

# Detaljregulering av Storgata 19, 21 og 23



## Innholdsfortegnelse

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Sammendrag</b>                                               | <b>5</b>  |
| <b>2 Bakgrunn</b>                                                 | <b>6</b>  |
| 2.1 Hensikten med planen                                          | 7         |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold                    | 7         |
| 2.3 Tidligere vedtak i saken                                      | 7         |
| 2.4 Utbyggingsavtaler                                             | 7         |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning?                                  | 7         |
| <b>4 Planstatus og rammebetingelser</b>                           | <b>8</b>  |
| 4.1 Overordnede planer                                            | 8         |
| 4.2 Gjeldende reguleringsplaner                                   | 11        |
| 4.3 Tilgrensende planer                                           | 11        |
| 4.4 Temaplaner                                                    | 11        |
| 4.5 Statlige planretningslinjer                                   | 11        |
| 4.5 Pågående planarbeid                                           | 12        |
| <b>5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>         | <b>13</b> |
| 5.1 Beliggenhet                                                   | 14        |
| 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk                     | 14        |
| 5.4 Landskap                                                      | 15        |
| 5.5 Kulturminner og kulturmiljø                                   | 16        |
| 5.6 Naturverdier                                                  | 18        |
| 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder                 | 19        |
| 5.8 Landbruk                                                      | 19        |
| 5.9 Trafikkforhold                                                | 19        |
| 5.10 Barns interesser                                             | 21        |
| 5.11 Sosial infrastruktur                                         | 21        |
| 5.12 Universell tilgjengelighet                                   | 21        |
| 5.15 Støyforhold                                                  | 22        |
| 5.16 Luftforurensing                                              | 22        |
| 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)                | 22        |
| 5.18 Næring                                                       | 23        |
| 5.19 Analyser/ utredninger                                        | 23        |
| <b>6 Beskrivelse av planforslaget</b>                             | <b>24</b> |
| <b>6.1 Planlagt arealbruk</b>                                     | <b>24</b> |
| 6.1.1 Reguleringsformål                                           | 24        |
| 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål                     | 25        |
| 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives     | 26        |
| 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming                          | 26        |
| 6.3.1 Bebyggelsens høyde                                          | 26        |
| 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m <sup>2</sup> næringsarealer | 27        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling         | 27        |
| 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet                        | 28        |
| 6.5 Parkering                                     | 28        |
| 6.6 Tilknytning til infrastruktur                 | 29        |
| 6.7 Trafikkløsning                                | 29        |
| 6.7.4 Varelevering                                | 29        |
| 6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende      | 29        |
| 6.10 Universell utforming                         | 30        |
| 6.11 Uteoppholdsareal                             | 30        |
| 6.12 Landbruksfaglige vurderinger                 | 31        |
| 6.13 Kollektivtilbud                              | 31        |
| 6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS              | 34        |
| 6.19 Rekkefølgebestemmelser                       | 34        |
| <b>7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget</b> | <b>35</b> |
| 7.2 Landskap                                      | 35        |
| 7.3 Stedets karakter                              | 35        |
| 7.4 Byform og estetikk                            | 35        |
| 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi  | 35        |
| 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk        | 35        |
| 7.8 Uteområder                                    | 36        |
| 7.9 Trafikkforhold                                | 36        |
| 7.11 Sosial infrastruktur                         | 37        |
| 7.15 Jordressurser/landbruk                       | 37        |
| 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen         | 38        |
| 7.18 Konsekvenser for næringsinteresser           | 38        |
| 7.19 Interessemotsetninger                        | 38        |
| 7.20 Avveining av virkninger                      | 38        |

## PROSJEKTINFORMASJON

|                       |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prosjektets tittel:   | Storgata 19-23, detaljregulering plan 0454                                                                                                                         |
| Dokument:             | Planbeskrivelse                                                                                                                                                    |
| Oppdragsnummer:       | 118-2683                                                                                                                                                           |
| Oppdragsgiver:        | Activum Bryne AS                                                                                                                                                   |
| Versjon:              | 4                                                                                                                                                                  |
| Dato:                 | 28.10 2019, revidert 14.01 2021                                                                                                                                    |
| Oppdragsansvarlig:    | Thorbjørn Fuglestad, Arkitektkontoret Vest AS                                                                                                                      |
| Oppdragsmedarbeidere: | <p>Arkitektkontoret Vest:<br/>Thorbjørn Fuglestad</p> <p>Prosjektil:<br/>Camilla Bø<br/>Jane Kjos<br/>Sindre Bøe</p> <p>Brekke&amp;Strand:<br/>Andreas Øvstebø</p> |
| Egenkontroll:         | TF                                                                                                                                                                 |
| Sidemannskontroll:    | ÅS                                                                                                                                                                 |
| Lagret:               | 118-2683 Storgata 19, 21 og 23/Regulering/Planbeskrivelse                                                                                                          |

## Revisjoner 07.09.2020:

**Punkt 4.1:** Overordnede planer, Kommunedelplan for Bryne sentrum: Flomsone i kommuneplankartet er feil. Er presisert i teksten.

