

Time kommune
Planavdelingen

Bryne 05.11.2019

PLANINITIATIV

Plan for detaljregulering av et område mellom Gamle Hognestadveg og Jacob Bakars veg i Bryne.

Fagansvarlig : ARC Arkitektur as ved Reier Carlsen i samarbeide med Sjø Fasting as ved Dag B. Fasting.

Tiltakshaver: Rysand as. Org nr. 989 036 289
Kontaktperson : Dag Brantenberg Fasting.
Adresse: Havnegata 16 4306 Sandnes.

ARC Arkitektur as orgnr. 914 894 603
Kontaktperson: Reier Carlsen
Adresse: Hulda Garborgsveg 2 4344 Bryne.

Informasjon om planområdet

Planen avgrensningen er vist på vedlagt kartplan og omfatter gnr. og bnr. for eiendommene: 1/ 322, 1/ 584, 1/490 og 1/ 452. Totalt er planområdet 4100m2 målt innenfor eiendomsgrensene.



Topografi og bebyggelse

Planområdet ligger på et høydedrag ca. 300 sør for Bryne torg og jernbanestasjon. Området ligger solrikt og har en lav utnyttelse med store grønne omgivelser og off. skolepark kloss til.



Eksisterende eneboliger gnr. 1 bnr.490 og 1 bnr.452 sett fra vestsida som ligger øverst på høydedraget "Solhaug" med atkomst fra Gamle Hognestadveg i vest.



Eksisterende eneboliger gnr.1 bnr. 584 sett fra østside ved Jacob Bakars veg mot "1900 huset" og Wiig- huset gnr.1 bnr. 322 til venstre.



Utsiktsbilde sett fra øverste tomt gnr.1 bnr. 452 mot Bryne sentrum i nordøst.

Eiendomsforhold.

- 1/ 322 Gamle Hognestadveg 14, Ellen Wiig ved Vigdis Wiig
- 1/ 584 Jacob Bakars veg 1, Jon Egil Jakobsen og Signe Odland Jakobsen.
- 1/ 490 Gamle Hognestad veg 16 Jon Egil Jakobsen, Arne Jakobsen og Kari Husa
- 1/ 452 Gamle Hognestad veg 18, Rysand as. Havnegata 16
4306 Sandnes



A Formålet med planen.

Store deler av bebyggelsen innenfor anvist planområde i vedlagt kartplan har med tiden vært gjennom et generasjonsskifte der bebyggelsen nå enten står dårlig unyttet eller er i midlertidig utleie.

Flere av bygningene er av eldre årgang og krever omfattende rehabilitering og vedlikehold.

Med bakgrunn i dagens situasjon tar forslagstillere på vegne grunneiere et initiativ for å utarbeide en plan for en framtidsrettet og mer arealeffektiv utnyttelse av dette attraktive området i sentrum av Bryne.

Eiendomsstrukturen er oversiktlig og det er en samordnet enighet mellom grunneierne å samarbeide om en felles løsning der eiendomsgrensene for den framtidige bebyggelse avviker fra dagens situasjon.

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan i samsvar kommunedelplan for Bryne sentrum. Tetthet legges opp i samsvar med bestemmelsene i sentrumsplanen samt retningslinjer om bomiljø og kvalitet i Regionalplan for Jæren 2013-2040. Planen skal ta sikte på utforme en konsentrert byggelse med med parkering under bakken der de meste av uterommet mellom husene blir tilrettelagt for felles grønne uteområder.

Planområdet og virkninger utenfor planområdet.

Bebyggelsen innenfor planområdet er eldre villabebyggelse bestående av 4 eneboliger i 2 etasjer, et uthus og 2 garasjer.

Området grenser til etablert boligbebyggelse i nord, øst og sør. I vest på andre siden av Gamle Hognestadveg ligger Bryne barneskule med sine store uteområder som i sentrumsplanen er avsatt til varige grønne byrom.

Gamleskolen, 1900-huset- Solvang 1/71, som er vernet Sefrak A grenser mot planområdet i nord.

