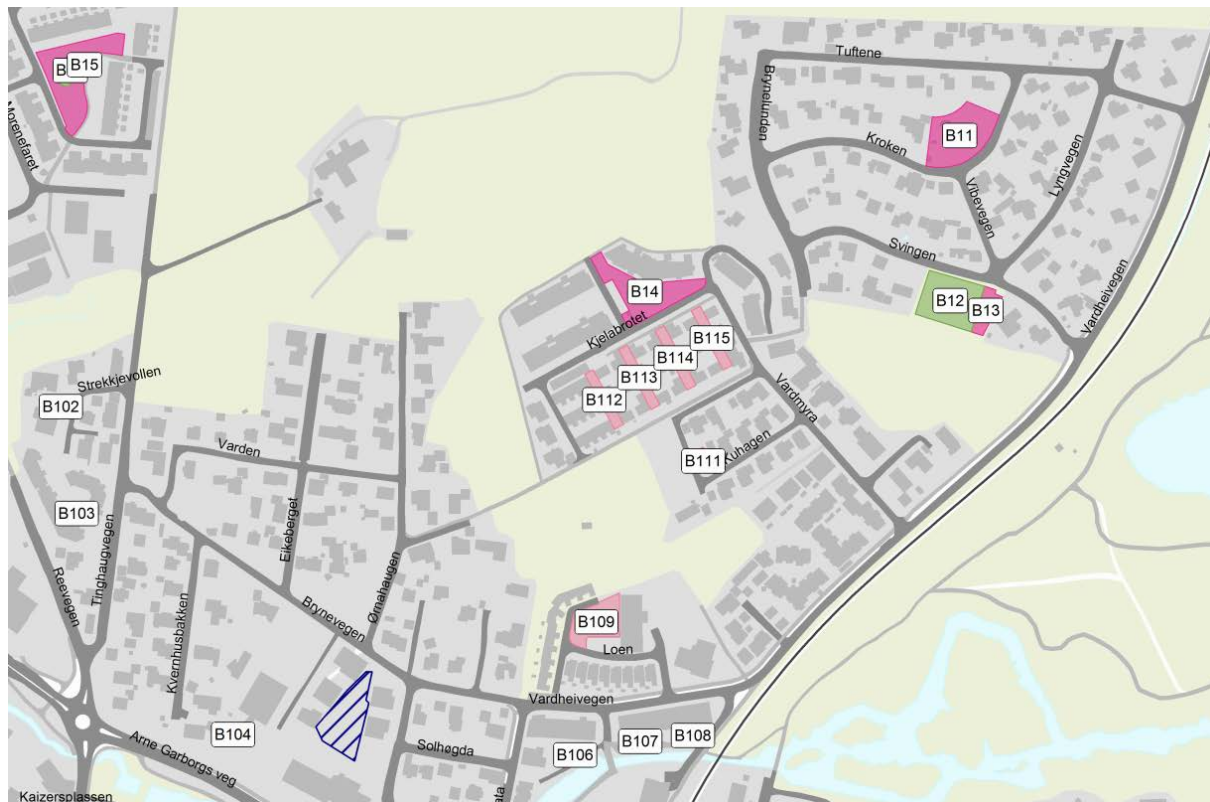
## 4.7 Landbruk

Det er ingen landbruksareal i planområdet.

## 4.8 Lekeplasser/uteoppholdsareal

I planområdet finnes det stortsett private lekeplasser, og de fleste er lokalisert på øst-delen av planområdet.

