

Planendring av Detaljregulering for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion

Time kommune

Datert: 05.07.2019



Innholdsfortegnelse

1	BAKGRUNN.....	3
1.1	Saken gjelder	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	3
1.3	Tidligere vedtak i saken.....	3
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	3
2.1	Gjeldende reguleringsplan.....	3
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	4
3.1	Reguleringsformål	4
3.2	Beskrivelse av planendringen.....	4
3.3	Trafikkløsning, utforming av veier.....	9
4	VIRKNINGER AV PLANENDRINGEN.....	10
4.1	Stedets karakter og estetikk	10
4.2	Trafikkforhold og parkering.....	10
4.3	Avveining av virkninger	10

3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse	2,63 daa
	Idrettsanlegg	29,33 daa
	Andre idrettsanlegg	0,54 daa
	Renovasjonsanlegg (R)	0,12 daa
	Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,04 daa
	Uteoppholdsareal	2,86 daa
	Lekeplass	1,63 daa
	Bolig/Forretning/Kontor	1,45 daa
	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg
Fortau		0,36 daa
Gatetun		2,73 daa
Gang-/sykkelveg		2,01 daa
Gangveg/gangareal		0,26 daa
Annen veggrunn - grøntareal		1,02 daa
Parkering		1,20 daa
GRØNNSTRUKTUR	Friområde	3,92 daa
TOTALT PLANOMRÅDE		52,13 daa

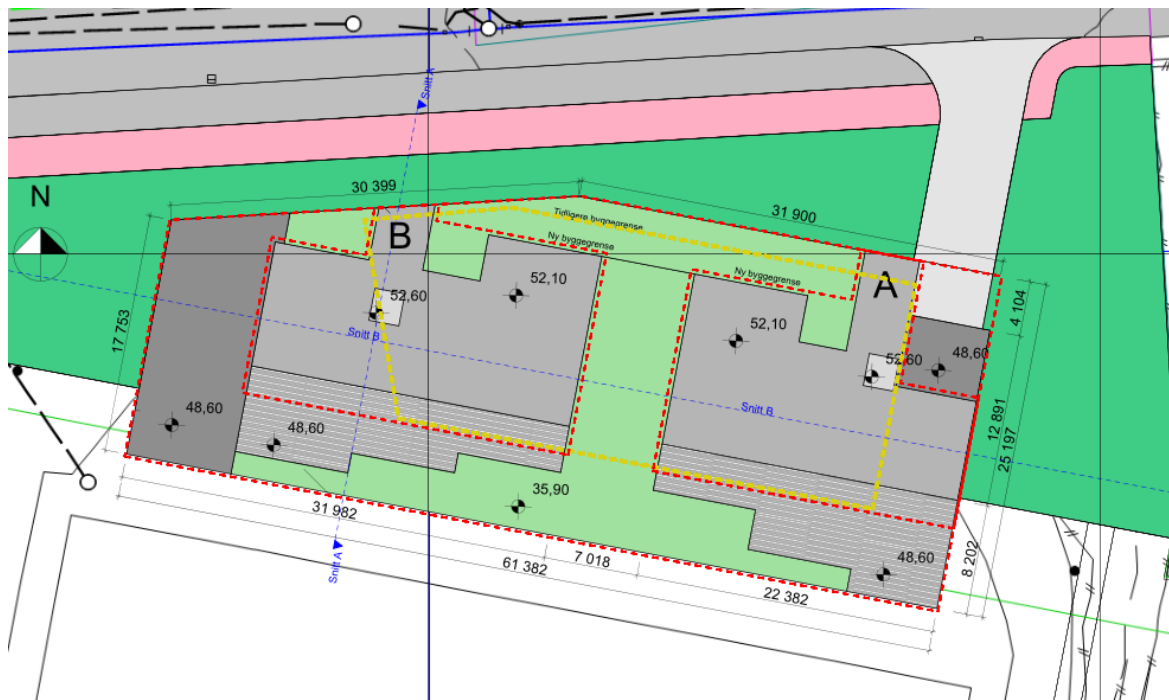
Tabell 1: Formålsarealene er uendret fra gjeldende plan.