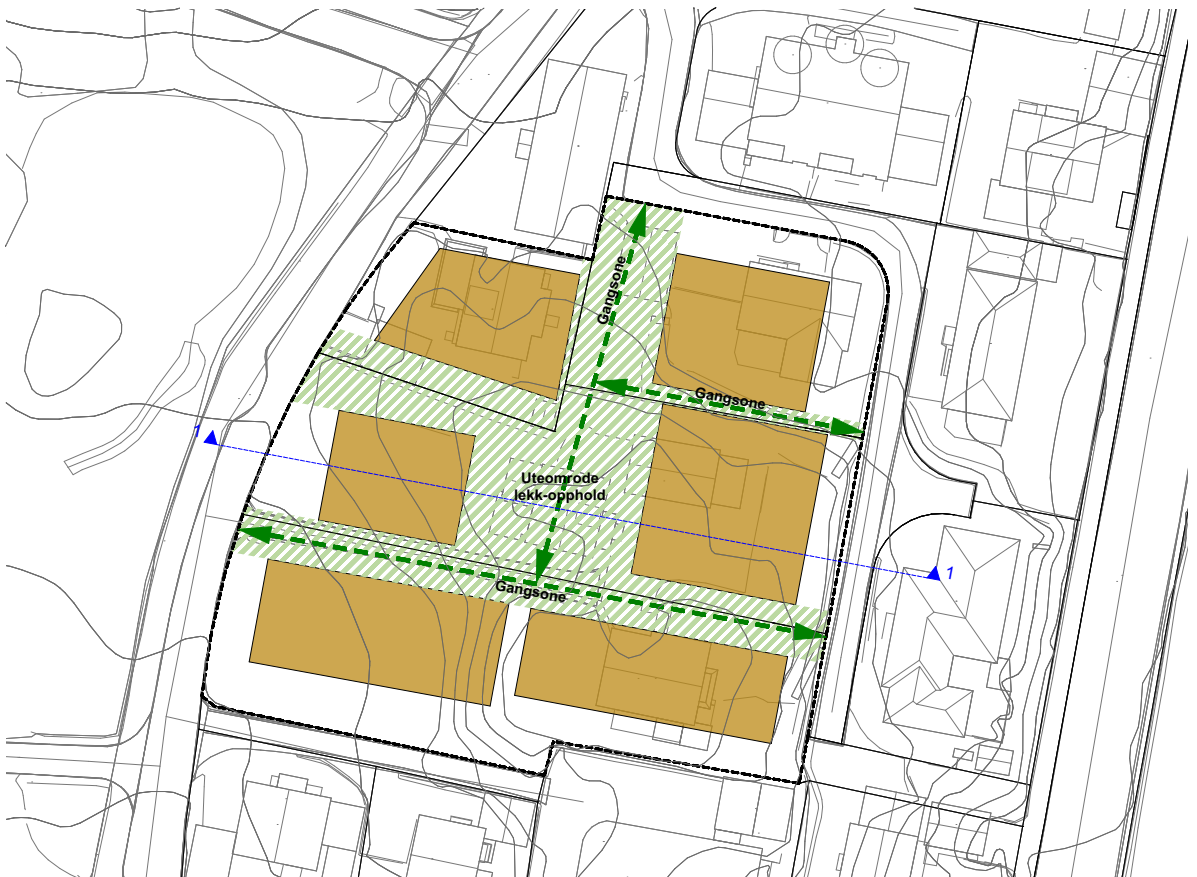
En utbygging vil øke konsentrasjonen fra dagens 4 eneboliger med omtrent 6 ganger. Dette vil i hovedsak påvirke trafikksituasjonen i Jacob Bakarsveg, mens det i planen arbeides for å stenge gjennomgangstrafikk foran skolen fra Orrevegen gjennom Gamle Hognestadveg fram til 1900 huset.

Plan for bebyggelse.

Byggeområdet ligger i grensesone mot barneskole og etablert villaområde samtidig som det ligger nært sentrum og hoved stoppestedet for kollektivtransport.

I samsvar med intensjonen i sentrumsplanen ønskes her å legge til rette for en byvilla- bebyggelse som i motsetning til tradisjonell blokkbebyggelse vil lage et mindre fotavtrykk, framstå med mindre volum og således og bedre tilpasse seg stedets bygde omgivelser.