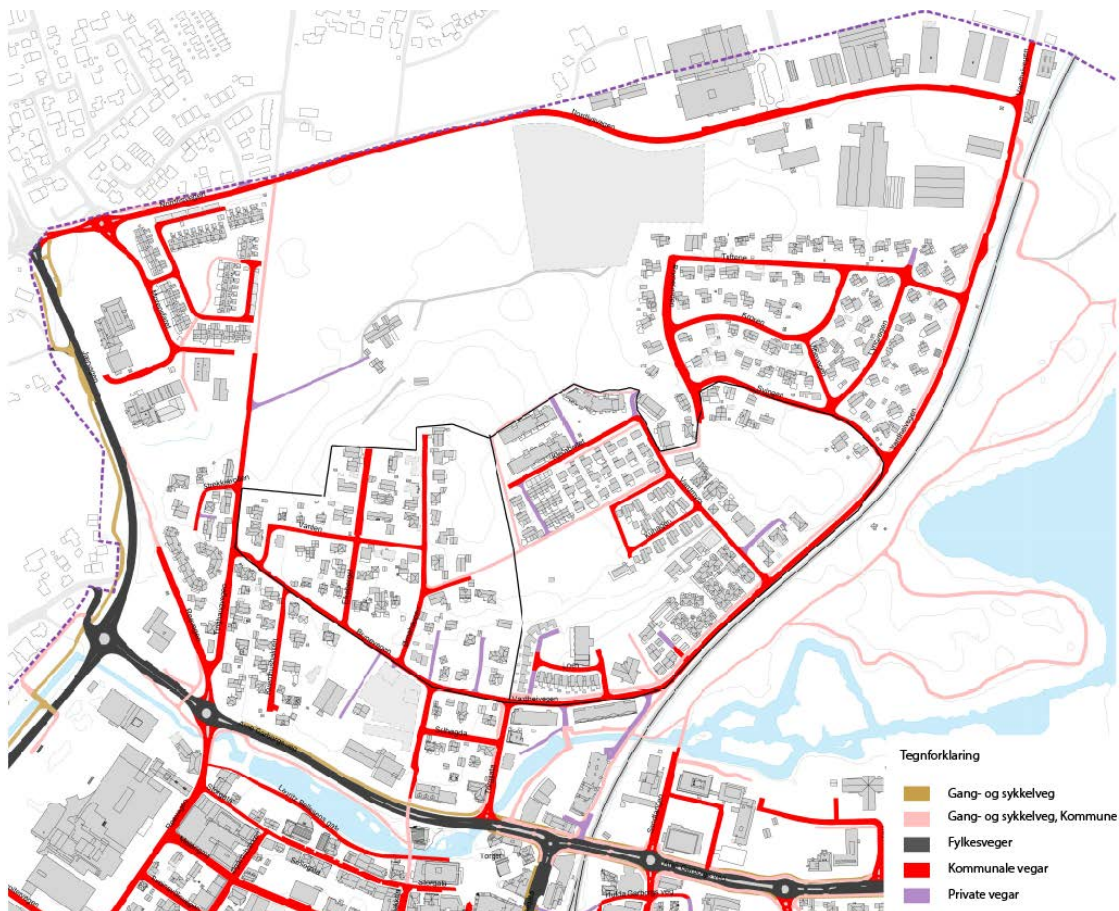




Tabell 5: Liste over lekeplaser

| Nr   | Adresse        | Husnr | Eier         |
|------|----------------|-------|--------------|
| B11  | Kroken         | 11    | Time kommune |
| B12  | Svingen        | 4     | Time kommune |
| B13  | Svingen        | 4     | Time kommune |
| B14  | Vardmyra       | 41    | Time kommune |
| B15  | Morenefarete   | 11    | Time kommune |
| B16  | Morenefarete   | 72B   | Private      |
| B102 | Strekkjevollen | 4     | Time kommune |
| B103 | Tinghaugvegen  | 6F    | Private      |
| B104 | Brynevegen     | 9     | Private      |
| B105 | Brynevegen     | 13    | Private      |
| B106 | Torggata       | 9     | Private      |
| B107 | Vardheivegen   | 3     | Private      |
| B108 | Vardheivegen   | 5     | Private      |
| B109 | Loen           | 1     | Private      |
| B110 | Vardheivegen   | 11    | Private      |
| B111 | Kuhagen        | 7     | Private      |
| B112 | Kjelabrotet    | 52    | Private      |
| B113 | Kjelabrotet    | 28    | Private      |
| B114 | Kjelabrotet    | 16    | Private      |
| B115 | Kjelabrotet    | 4     | Private      |

## 4.9 Trafikkforhold



Figur 47: Veger

### 4.9.1 Adkomst

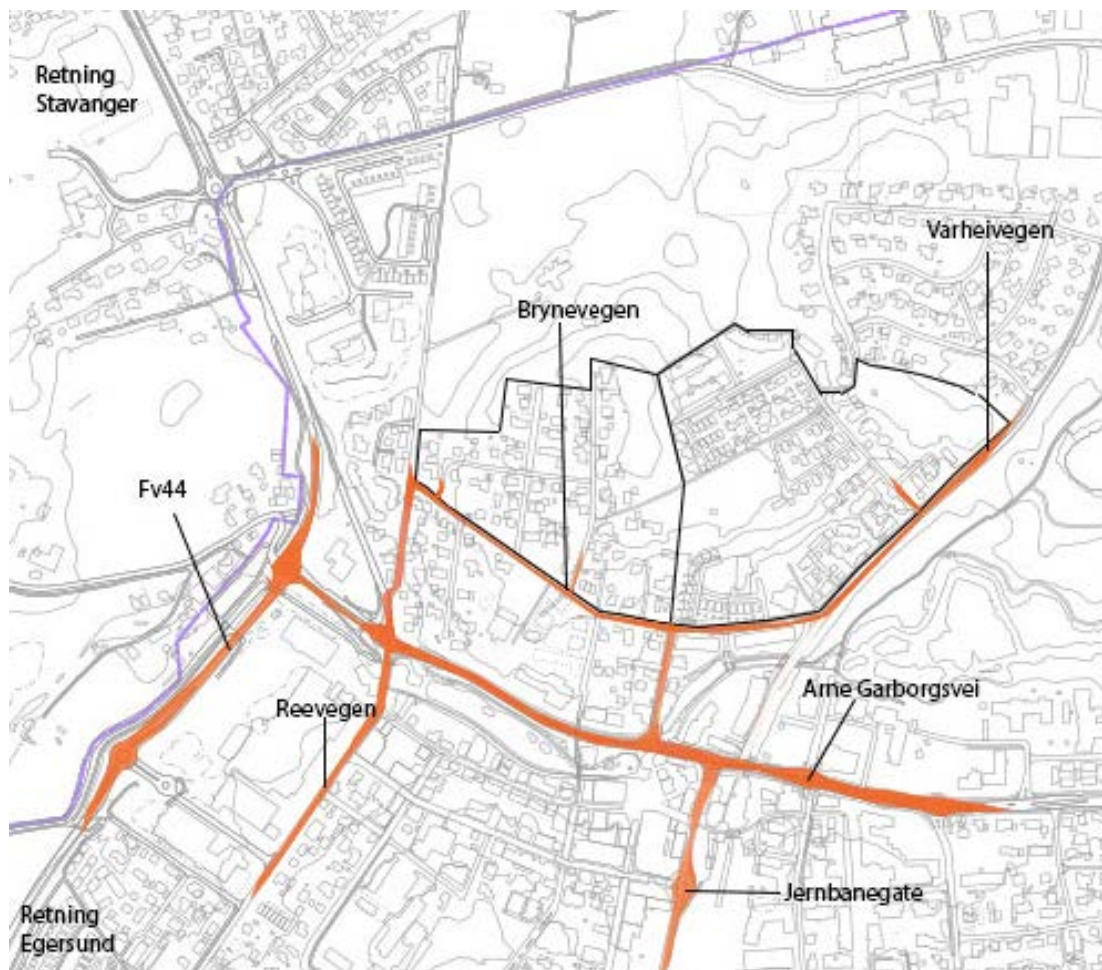
Kjøreatkomst til planområdet: Fra vest, via Arne Garborgsveien til Tinghauvegen. Fra øst, via Arne Garborgsveien til vest Torggata.

