



Arkiv: PlanID - 0475.00, K2 -
L12, TKFrist -
20.08.2018
Vår ref: 14/2433 - 47
Journalpostid: 18/26497
Saksbeh.: Rune Birkelid Kvilhaug

PLAN 0475.00: DETALJREGULERING FOR PASTELLVEGEN 1, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	086/18	15.11.2018
Time kommunestyre	075/18	13.12.2018

Framlegg til vedtak:

Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Pastellvegen 1, Bryne, plan 0475.00 datert 23.04.2018, med tilhørende bestemmelser datert 01.11.2018.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

Lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-086/18 Framlegg:

Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Pastellvegen 1, Bryne, plan 0475.00 datert 23.04.2018, med tilhørende bestemmelser datert 01.11.2018.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

PLAN 0475.00: DETALJREGULERING FOR PASTELLVEGEN 1, BRYNE

SAKEN GJELDER

Arkitektkontoret Vest AS fremmer på vegne av Stavanger Eigedom AS v/ Svein Kvernstuen forslag til detaljregulering for boliger i Pastellvegen 1, Bryne. Teknaconsult AS er plankonsulent. Planforslaget legg til rette for etablering av to nye frittliggende eneboliger, og dessuten transformasjon av verneverdig trafobygg til bolig.

SAKSGANG

Varsel om planoppstart	01.02.2017
Frist for merknader	30.05.2017
Planforslag komplett mottatt	24.05.2018
1. gangsbehandling i LOK	14.06.2018
Høring og offentlig ettersyn	20.06 - 20.08.2018
Planlagt fremdrift:	
2.gangs behandling i LOK	15.11.2018
Endelig godkjenning i kommunestyret	13.12.2018

GJELDENDE PLANER

Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)

Kommunedelplan (KDP) for Bryne sentrum 2015-2026

Planområdet er i stor grad regulert til almenyttig føremål, og trafo har i tillegg hensynssone *H_570_1, Bevaring kulturmiljø*. Vestre del av planområdet inngår i formål *Grønnstruktur – nåverande*, og er vist i temakart for grønne byrom og ruter for myke trafikanter. Planområdet kan ha inntil fire etasjer, med krav om hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse. Det er krav om minimum 30 m² MFUA.

Plan 0190.00 - Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre busetnad i Pastellvegen (vedtatt 27.02 .2001)

Trafo er regulert til *Allmenyttig formål* og til spesialområde *Bevaring*, i tillegg er det regulert inn friområde rundt eiendommen.

PLANOMRÅDE

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken. Planområdet er 2,1 daa. I nord og øst grenser planområdet mot Biskop Hognestads gate. I sørøst ligger Pastellvegen og frittliggende eneboliger, og mot vest ligger et nyere boligblokkområde og offentlig grøntdrag. Terrenget er nærmest flatt, der gulvnivået i trafobygget ligger ca. 0,5 meter lavere enn gatenivået mot nord i Biskop Hognestads gate. Planområdet har gode solforhold. Avstand til kollektivt knutepunkt og sentrum er ca. 350 meter i luftlinje. Det er i underkant av 200 meter til Rosseland skole med uteområder, med trafiksikker skolevei langs

friområdet.

PLANFORSLAG

I sentrumsplanen er planområdet A1 regulert til formål *Andre typer bygg og anlegg og bevaring Kulturmiljø H570_1. Hensynssone Bevaring* videreføres, men formål i planen endres til *Bolig*.

ROS avdekker at det ikke er kjent om tidligere virksomhet har ført til forurensing i grunnen, og det er lagt inn i bestemmelsene at dersom det påvises forurensing i grunn fra tidligere virksomhet, så skal forurensete masser skiftes ut ved oppføring av nye bygninger.

Bolig og bomiljøkvaliteter - Boligbebyggelse B1 – B3

Det er planlagt tre boliger innenfor et planområde på 2,1 daa, som gir en tetthet på 1,4 boliger per dekar. Bestemmelsene sikrer 30 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan. Det er sammenhengende sol i perioden mellom kl 12.00 og 15.00 for både vår- og høstjevndøgn. Boligene vil ikke kaste skygge mot eksisterende uteoppholdsarealer hos naboer.

Det er ikke stilt krav om lekeplass.

Trafo, som omformes til bolig, har en høyde på 8,8 meter, og eneboliger i B2 og B3 reguleres til maks 6,5 meter gesimshøyde. Ny bebyggelse underordner seg trafobygget og skalaen på eneboligene forholder seg til eksisterende eneboligbebyggelse i området.