Her ønskes boligheter som får gode dagslys til oppholdsrom og sikt mot åpne grønne felles uteoppholdsområder. Boligene skal i større grad være planlagt med flere soverom og bedre tilrettelagt for barnefamilier.



Randbebyggelsen mot sør skal holdes lavere for å tilpasse seg den nære villabebyggelse og samtidig kunne gi sol og utsikt til bakenforliggende bygninger. Parkering skal i hovedsak dekket i kjeller under byggene med atkomst fra Jacob Bakarsveg samt fra Gamle Hognestad veg nordfra og sør fra Orrevegen uten gjennomkjøring foran skolen.

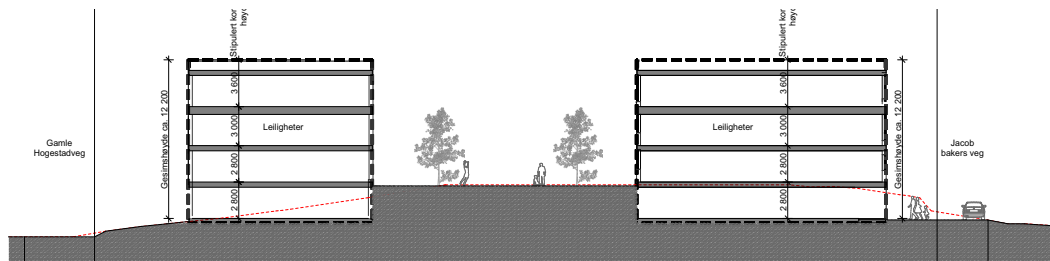
Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er en intensjon å etablere en bebyggelse innenfor de rammene som settes av relevante overordnede planer. Dette med hensyn til struktur, formål, byggehøyde og utnyttelse.

Arealutnyttelse planlegges i samsvar med kommunedelplan for Bryne sentrum, bestemmelsenes kap. 8.2. Gjennomsnittsstørrelser for boligene i området planlegges å bli ca. 120m² med et ca. samlet % BRA 100. Herunder vises til forhåndskonferanse for Gamle Hognestadveg 18 av 02.05.2018 sak 18/885-2.

I denne foreløpige fasen ser man for seg en bebyggelse med inntil 30 boenheter med en bygningstypologi bestående av eneboliger og byvillaer med flere boenheter. Etasjetallet vil begrenses til 3 etasjer, med innslag av inntrukne 4. etasje der dette kan innpasses.

Bygningstetthet og høyde vil trappes ned mot villabebyggelse i sør, slik at det oppstår en megler mellom eksisterende miljø og dette fortettingsprosjektet. Bygningsvolumene er tenkt plassert rundt et indre felles tun.



Typisk snitt av bygningshøyder i sentral del av feltet. Øst- vest

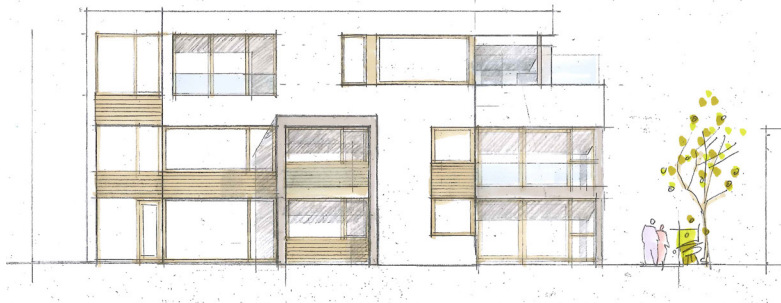
Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Boligene ligger i bare 300m fra sentralt kollektivstoppested i Brynebyen. Her skal være boligstørrelser som bygger de opp om målsetninger om å skape boliger som er bedre egnet for barnefamilier og hustander med flere beboere. Boligstrukturen karakteriseres som byvillabebyggelse der hver boligenhet planlegges med gjennomlys og således beste tilgang på dagslys til alle oppholdsrom. Atkomst til enhver bolig løses enten fra gangveier i grøntområdene utenfra eller via felles trapperom med heis/ løfterampe.