3.2 Beskrivelse av planendringen

3.2.1 Bebyggelsens høyder og utforming

Gjeldende plan tillater en bebyggelse med maks. kote +52,0 for toppetasje, og kote +49,0 for de øvrige etasjene. I gjeldende plan er det fremstilt et forslag om en hel bygningsmasse uten særlig oppbrudd. Bygget vil på grunn av sin form og høyde fremstå som en stor vertikal barriere mot vei og idrettsarena.

I forslag til planendring er den massive bygningskroppen brutt opp i to deler for å få en brytning i en ellers så kompakt fasade. Ved å bryte opp på denne måten, vil en skape et rom mellom byggene som kan benyttes som uteoppholdsareal. Det foreslås derfor å justere den innerste byggegrensen innenfor felt B/F/K1 for å skape mer rom og luft mellom bygningsdelene. Høydene på byggene endres ikke i planforslaget.



Figur 2: Byggegrenser i gjeldende plan er vist med gul stiplet strek, og forslag nye byggegrenser vist med rød stiplet strek. Den ytterste byggegrense vist med rødt er uendret fra gjeldende plan.

3.2.2 Uteoppholdsareal

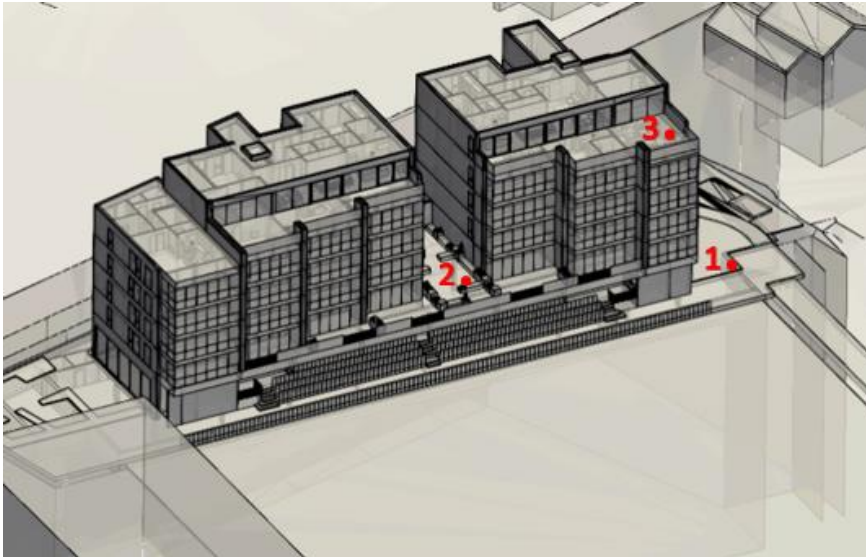
I planens bestemmelser står det at det skal sikres 25 m² uteoppholdsreal pr. boenhet, og at dette arealet kan inkluderes i takterrasse. Arealet på taket skal være min. 80 m² i gjeldende plan. Tidligere regulert bygg dekket en større sammenhengende del av taket i 2.etasje. I planendringen er bygningskroppen brutt opp slik at man får benyttet arealet mellom byggene til uteareal.

I planforslaget foreslås uteoppholdsarealet på byggets øverste tak flyttet ned til 2.etasje for å få uteplassen litt mer samlet og mindre privatiserende. Fordelen med en slik løsning er at arealet virker mer tilgjengelig for flere. Ved å splitte bygget, vil en åpne for en mer tilgjengelig samlingsplass for beboerne.

På byggets nordside er også avsatt areal til uteopphold. Disse kan imidlertid ikke regnes med som en del av minstekravet til solforhold. De kan allikevel benyttes.

Bestemmelsene står det at 6. etasje må trekkes inn på kortsiden mot vest for å gi plass til takterrasse på min. 80 m². Denne foreslås fjernet da takterrasse i 6. etasje ikke lenger er aktuelle i forslag til planendring. Det understrekes allikevel at 6. etasje i planforslaget også vil være trukket inn i forhold til 5. etasje. Dette er sikret med nye byggegrenser.

Det er utarbeidet en vindrapport for å se på vindforhold for utearealene, se vedlegg 7 for fullstendig forklaring.