Renovasjon er planlagt samlet, og det er regulert inn oppstillingsareal i planen. Kommunedelplan for Bryne sentrum stiller krav om blågrønn faktor (BFG) på 0,7. I beregningsark med tilhørende illustrasjonsplan er det vist til en blågrønn faktor på 0,5.

Vern gjennom bruk – hensynssone bevaring

Eksteriør på bevaringsverdig trafo skal i størst mulig grad vernes og tilbakeføres, og bygget vernes gjennom ny bruk som bolig. Nye boliger tilpasses trafoens arkitektoniske uttrykk samt material- og fargebruk, og i planprosessen har det vært tett dialog mellom forslagsstiller, kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune og Time kommune. Vern er formelt sikret gjennom *hensynssone H_570* i plankart og i bestemmelsene.

Trafikk og parkering

Planområdet får to avkjørslser: En er felles for B1 og B2 i Biskop Hognestads gate mot nord, og en er for B3 mot Pastellvegen i øst. Kjøreadkomst er løst med 5 meter veibredde for B1 og B2 og 3 meter veibredde for B3. I tråd med føringer i KDP for Bryne sentrum får hver boenhet to parkeringsplasser, herunder garasje / carport med BYA på maks 50 m².

Grønnstruktur og turvei

Tilgrensende grøntdrag og turvei videreføres i plan med små justeringer mot trafo. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av turvei for nyttekjøretøy til trafo, og at eksisterende trær langs Biskop Hognestads gate mot øst og nord i størst mulig grad vernes.

Trafostasjon

Eksisterende trafo-funksjon flyttes ut av B1 og etableres sør i grøntområdet. Nettstasjon er planlagt bygd i betongelement, og plassert slik at vegger mot naboeiendom blir uten åpninger. Forslagsstiller skriver at nye transformatorer har betydelig mindre akustisk støy enn eldre transformatorer, og at plassering og utforming vil i følge Lyse Elnett AS sannsynligvis ikke føre til problem med akustisk støy for nabo. Det generelle rådet er en avstand på 5-10 meter fra nettstasjoner til rom med varig opphold, og at avstanden er avhengig av blant annet størrelse på transformator som installeres i nettstasjonen. Lyse Elnett AS sier også at i Pastellvegen installeres det ikke en av de største transformatorene, slik at den generelle anbefalingen vil være i nedre del av anbefalingen. Ny nettstasjon vil sannsynligvis heller ikke føre til problemer med akustisk støy på naboeiendomar dersom: 1) nettstasjon bygges i betongelement, 2) det ikke er åpninger mot nabo, 3) det er ny transformator og 4) planlagt avstand fra nettstasjon til bolig er minimum 10 meter. Det kan også monteres lydfeller i ventiler der nettstasjonen har åpninger mot bolig.

MERKNADER

Der har i alt kommet inn ni merknader, hvor syv er fra offentlige etater og to er fra naboer. Merknader og oppsummering av merknader med kommentar fra forslagsstiller og rådmannen er lagt ved saken, *se vedlegg*.

Det har vært varslet planarbeid på eiendommen tidligere, og det var da merknader fra naboer. Planområdets naboer har også kontakten kommunen angående planlagt utbygging, og det er uttrykt bekymring for om flytting av trafo kan gi negative konsekvenser med hensyn til stråling og støy. Det er også kommet forespørsel om det kan utføres fartsreducerende tiltak i Biskop Hognestads gate på grunn av manglende fortau og sving i veien ved tomten.

VURDERING

Bolig og bomiljøkvaliteter - Boligbebyggelse B1 – B3

Etter rådmannens vurdering vil planlagt bebyggelse tilpasse seg eksisterende småskala eneboligbebyggelse, og inneha gode private uteoppholdsareal. Utnyttelsen i prosjektet er lavere enn i tilsvarende utbygginger i sentrum, men hensynet til det verneverdige trafobygget har vært et førende premiss. Rådmannen vurderer vern gjennom bruk som et positivt grep, og mener at hensynet til verneverdig trafo veier opp for en lavere utnyttelse på tomten. Rådmannen peker samtidig på at arkitekt har vist en forsiktig tilnærming, med et prosjekt som sikrer bevisst tilbakeføring og omfortolkning av kvaliteter i et verneverdig bygg, samtidig som ny bebyggelse sikres kvalitet, jf. arkitektoniske uttrykk, material- og fargebruk.