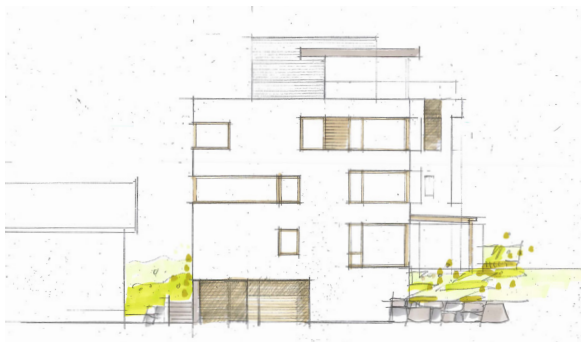
Felles utvendige balkongatkomster unngås.

Bilparkeringen for de enkelte boliger legges til garasjer, enten i kjeller under bakken eller i carporter.

Utendørs arealene skal i størst mulig grad brukes til felles opphold, rekreasjon og beplantning.



Bebyggelsen med sine fasadematerialer skal være av urban karakter. Boligene skal ha gode funksjonelle, romlige og estetiske kvaliteter, gode dagslysforhol, ha optimal utsikt og gi visuell samt fysisk kontakt til bilfrie grønne uteområder.



Bygningene forutsettes utformet med fasader av klimaresistente materialer som puss, tegl og høvlet Kebony/ Royal-trepaneler med miljøsertifikat.

Fasadeillustrasjoner er foreløpige, men antyder tenkt design med volum, byggehøyder og materialbruk.



For å forbedre tryggheten på skoleveien bør det på sikt etableres et gatetun foran inngangssone mot barneskulen og ha fysisk stengsel for alminnelig gjennomkjøring.

Plassen foran "1900 huset" bør opparbeides som et bilfritt tun med parkmøbler til allmenn benyttelse og dermed få slutt på dagens utstrakte fremmedparkering i området.

Planens virkninger mot omgivelsene og landskap.

En utbygging vil i hovedsak påvirke trafikksituasjonen i Jacob Bakarsveg. Trafikk i Gamle Hognestadveg fram til 1900 huset og fra Orrevegen i sør bør holdes til et minimum ved å etablere miljøtiltak i gaten. Detaljreguleringsplanen vil legge til rette for grønne soner sentralt i boligområdet der det planlegges frittstående bygninger med plass til grøntanlegg, gangveier, leke- og felles oppholdsområder. Bygninger i variert størrelse opp mot 4 etasjer vil gi noe slagskygge internt og mot omgivelsene. I planen vil vi arbeide for å skape optimale solforhold både internt og mot nabobebyggelse.



Gamle Hognestad-veg med fortau og inngangssone til skuleområdet. Forslag til gatetun og fysisk avstengning for gjennomgangstrafikk.

Planens forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer.

Planområdet ligger innenfor delområdet BF 5 som del av kommunedelplanen for Bryne sentrum.

Området er avsatt til blandet formål : Bolig, næring, offentlig og privat tjenesteytelse.

Viktige bestemmelser:

Bestemmelsene 8 Bystruktur.

Avsnitt 8.1.3 Fastsetting av høyder i reguleringsplaner i Tabell 1.

Avsnitt 8.2 Arealutnytting.

Bestemmelsene 9 Uteoppholdsareal og lekeplasser.

Bestemmelsene 10 Veg og transport.

Avsnitt 10.2.6 Sonedeling krav til parkering. Området er i indre sone.

Bestemmelsene 13 Utforming og omgivelseskvalitet.

Temakart 2 : Opne kvartal.

Temakart 3 : Høyder.

Maksimum 4 etasjer.

Temakart 3 : Høyder.

Maksimum 4 etasjer.

Temakart 4 : Krav til minste felles uteoppholdsareal.

Minimum 30m² MFUA

Temakart 8: Grønne byrom.

Grønn veg i Gamle Hognestadveg.

Temakart 9: Ruter for myke trafikkanter

Fotgjengerprioritert område.

Temakart 10: Bevaringsverdige bygg og anlegg

HP1 Solvang 1/71. "1900 huset".

Temakart 11: Krav til parkering.

Ytre område.



Bryne barneskule med sin eldste fasade mot skolegården bygget i 1922.
(Arkitekt Gustav Helland)

Vesentlige interesser som berøres av planforslaget.