Figur 3: Det er sett på tre områder av interesse. 1. Bakkeplan – hvor fotgjengerne beveger seg, 2. uteområde i 2.etasje – hvor oppholder seg, og 3. topp bygning – hvor man for det meste sitter.

I tabellen under er det vist komfortklasser sommerstid. Norge har ingen nasjonale standarder for vindkomfort, derfor brukes standarden NEN 8100:2006 som er de nasjonale vindkriteriene for komfort i Nederland. Komfortklassene i den nederlandske standarden er gitt som sannsynligheter per timer i året der vindhastigheten ikke overstiger 5 m/s (læber bris). I motsetning til den utvidet Land Beaufort skalaen, baserer disse komfortkriteriene seg på jevn vind, og tar ikke med effekten av turbulens.

Sannsynligheten for at vindhastigheten skal overstige 5 m/s (i % timer i året)	Komfort klasse	Aktivitet		
		Rask gange	Rusle av gårde	Sitte
<2.5	A	God	God	God
2.5-5.0	B	God	God	Moderat
5.0-10	C	God	Moderat	Dårlig
10-20	D	Moderat	Dårlig	Dårlig
>20	E	Dårlig	Dårlig	Dårlig

Figur 4: Komfortklasser med farger. Se nærmere forklaring i vedlagt vindrapport, vedlegg 7.

Bakkeplan



Figur 5: Komfortklasser på bakkeplan, sommer

For sommermånedene er det god komfort for å sitte (under 2,5% sannsynlighet for vind over 5 m/s) for sørlig del av bygningen. Store deler av nordsiden av bygningen har komfortklasse B til D, som gir god til moderat komfort for rask gange. Som tidligere resultater viser for vindhastigheten, så vil fotgjengere langs fortauet ved Trallfavegen ved østlig ende av bygningen oppleve mye vind. Dette området sammen med området mellom nytt bygg og eksisterende tribune, vil få komfortklasse E, det vil si mer enn 20% av året med vind over 5 m/s.

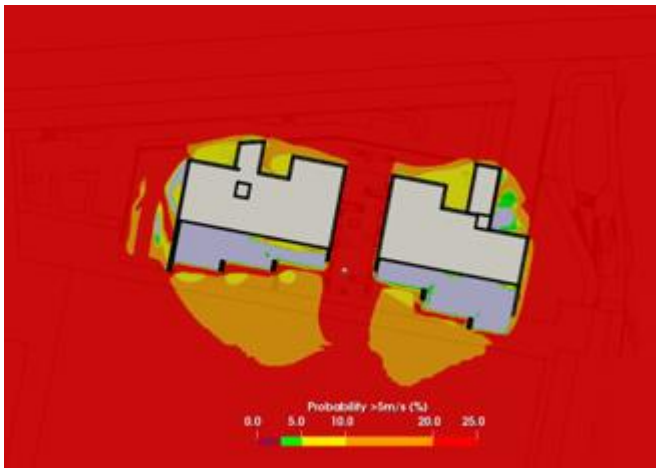
Midterste nivå, 2.etasje



Figur 6: Komfortklasser midterste nivå, sommer

Midterste balkong vil få gode forhold for sitting både på sørsiden og nordsiden (klasse A). Det området som vil ha dårligst vindkomfort for sitting er i passasjen mellom bygningene. Selv med vindskjerming, så vil det fortsatt være 5-10% sannsynlighet hvor vinden overstiger 5 m/s, det vil si komfortklasse C.

Toppetasje



Figur 7: Komfortklasser balkong toppetasje, sommer

Toppbalkongen vil ha liten sannsynlighet for vind over 5m/s, klasse A. Et veldig lite område helt inn til veggen på balkongen i vest kan ha dårlig komfortforhold, men vil være såpass lite at det ikke regnes som signifikant.

I vindrapporten er det også sett på komfortklasser for resten av året.

Ved å se på vindforholdene for de nye uteoppholdsarealene i 2.etasje, omtalt som midterste balkong, ser man at det området med dårligst vindkomfort, vil være passasjen mellom byggene. Det er derfor foreslått tiltak om ekstra vindskjerming.