**Punkt 5.17:** Endret tekst angående hensynssone for flom iht. svar fra NVE.

**Punkt 6.18:** Kote for flomtopp er endret fra kote 26 til kote 25. Ingen fare for flom.

**Punkt 6.2:** Nye arealtabeller er lagt inn med hensyn til utvidelse under Storgata.

**Punkt 6.3.2:** Grad av utnytting: BRA har økt fra 3880m<sup>2</sup> til 4100m<sup>2</sup> på grunn av utvidet kjeller. Maks %BRA her økt fra 500% til 520% som følge av dette.

**Punkt 6.3.4:** Antall boliger og leilighetsfordeling: Leiligheter over 100m<sup>2</sup> har økt fra 8 til 9 og leiligheter mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> har blitt redusert fra 7 til 6.

**Punkt 6.5:** Parkering: Som følge av at det er én flere leiligheter over 100m<sup>2</sup> har minimumskravet til bilparkering økt fra 14 til 15 p-plasser. Formulering om plassering av sykkelparkering er endret.

**Punkt 6.7:** Trafikkløsning; Formulering om plassering av sykkelparkering er endret. Sykkelparkering er plassert i forbindelse med garasjeanlegg i underetasjen.

**Punkt 6.8:** Planlagte offentlige anlegg: Det er lagt til i teksten at parkeringsanlegget strekker seg under deler av veien, i tillegg til fortau.

**Punkt 6.11:** Uteoppholdsareal: Planen er endret fra 300m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på tak til minimum 75m<sup>2</sup>. Dette er iht. retningslinjer i kommuneplan og frikjøpsordning. Illustrasjon er endret.

## Revisjoner 19.06.2020:

**Punkt 5.17:** Lagt til tekst angående hensynssone for flom som er feil i kommuneplankartet, men riktig i digital kartportal på kommunens hjemmeside.

**Punkt 6.2:** Nye arealtabeller som beskriver planforslaget i to vertikalnivå er lagt inn.

**Punkt 6.2.1:** Med to vertikalnivå er det lagt inn noen nye formål som er beskrevet. Hovedformål bolig/forretning/tjenesteyting er lagt til for vertikalnivå 2, mens vertikalnivå 1 har forretning/tjenesteyting og felles parkeringsanlegg.

**Punkt 6.11:** Lagt til tekst som presiserer at utbygger skal betale gjeldende sats for frikjøp av 75 prosent av påkrevd uteoppholdsareal. Illustrasjon av mulig organisering av lekeplass på tak er lagt til.

## Revisjoner 01.12.2020:

**Punkt 5.18:** Det er forretning / tjenesteyting i 1. etasje og deler av underetasje med aktive fasader mot Storgata og Lauritz Bellesens gate.

**Punkt 6.2.1:** Det er lagt til boder i formål f\_SPH. BKB i vertikalnivå 2 er oppdatert til BKB1.

**Punkt 6.3.4:** Leilighetsfordeling er endret. Nå er det 15 leiligheter som er større enn 100m<sup>2</sup> og 3 leiligheter som er mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

**Punkt 6.5:** Parkering. Ettersom arealfordeling av leiligheter er endret, har krav til parkeringsplasser for boliger økt fra 15 til 16. Antall parkeringsplasser i prosjektet er økt fra 18 til 19, hvor én plass er HC. Krav om sykkelparkeringsplasser er justert fra 64 til 62 ved kontrollregning.

**Punkt 6.11:** Ny illustrasjon som viser 300m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på tak.

**Punkt 6.19:** Rekkefølgekrav er oppdatert iht. reguleringsbestemmelser.

## Revisjoner 14.01.2021:

**Punkt 6.3.4:** Leilighetsfordeling er endret til 9 større enn 100m<sup>2</sup>, 6 mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> og 3 mindre enn 50m<sup>2</sup>.

**Punkt 6.11:** Setningen om at felles uteoppholdsareal på tak også vil være tilgjengelig for de som driver næring i bygget er tatt ut av beskrivelsen.

## 1 Sammendrag

Planforslaget omfatter 18 boenheter i 2. 3. og 4 etasje, forretning/tjenesteyting i 1. etasje og parkering samt forretning/tjenesteyting i underetasje. Prosjektet ligger sentralt i Storgata på Bryne med kort avstand til kollektivknutepunkt. Det er lagt opp til restriktiv parkeringsdekning og høy utnyttelse i prosjektet. Nybygg vil ha et bevisst samspill til omgivelsene når det gjelder utforming, høyder og materialer.

## 2 Bakgrunn

Arkitektkontoret Vest utviklet i 2014/2015 et bygg i planområdet med sentrumsformål bolig/butikk på vegne av tidligere eiere av eiendommene Storgata 19, 21 og 23. Det første utkastet av prosjektet ble presentert ved Bykonferansen i Time 14. oktober 2014. Her ble prosjektet godt mottatt og har siden vært retningsgivende for utformingen av denne delen av kommunedelplanen for Bryne sentrum. Tiltakshaver for dette planforslaget er Kjetil Haver ved selskapet Activum Bryne AS.