### 4.9.2 Trafikkmengde

|              | ÅDT  | Fartsgrense |
|--------------|------|-------------|
| Vardheivegen | 1750 | 40 km/t     |
| Brynevegen   | 520  | 30 km/t     |

Det er lite trafikk innenfor planområdet, vegene har fartsgrense på 30 km/t og er oversiktlig. Det mangler en del fortauer, men det er en del fartshumper i området, som gjør at bilister ikke kjører fort.





Figur 48: Adkomst til planområdet

#### 4.9.3 Kollektivtilbud

Det er ikke noe kollektivtilbud innenfor planområdet, men det er relativt kort veg til busstasjonen og jernbane i Bryne sentrum.

#### 4.9.4 Støy

Langs Vardheivegen ligger jernbanelinje som vært nytta av lokal og regionaltog samt godstransport. Jernbanesporet ligger tett på Vardheivegen med en smal grønnkorridor mellom. Vegetasjonen vil demper noe av støyen, men vil ikke være tilstrekkelig som skjermingstiltak i seg selv.

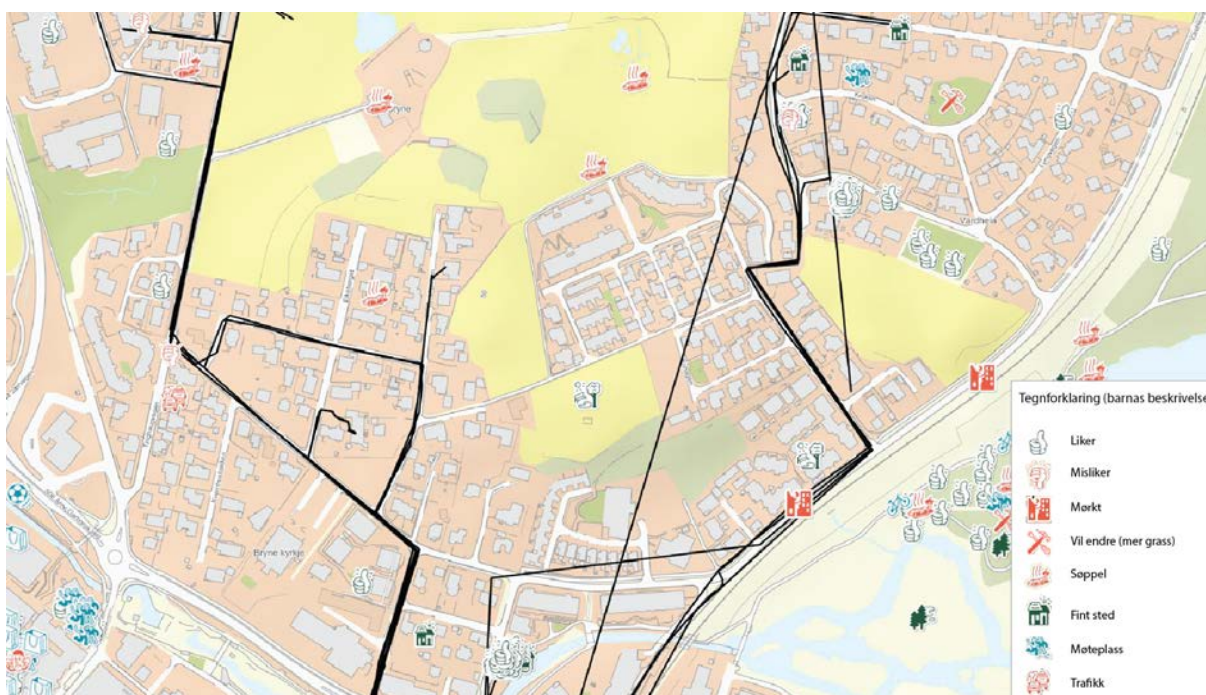
Gul støysone er en vurderingssone, der bygninger med støyfølsomme bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Bebyggelse som ligger på sør-øst av planområdet er utsatt for støy fra jernbanelinje og ligger innenfor gul og delvis rød sone. Delfeltene som er utsatt for støy er LNFR3, BF9, BKS3, o\_Tjenesteyting og FFR1 (se plankart).



Figur 49: Støy fra jernbanelinje (kilder: [www.norgeskart.no/geoportal](http://www.norgeskart.no/geoportal))

#### 4.10 Barns interesser (jf. Barnetråkk)



Figur 50: Barnetråkk (kilder: [barnetrakk.no](http://barnetrakk.no))

Barna foretrekker å bevege seg langs de aksene. Om vinteren trives barna i området mellom Brynelunde og Varheivegen, mens om sommeren bruke de friområdet i Kjelabroten.