Konklusjon vindforhold hentet fra vindrapporten, vedlegg 7

Vindsimuleringen viser at ved bakkenivå så er det to områder som er mer utsatte for akselerering av vinden. Området mellom stadion og vest for bygningen, og fortauet nordøst for bygningen langs Trallfavegen. For begge steder kan vinden akselerere opp til 50% høyere enn vindhastigheten. Begge disse områdene har komfortklasse E for hele året. Tribuneområdet på sørsiden har de beste vindforholdene, med komfortklasse A for hele året.

Midterste balkong har gode vindforhold, spesielt på sørsiden. Passasjen er det området som har flest utfordringer. Akselerering av vind gjennom passasjen reduseres av de to vindskjermene, men ikke nok til at komfortklassen ikke er høyere enn C gjennom hele året.

Topp balkong har jevnt over gode vindforhold gjennom hele året med komfortklasse A. Ved sørøstlig vind kan man på den vestlige balkongen oppleve litt akselerering av vinden inn til bygningsveggen, men for et såpass lite område at det ikke regnes som signifikant.

Tiltak vindskjerming 2.etasje, hentet fra vindrapport

Passasjen gjennom bygningen er det området som er mest utsatt for vind for midterste balkong. En mulig måte å redusere vindhastigheten gjennom passasjen for vind i fra nord, som er spesielt fremtredende om sommeren, er å plassere en ekstra vindskjerm figur 36. For vind i fra denne vinkelen så kan dette redusere vindhastigheten ytterligere. Et skifte i vindretning kan endre disse forholdene. Simuleringer med forskjellige design kan være en måte å finne den mest optimale løsningen. En ekstra vindskjerm vil også redusere vindhastigheten gjennom passasjen ved sørlig vind, da vindskjermingene vil virke som et stagnasjonspunkt for vinden, og hele passasjen vil virke som en luftpute, som presser luften over vindskjermingen.

3.3 Trafikkløsning, utforming av veier

3.3.1 Kjøreadkomst

Adkomsten til planområdet er uendret fra tidligere vedtatt plan.

3.3.2 Utforming av veger

Det er ikke foreslått nye veger innenfor planområdet. Nedkjørsel til parkeringskjeller under bebyggelse vil være som i gjeldende plan.

3.3.3 Oppsummering av endringer gjort i plan og bestemmelser

Plankart

- Endrede byggegrenser for 6. etasje i felt B/F/K1.

Bestemmelser

- I bestemmelse 4.8.2 er setningen *6. etasje må trekkes inn på kortsiden mot vest for å gi plass til takterrasse på min. 80 m²*, er tatt ut.

4 VIRKNINGER AV PLANENDRINGEN

4.1 Stedets karakter og estetikk

Dagens tillatte bygningsform vil fort kunne virke massiv og dominerende. Endringene vil ikke redusere bokvaliteten i feltet. Tvert om anses endringene å løfte bokvaliteten noe da man får et mer samlende og mindre privatisert uteområde, samtidig som man får brutt opp den tunge bygningsstrukturen. Bygningsmassen vil med dette virke mindre kompakt, og stedets karakter og estetikk vil løftes.

4.2 Trafikkforhold og parkering

Planendringen forandrer hverken antall boenheter, parkeringssituasjon eller kjøremønster, og påvirker derfor ikke trafikkforholdet på noen måte i forhold til gjeldende plan.

4.3 Avveining av virkninger

Solforholdene er helt klart rikelig til stedet ved bruk av takterrasse på toppen av bygget. Det vil allikevel ikke være vesentlig negativt med en terrasseløsning som ligger nærmere bakkeplan. Åpningen mellom bygningsmassene har en retning fra nordøst mot sørvest. Dette gir gode solforhold den største delen av arealet gjennom dagen. Solillustrasjonene viser hvordan sol og skygge forholder klokken 9:00, 12:00, 15:00 og 18:00 for 21. mars, 1. mai og 21. juni. Det er også vist hvordan bygningen i nytt planforslag påvirker solforhold på naboens uteareal i forhold til gammel plan, se vedlegg 4. I tillegg vil fasadeelementer skape et lunere uterom for beboerne å oppholde seg på.