Det stilles krav til såkalt blågrønn faktor (BGF) på 0,7 i KDP for Bryne sentrum. Planforslaget oppfyller ikke dette kravet. Forslagsstiller har illustrert eksempler med faktor på rundt 0,5 og det er vist til ny beplantning med blant annet trær. Rådmannen er samtidig oppmerksom på at gjeldende planforslag består av tre eneboliger uten fellesareal. Fastsetting av innhold i private hager for å sikre kravene til BGF kan oppfattes som offentlig styring av private hager.

Det kan etableres sedumtak på de to nye eneboligene, mens vernehensyn utelukker en slik

løsning for trafo. Eksisterende trær bør beholdes og nye plantes, men disse forholdene er ikke sikret i bestemmelsene. Trær blir ofte sett på som uønsket, grunnet sol-/skyggeforhold.

Vegetasjon illustrert i plan må hensynta blant annet krav til frisikt.

I planprosessen har det vært dialog med naboer angående forholdet mellom eiendomsgrenser og gjeldende bruk av areal. Nabo sør for planområdet har i de senere år hatt muntlig avtale med kommunen om tilgrensende grøntareal og dessutan areal ved garasje. Rådmannen vurderer det som positivt at planen legger til rette for justering av eiendomsgrensene, da dette sikrer nabo i sør vedlikeholdsareal mot egen garasje, samtidig som det gir en buffer mot nye boliger mot nord.

Vern gjennom bruk – hensynssone bevaring

Rådmannen vurderer at prosjektet sikrer at verneverdig trafobygg ivaretas, samtidig som både bygg og omgivelsene rundt gis et løft. I sentrumsplanen er planområdet A1 regulert til formål *Andre typer bygg og anlegg*. Rådmannen er oppmerksom på at foreslått endring til boligformål vil avgrense allmenhetens tilgjengelighet til verneverdig bebyggelse, men vurderer at lokalisering og verdien tilbakeføring til tidligere bygningskvalitet gir, veier opp for formålendringen. Juridisk vern i plankart og bestemmelser vil etter rådmannens vurdering sikre vernehensyn både ved planlagt utbygging og i fremtidige mindre tiltak.

Trafikk og parkering

I planprosessen er antall utkjørsler redusert fra tre til to. Dette gir en akseptabel løsning for eneboligene. Utkjørsel til Biskop Hognestads gate er i et oversiktlig veistrekk der fartsgrensen er 30 km/t og ÅDT er lav.

Grønnstruktur og turvei

Etter rådmannens vurdering er det akseptabelt at det tillates kjøring til trafo for Lyse Elnett AS. Det legges ikke opp til egen belysning av turvei.

Trafostasjon

Planlagt plassering sikrer hensyn til lavfrekvent støy og stråling. Trafo oppføres i betong men fargesetting bør tilpasses eksisterende trafo-bygning. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Det er vurdert om det er mulig å flytte trafobygget rundt 100 meter lengre sør, men det lar seg ikke gjennomføre siden den er i enden av det nettet den forsyner.

Hensyn til barn og unge og folkehelse

På bakgrunn av mengde boenheter i planforslaget er det ikke stilt krav om egen lekeplass på tomten. Forslagsstiller har vist til private lekeplasser og friområder i nærområdet.

Av offentlige tilbud er det primært grøntdraget i vest, som knytter seg til gangforbindelsen til Rosseland skole. Naboer har i planprosessen også kommet med innspill om økt aktivisering av grøntarealet for lek. Et slikt tiltak kan være problematisk mht opphold av varig karakter tett ved trafo.

I et folkehelseperspektiv vurderer rådmannen det som positivt at en del av Brynes bygdehistorie og idenitet ivaretas, aktiviseres og gis nytt innhold som bolig.

UTBYGGINGSAVTALE

Rådmannen har vurdert at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

KONKLUSJON

Rådmannen tilrår at kommunestyret godkjenner planforslaget.

Rådmannen i Time, den 03.11.2018

Trygve Apeland

Vedlegg:

0475.00 Plankart 23-04-2018

0475.00 Bestemmelser 01-11-2018

0475.00 Planbeskrivelse

0475.00 Lyse Elnett AS

0475.00 1. gangs behandling

0475.00 Merknader - Summert og kommentert

0475.00 Alle merknader

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