#### 4.11 Universell tilgjengelighet

I dagens situasjon er det ikke tatt spesielle hensyn til noen brukergrupper.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for all byggevirksomhet i Time kommunen. Universell utforming skal vurderes i alle plansaker, uavhengig av plannivå. I alle



reguleringsplaner skal minst 40 % av nye småhus, herunder eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelige boenheter i samsvar med teknisk forskrift (TEK10). Alle nye bygg, ombyggingsprosjekt og nyetablerte uteområde skal i størst mulig grad utformes i tråd med gjeldende kommunale retningslinjer for universell utforming.

## 4.12 Teknisk infrastruktur

### 4.12.1 Eksisterende spillvann



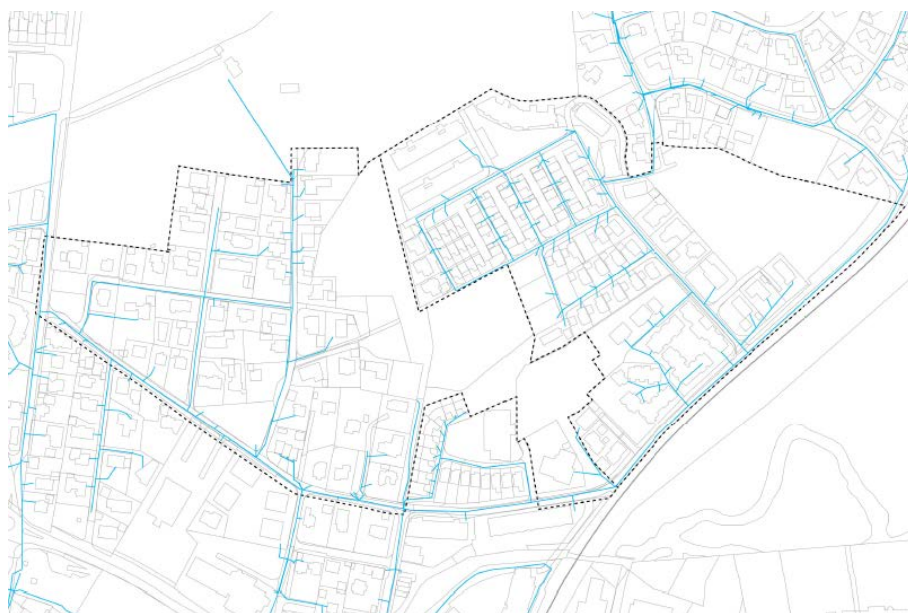
Figur 51: Eksisterende spillvann

### 4.12.2 Eksisterende overvann



Figur 52: Eksisterende overvann

### 4.12.3 Eksisterende vannledning



Figur 53: Eksisterende vannledning

## 5 BESKRIVELSE AV PLANEN

Formålet med områdeplan er å gi oppdaterte føringer for eksisterende arealbruk, samt å foreta enkelte vurderinger og nye føringer der det vil være nødvendige. I tillegg følge føringer gitt i De nasjonale forventninger, Regionalplan Jæren 2050 og kommuneplan.

Regionalplan Jæren stiller krav til en variasjon i boligstørrelse og boligtype og i tillegg til bokvalitet. Det skal ta hensyn til estetisk i forhold til området som bebygges.

### 5.1 Tetthetskrav

Ut ifra tabellen under kan vi lese at Brynehaugen øst har en boligtetthet som tilsvarer mer enn 3 ganger enn boligtettheten i Brynehaugen vest. Brynehaugen øst har en tetthet på 5,1 bolig/daa, og er i h.h.t kravet som Regionalplan Jæren 2050 har lagt fram. Mens Brynehaugen vest med en lav tetthet på 1,4 bolig/daa oppfyller ikke kravet til Regionalplan Jæren 2050.