Kulturmiljø

Området grenser til etablert villabebyggelse i nord, øst og sør. I vest på andre siden av Gamle Hognestadveg ligger Bryne barneskule med sine store uteområder som i sentrumsplanen er avsatt til varige grønne byrom. Det er stor gang- og sykkeltrafikk av skulebarn gjennom Gamle Hognestadveg og planen vil ta høyde for å trygge skoleveien. Gamleskulen, 1900-huset- Solvang 1/71, som er vernet Sefrak A ligger ved inngang fra nord til planområdet. Miljøet blir ikke berørt av planforslaget i negativ forstand, men derimot sikret bedre omgivelseskvalitet.



SOLVANG. "1900 huset"
Gammelt skulehus i tømmer.
Senempire
SEFRAK A

Hvordan samfunnsikkert skal ivaretas, forebygging av risiko og sårbarhet.

Det gjennomføres en ROS analyse etter sjekklister og i samråd med Time kommune. Eventuelle avbøtende tiltak ivaretas i detaljreguleringsplanen.

Sikkerhet og trafikale forhold ved skolevei i Gamle Hognestadveg må vurderes i planen.



Det bør vurderes om man skal stenge veien for å unngå ulovlig gjennomkjøring i Gamle Hognestadveg.

Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart

Det varsles i henhold til offisiell nabooppgave som alle grenser til planområdet. Planoppstart varsles i egen kunngjøring i Jærbladet og legges inn på Time kommunes nettside. Ellers varsles alle myndigheter, kraft-teleleverandører mv. som griper regulerende inn i slike prosesser. Herunder Fylkeskommune, Lyse kraftelskap, Arkeologisk museum, Fortidsminneforening mv.

Prosesser for samarbeid

Det er allerede etablert en plangruppe hvor grunneierne er godt representert i planleggingsprosessen gjennom løpende informasjons- og drøftingsmøter.

Dette har vært viktig da grunneierne kan se tilbake på et langt livsopphold på stedet og er meget opptatt av framtidig arealdisponering av boligmiljøet.

Det skal gjennomføres dialogmøter med Time kommune.

Prosess i samsvar med PBL Kap. 5.

Detaljreguleringsplan vil bli utarbeidet av ARC Arkitektur as, Bryne under ledelse av Reier Carlsen i nært samarbeide med Sjø Fasting Arkitekter, Sandnes.

Konsekvensutredning.

Detaljreguleringsplanen blir utformet i tråd med godkjent Kommunedelplan for Bryne sentrum av 2015-2026 og er således ikke KU pliktig.

Planfaglige tema.

Avfallshåndtering

Renovasjonsplan utarbeides i samråd med Time kommune.

Rivning av eksisterende bebyggelse

Det søkes og innhentes rivningstillatelse.

Eksisterende bebyggelse registreres med foto og nødvendig stenging av teknisk infrastruktur til bygningene.

Det lages avfallshåndteringsplan ved rivning av eksisterende bebyggelse.

Offentlige og felles trafikkareal.

Avstenging og etablering av gatetun av Gamle Hognestadveg foran skulen vurderes. Nødvendig atkomst til planområde fra Gamle Hognestadveg finner sin løsning i den sammenheng. Jacob Bakars veg utforming og standard vurderes i trafikkmessig sammenheng.

Offentlige rom og plasser.

Området foran Solvang "1900 huset". Forslag til gatetun.

Tilgjengelighet og universell utforming.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges. Avsnitt 6 Folkehelse og universell utforming.

Sol- skygge forhold.

Utredes i detaljreguleringsfase ved som del av planleggingen av framtidig bebyggelse.

Barn og unges interesser.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.

Parkering.

Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum indre område følges. Ref. Kap. 10.

Miljøutfordringer.

Planområdet ligger i god avstand til kjøreveg og med avskjermende bebyggelse og høy mur foran Jerbanegata er støynivå relativt lavt. Jenbanespor ligger ca. 100m øst for planområdet der de fleste tog har lav fart og gir lite støy. Det er støy fra barneskolens lekeområder i vest under friminuttene i skoletiden.

Framdrift i planarbeidet.

Det forutsettes kontinuerlig planarbeide med varsling i Desember 19 og innlevering til off. behandling Mars - April 2020.

Reier Carlsen
Ing arkitekt MNAL