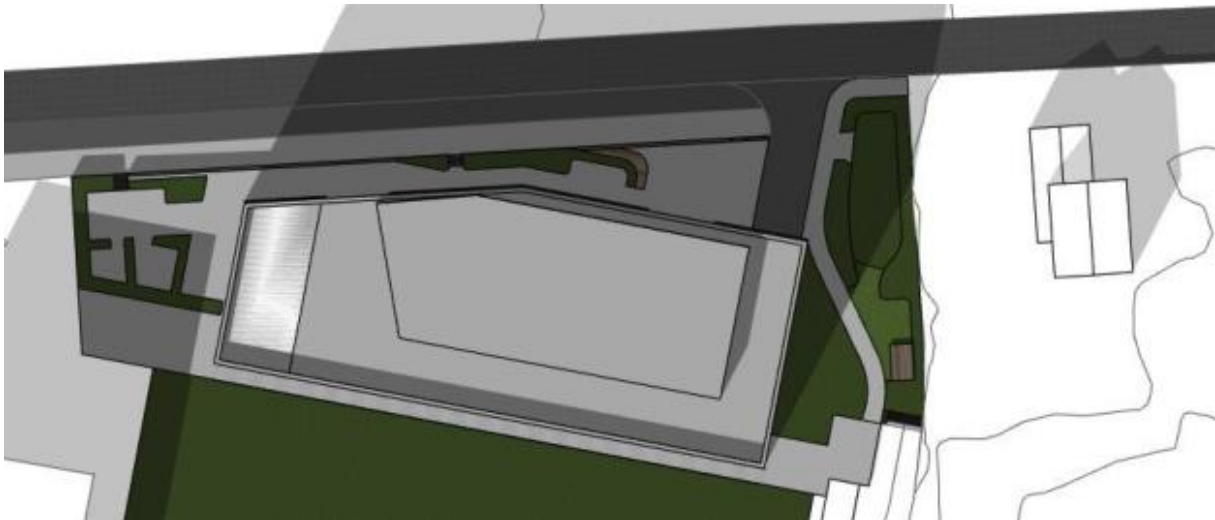
Det dimensjonerende tidspunktet, jevndøgn kl. 15, for beregning av sol viser at løsningen gir tilfredsstillende solforhold. Man kan også vise til tidspunktene 1 mai kl. 12 og 15, samt 21. juni kl. 12, 15 og 18 som viser akseptable solforhold. En vurderer det derfor dithen at de nye uteoppholdsarealene i sør ligger til rette for å få gode og tilfredsstillende solforhold.

De delene av uteoppholdsarealene som retter seg mot veiarealene derimot, ligger i skyggesiden for bygget.

Bygg som føres opp på B/F/K1-tomten kan ta en del sol fra naboeiendommen i øst i forhold til hvordan dagens situasjon uten bygg er.



Figur 8: Bygg etter planforslag, 21. mars kl. 15



Figur 9: Bygg etter gjeldende plan, 21. mars kl. 15

Forskjellen mellom bygg i nytt forslag og bygg oppført etter gjeldende plan med tanke på skygge er ikke veldig markant. En vil allikevel, ved å oppføre bygg i to mindre deler, få en noe lettere skyggevirking. Det samme gjelder for naboeiendommen i øst.

Nytt bygningsforslag vil virke mindre dominerende enn forrige da den benytter seg av splittet fasade og oppdelt bygningsvolum.

Bygningens volumer bestemmes av bygningskroppens høyde, bredde og lengde. I tillegg vil bygningens utforming og volum i stor grad bestemme både det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens egen estetiske verdi. Dersom man bygger i henhold til byggegrensen i gjeldende plan, vil man kunne få et massivt bygg. Brytning av denne vil derfor spille en rolle med tanke på dets funksjon og estetikk.

I gjeldende plan var takterrassen tenkt plassert mot vest i 6.etasje. Vindrapporten viser at ved å plassere felles uteoppholdsareal i 2.etasje i stedet for taket i 6. etasje, vil en få betydelig bedre vindforhold da vindforholdene i 6.etasje domineres av vind fra flere hold.

En anser derfor planendringen å være til fordel for prosjektet.