Tabell 6: Dagens tetthetsgrad

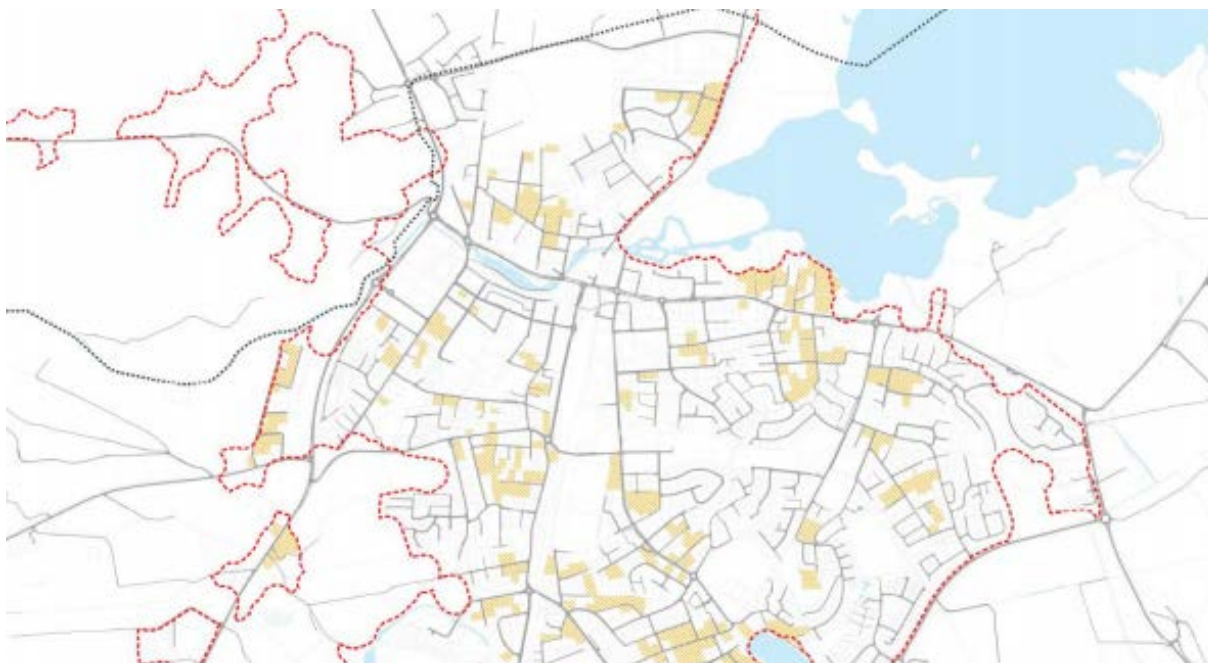
|                                  | Antall boenheter | Areal av boligtomter (daa) | Bolig/daa |
|----------------------------------|------------------|----------------------------|-----------|
| Brynehaugen øst<br>Plan 0486.00  | 218,0            | 42,6                       | 5,1       |
| Brynehaugen vest<br>Plan 0487.00 | 63,0             | 43,7                       | 1,4       |

Kommunen ønsker å beholde fokuset på fortetting og transformasjon på Bryne. For Bryne har det lagt til grunn ei arealutnytting på minimum 5 bolig/daa. Det er i Bryne sentrum og sentrumsnære områder potensialet for fortetting og transformasjon er vurdert å være størst. En del prosjekter har blitt realisert, men på grunnlag av at kommunen eie nesten ingen areal, og at transformasjonen/fortettingen vært stort sett styrt av private tiltakshavere, blir det en del usikkerhet rundt hvor mye av potensialet som vil kunne vært tatt ut i planperioden.

Stedsanalyse (TK, 2018) viser noen områder på Bryne som har noe større potensial for fortetting, ut ifra kriterier at det her er eldre eneboliger med relativ store tomter (over 700 m2),



samt dårlig tomteutnytting (lav %BYA). Ut ifra kartet kan vi se at Brynehaugen vest (0487.00) er et potensialområde. Brynehaugen vest består stort sett av eldre enebolig med store tomte og relativt dårlig tomteutnyttelse. Derfor har fokuset i denne områdeplanen vært rettet mot Brynehaugen vest (0487.00) og øke boligtettheten i området. Siden Brynehaugen øst (0486.00) oppfyller kravet på 5 bolig/daa, vil området stortsett bli slik det er i dag.

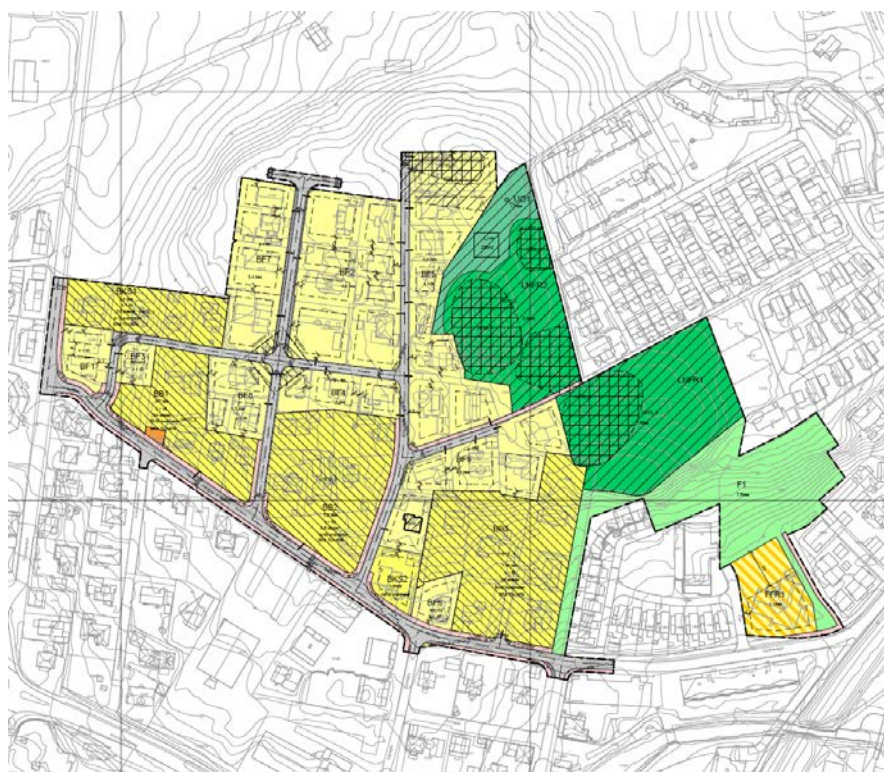


Figur 54: Areal- og fortettingsstrategi 2018-2030, Time kommune



Figur 55: Areal- og fortettingsstrategi 2018-230, Time kommune

Plan 0487.00



42



Anbefalt tetthet er avhengig av størrelse, utforming og kvaliteter i og nær området, men det kan tas utgangspunkt i følgende:

#### *Regionalplan Jæren 2050*

2-4 boliger/dekar = konsentrert småhusbebyggelse

5-6 boliger/dekar = variasjon med konsentrert små- husbebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer

7-8 boliger/dekar = lavblokk i 3-4 etasjer

10-12 boliger/dekar = blokk i 5-6 etasjer

#### Plan 0487.00 – Brynehaugen vest

BF5 og BF9 utelukker fra fortetting med tanke på høydeforskjeller og kulturminner som ligger i nærheten. Sør-delen av planområdet har stor potensial for fortetting, ut ifra kriterier at det her er eldre eneboliger med relativ store tomter (over 700 m<sup>2</sup>), samt dårlig tomteutnyttning (lav %BYA). I denne delen av planområdet vil det planlegges konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og vil gi en tetthet på maks 4,8 bolig/daa. Ved grad av utnyttelse er det viktig at boligområdene tilpasses både eksisterende bebyggelse og landskap. I delfeltene BKS1, BB1, BB2 og BB3 er det krav om felles planlegging.

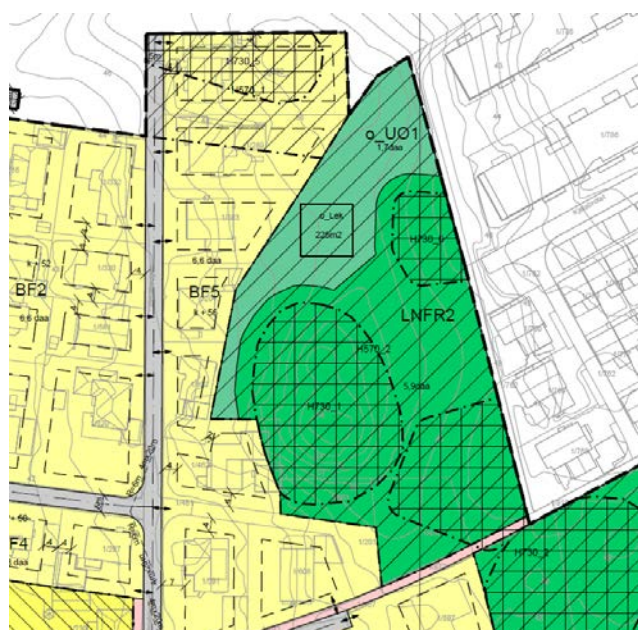
#### Arealregnskap

Tabell 7: Arealregnskap, plan 0487.00

| Boligbebyggelse | Bebyggelsestyper               |                                  | Maks antall boenheter |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| BF1 – BF9       | Frittliggende småhusbebyggelse | Beholder eksisterende eneboliger |                       |
| BKS1            | Konsentrert småhusbebyggelse   | Ny bebyggelser                   | 12                    |
| BB1             | Blokkbebyggelse                | Ny bebyggelser                   | 35                    |
| BB2             | Blokkbebyggelse                | Ny bebyggelser                   | 60                    |
| BB3             | Blokkbebyggelse                | Ny bebyggelser                   | 80                    |

#### Lekeplasser

I tråd med kommuneplanen skal det være minimum en kvartalslekeplass på 1500 m<sup>2</sup> ved 25-200 boliger. I dag er det ikke lekeplasser i den delen av planområdet. Kommunen har kommet med forslag til kvartalslekeplass innenfor området H570 nord for planområdet. Fylkeskommune har uttrykt seg at det kan aksepteres, dersom det tas hensyn til de automatisk kulturminnene og at det skal være i god avstand fra de og i tillegg til at det ikke må være skjemmende for de synlige kulturminnefeltene (id 44815 og id 44814).



Figur 58: Kvartalslekeplass

### Fortau

Det har blitt opprettet fortau, for å bedre tryggheten til barna. De nye fortauene er opprettet i områdene som har tenkt fortettingen skal skje. Det vil bli tosidig fortau langs Brynevegen.

### Snuhammer

Snuhammeren nord for Eikeberget vegen (plan 0487.00), er nå regulert i hht. kravet som Statens vegvesen har lagt fram i Ny Håndbok 100 (mai 2019) for lastebil.

### Plan 0486.00 – Brynehaugen øst

Brynehaugen øst vil forblir slik den er i dag, utenom de tre ubebygde tomter i delfeltet BKS4, som skal fortettes til konsentrert småhusbebyggelse. I delfeltet BKS4 er det krav om felles planlegging.

Tabell 8: Arealregnskap, plan 0486.00

| Boligbebyggelse | Bebyggelsestyper               |                        |
|-----------------|--------------------------------|------------------------|
| BF1 – BF9       | Frittliggende småhusbebyggelse | Beholder eksisterende  |
| BKS1 –BKS2      | Konsentrert småhusbebyggelse   | Beholder eksisterende  |
| BB1             | Blokkbebyggelse                | Beholder eksisterende  |
| BB2             | Blokkbebyggelse                | Beholder eksisterende  |
| BB3             | Blokkbebyggelse                | Ny bebyggelser (min.7) |

## 6 MERKNADER

I varslingsperioden kom det 4 uttalelser fra offentlige myndigheter og Lyse Elnett AS. Til plan 0486.00 kom det ingen merknader fra grunneiere. Til plan 0487.00 kom det merknader fra 6 grunneiere.

### 6.1 Uttalelse til plan 0486.00 og 0487.00

#### **Fylkesmannen i Rogaland**

Er positiv til oppdatering av eldre reguleringsplaner. Understreker viktigheten av å legge til rette for barn og unge, og universell utforming. Viser til nasjonale forventninger til at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Viktig at det blir lagt til rette for sykkelparkering i planarbeidet. Det må bli gjort vurderinger etter naturmangfoldsloven § 8-12.

#### Rådmannens kommentar

Barn og unge er ivaretatt primært ved at dagens reguleringsplaner som viser uteområder, lek og friområder blir vidererørt. I områdene avsatt til krav til samordnet planlegging er det lagt inn de generelle kravene i regionalplan Jæren. Storedeler av planområdene er ferdig opparbeidet og det er ikke planlagt endringer som berører universell utforming. I områdene med krav om detaljplanlegging blir universell utforming hensyn tatt i detaljreguleringsplan.

Planen regulerer nytt fortau langs Brynevegen, Tinghaugvegen, Eikeberget og Ørnehaugen. Brynevegen får dermed i framtiden tosidig fortau. Disse gatene grenser til områdene der det planlegges mellom 102 og 198 boenheter.

Krav til sykkelparkering er satt til 3 sykler per boenhet i tråd med forslag til ny Regionalplan Jæren. Parkeringskravet for bil er justert ned til 1,2 per boenhet.



De store grønne områdene er enten regulert til LNFR eller hensynssone. Begge hindrer inngrep. Resterende områder er allerede opparbeidet. Rådmannen har vurdert at det ikke er behov for ytterligere vurderinger etter naturmangfoldsloven.

#### **Fylkesrådmannen, regionalplanavdelingen**

Ut fra nærheten til Bryne bør fortettingspotensialet undersøkes. Viktig å beholde og videreutvikle grønnstrukturen. Det bør være fokus på gående og syklende med tanke på intern mobilitet og mot sentrale målpunkt, viser til retningslinje 3.2 i regionalplan for Jæren. Det bør vurderes å ha mer ambisiøse sykkelparkeringsnormer enn det gjeldende kommuneplan krever. Forutsetter at planene utformes i tråd med overordnede planer med tanke på byggehøyder og tilpasning til verneverdig miljø i sør (6 eksisterende bygg mellom Arne Garborgs veg og Brynevegen)

#### **Rådmannens kommentar**

Fortettingspotensialet er vurdert og planen for Brynehaugen øst, plan 0486.00, gir kun en liten åpning for fortetting. I planen for Brynehaugen vest er det derimot funnet plass til mellom 102 – 198 nye boenheter.

Det er ikke regulert inn ytterligere grønne områder eller møteplasser enn det som lå i gjeldende planer. Dette gjelder med unntak av eiendommene 1/457 og 1/463 som er regulert til LNFR, selv om de er avsatt til boligområde i gjeldende kommuneplan. Rådmannen har i også foreslått at deler av delområdet SF1 i plan 0192.00 skal fungere som offentlig uteoppholdsareal, o\_UO1, det resterende området er foreslått regulert til LNFR.

Vi har foreslått 3 sykkelparkeringer per boenhet i tråd med siste utkast av regionalplan for Jæren, mai 2019.

Når det gjelder tilpassning til boligene som er vist som bebyggelse med hensynssone kulturvern i kommunedelplanen for sentrum så er det lagt inn i bestemmelsene til delfelt BB3 at det skal tas hensyn i detaljplanen.

#### **Fylkesrådmannen, kulturavdelingen**

To automatisk freda kulturminnefelt må sikres etter ny tegneregler i plan- og bygningsloven. Størrelsen på SF3 i gjeldende reguleringsplan, 0192.00, må ikke reduseres.

#### **Rådmannens kommentar**

De to feltene er sikret på plankart, både med formålet LNFR, LNFR3, og hensynssonene 11-8 c) og 11-8 d). Størrelsen på LNFR3 er identisk med SF3 i plan 0192.00.

#### **Statens vegvesen**

Ingen merknader på dette tidspunktet av planprosessen.

#### **Bane NOR**

Krever 30 meters byggegrense. Støykrav, rystelser og strukturlys må tilfredsstille gjeldende krav. Krav til flettverksgjerde på minimum 1,80 meter høyde mot jernbanen.

#### **Rådmannens kommentar**

Byggegrensen til BF 9 er satt 30 meter fra jernbanesporet. For de øvrige delfeltene langs Vardheivegen er byggegrensen satt ved eksisterende bebyggelse, som ligger nærmere enn 30 meter. Den eksisterende bebyggelsen langs Vardheivegen ligger i området med gul støysone. Det er ikke lagt inn krav til støyskjerming da det ikke er nye tiltak støyskjermingstiltakene kan ble et rekkefølgekrav til. Området ved dagens flettverksgjerde er ikke innenfor planområdet.

### **Rogaland brann og redning IKS**

Viktig å ivareta brannvesenets interesser ved planlegging av veibredder, svingradier, oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse i tidlig planleggingsfase.

#### Rådmannens kommentar

På bakgrunn av vurderinger i ROS-analysen foreslår rådmannen at fortettingen i BB3 i plan 0486.00 ikke skal utløse krav til stigebil da eksisterende veisituasjon ikke er dimensjoner for dette kjøretøyet. Det vises for øvrig til ROS-analysen.

### **Lyse Elnett AS**

Det må avklares om fortetting medfører behov for etablering av ny nettstasjon.

#### Rådmannens kommentar

Det er satt av et større område til trafostasjon enn tomten Lyse eier i dag. Ytterligere vurderinger om dette forholdet tas med Lyse og grunneier i løpet av prosessen.

## **6.2 Uttalelse til plan 0486.00**

Det er ikke mottatt merknader som kun gjelder plan 0486.00.

## **6.3 Uttalelse til plan 0487.00**

### **Frelsesarmeen, Bryne korps, Vardheivegen 4**

Ønsker mulighet til å utvide parkeringsarealet inn på kommunens friområde, se kart vedlagt vedlegger «*Uttalelser og merknader*»

- De har en økning i antall brukere.
- Brukerne kommer fra et større geografisk området, ikke bare Bryne.
- De har åpen barnehage
- Ukentlige arrangementer for eldre som samler 80-90 personer, mange over 80 år.
- Ukentlig middag for småbarnsfamilier rett etter folks arbeidslid.
- Faste søndagsmøter som samler mange folk.

Deres forslag til utvidelse av parkeringsplassen ligger i en del av friområdet som ikke har gangvei eller er i bruk på annen måte. Friområdet er stort også dersom parkeringsplass blir etablert inne på området.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen forstår at Frelsesarmeen har parkeringsutfordringer på sin eiendom ved arrangementer som samler mange folk i samme tidsrom. Det er likevel ikke god arealforvaltning å redusere friområder for å til rette legge for parkering. Delområdet F1 er det eneste grønne området innenfor planen hvor det ikke er kulturminner som begrenser bruken.

### **Solveig og Helge Martinsen, Torggata 10**

Understreket at parkeringsbehovet til Frelsesarmeen er reelt og at de nå tillater at enkelte av de besøkende får parkerer i deres gårdsrom.

#### Rådmannens kommentar

Se kommentaren gitt Frelsesarmeen

### **Bård Jørgensen, Brynevegen 8B**

Synes tettheten i området er høy nok.

Brynehaugen har for lite friområder der folk kan møtes og barn leke sammen. Foreslår at kommunen kjøper ledige tomter og regulerer disse til lekeplass/samlingsplass.

Brynevegen er veldig trafikkert og lite trafiksikker for barn.



Rådmannens kommentar

Etter en analyse av hele Brynehaugen er det valgt å opprettholde store deler av villaområdene, men også områder med stor fortetting, se øvrige plandokumenter. Det er regulert inn et 3 meter bredt fortau på nordsiden av Brynevegen, og delvis langs sidegatene for å bedre forholdene for myke trafikanter. Det er ikke lagt inn ytterligere offentlige friområder, men området med offentlig tilgjengelighet har blitt økt med nesten 1 dekar, ved at eiendommene 1/457 og 1/463 er en del av LNFR.

**Betticon, på vegne av eier av eiendommene 1/201, 1/457 og 1/463**

Ønsker at eiendommene blir regulert til bolig og at avkjørel blir regulert inn. Eiendommene ble tatt ut av plan 0192.00 helt i slutten av planprosessen slik at den ikke skulle bli regulert til friområde. I 2012 ble det varslet oppstart av planarbeid, men planen ble avsluttet fordi det ikke ble gitt aksept for ønsket avkjørsel fra eier.

Rådmannens kommentar

Eiendommene har vært avsatt til boligformål i siden kommuneplanen 2003-2014, men i dette planforslaget er kun eiendom 1/201 foreslått regulert til bolig. De to andre eiendommene er foreslått regulert med formål vern av kulturminne og båndleggingssone. Denne endringen er gjort etter krav fra kulturmyndighetene, se vedlegg «Uttalelser og merknader»

**Borgny Bryne, 1/457 og andre eiendommer**

Ønsker en avklaring rundt eiendomsforholdene knyttet til grøntarealene, regulert i plan 0192.00. Ønsker at planen ivaretar muligheten for utbygging og avkjørsel for eiendommene, særlig 1/457.

Rådmannens kommentar

Viser rådmannens kommentar til Betticon.

**Kjetil Rørheim, Eikeberget 9A**

Ønsker at villastrøket blir tatt vare på. Ønsker en byggegrense på 4 meter mellom eiendommene. Dagens utnyttelsesgrad på BYA= 25 % bør økes. Eksisterende byggehøyder bør ikke endres.

Rådmannens kommentar

De nordlige delene av planområdet blir regulert slik at villastrukturen beholder. Størstedelen av eiendommene har 4 meter byggegrense. Utnyttelsen er varierende på de ulike delfeltene. Byggehøydene er regulert i stor grad slik de er i dag.

**Ragnhild B. Dahle Høyland, eier av Brynevegen 14 (1/429)**

Har planer om å dele tomten for å bygge to eneboliger.

Rådmannens kommentar

Denne eiendommen er innenfor delfelt BB3 hvor det legges opp til høy tetthet og blokkbebyggelse. Viser til plankart, bestemmelser og øvrige deler av planbeskrivelsen.

**Judith Jørgensen**

Fortetting generelt må vurderes opp mot eksisterende infrastruktur. Hun peker på at det er dårlige trafikkforhold for myke trafikanter og få lekeplasser, møteplasser og friområder. Det må også vurderes nøye hvor høyt det skal bygges ved fortetting slik at en unngår konflikter med dagens arkitektur dersom noe av dagens bebyggelse skal tas vare på. Hun mener hagene i dagens villastrøk har en verdig i seg selv og bør vurderes å tas vare på som en del av det grønne lunger.

Rådmannens kommentar

Det vises til øvrige deler av planbeskrivelsen, plankart og bestemmelser.