Planinitiativ for et bearbeidet prosjekt ble levert før jul 2018. Oppstartsmøte ble avholdt 15. januar 2019. Det ble i møtet konkludert med at noen spørsmål ved prosjektet måtte opp til prinsippavklaring i LOK. Dette var avklaringer knyttet til boder på tak, frikjøp av felles uteoppholdsareal og næringsareal på bakkeplan mot Lauritz Bellesens gate. Vedtaket i LOK-sak 16/19 konkluderte med at detaljregulering av eiendommene måtte følge kommuneplanen.

Et revidert planinitiativ ble levert 26.04 2019. Det gjenstod nå spørsmål knyttet til å legge 25 prosent av felles uteoppholdsareal på tak og frikjøpe resten av utearealet siden planen legger opp til en noe høyere arealutnyttelse enn det kommunedelplanen gir føringer om.

Her kan det påpekes at kommunedelplanen gir motstridende føringer da en til tross for at prosjektet overholdt alle bestemmelser om høyder, kvartalstypologi og formål, endte opp med en arealutnyttelse som var nesten dobbelt så høy som overordnet plan sier. I LOK-sak 38/19 7. juni 2019 ble prosjektet igjen behandlet av politikerne som godkjente innsendt planinitiativ og vedtok at planarbeidet kunne starte opp med de rammer som var beskrevet der.

## **2.1 Hensikten med planen**

Planen skal legge til rette for ny bebyggelse med butikk / næring i 1. etasje mot Storgata, butikk / næring og parkering i underetasje mot Lauritz Bellesens gate og boliger fra 2.-4. etasje med felles uteoppholdsareal på tak over 4. etasje.

## **2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold**

Forslagstiller er Activum Bryne AS ved Kjetil Haver. Plankonsulent er Arkitektkontoret Vest AS. Activum Bryne AS er eier av de tre gnr./bnr. som skal bygges ut, 1/54, 1/130 og 1/680. Øvrig grunn som er inkludert i varslet plan er eid av Time kommune og nærmeste naboer. Det er ikke foreslått endringer på andre eiendommer enn de som er eid av forslagsstiller.

## **2.3 Tidligere vedtak i saken**

Planinitiativet er behandlet to ganger i LOK for å avklare prinsipper i forhold til kommunedelplan for Bryne sentrum. Første behandling i sak 16/19, 7. mars resulterte i vedtak om at LOK ikke tillot oppstart av detaljregulering på bakgrunn av innsendt planinitiativ.

I sak 38/19 6. juni ble revidert planinitiativ behandlet i LOK. Det gjenstod da spørsmål knyttet til arealutnytting og felles uteoppholdsareal på tak som politikerne måtte ta stilling til. LOK vedtok da at detaljreguleringen kunne starte opp. Vedtaket fastslår at 25 prosent av felles uteoppholdsareal kan legges på tak.

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det er kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Time kommune i forbindelse med varsel om oppstart av regulering.

## **2.5 Krav om konsekvensutredning?**

Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil i hovedsak være innenfor rammene satt i nylig vedtatte kommunedelplan for Bryne sentrum. Avvik fra kommuneplanen er behandlet i LOK. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg. Tomten er i dag bebyggt med næringslokale og bolig og ny bebyggelse føyer seg naturlig inn i den omkringliggende bystrukturen.

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredes.

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Det ble varslet oppstart av planarbeid 28. juni 2019 med annonse i Jærbladet og brev i henhold til adresseliste for hjemmelshavere og offentlige instanser mottatt fra Time kommune i forbindelse med startpakke. Frist for å komme med innspill var 9. august. 2019. Innen fristen kom det inn seks innspill, fem fra offentlige instanser ett fra privatperson. Alle innspill til planen er lagt ved planbeskrivelse i eget vedlegg med oppsummering og kommentarer fra plankonsulent.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

## Regionalplan Jæren 2050:

TIME KOMMUNE - EBYGGWEB

511

515

519

10 m

Koordinatavertikal: EPSG:3003  
 Kartprosjekt: 3003, 3154  
 Utsnittstidspunkt: 2012-01-01

### Kommunedelplan for Bryne sentrum:

Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S16 Bygg og

anlegg, nåværende: Sentrumsformål. Hensynssone for flom i Bryneåna/Orrevassdraget vises helt inntil byggetomten, men er basert på feil data, jfr. svar fra NVE. Hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse lengst øst i S16 er Storgata 17.

Temakart 1: Viktige byrom

Storgata og Lauritz Bellesens gate er definert som viktige byrom.

Temakart 2: Kvartalsstruktur og kvartalstypologi

Kompakt busetnad.

Temakart 3: Høgder på bygg

3,5 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 12 meter, maks mønehøyde med næring 14 meter.

Temakart 4: Område med ulike krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Krav om minimum 16m<sup>2</sup> MFUA

Temakart 5: Soneinndeling fritaksordning MFUA

Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.

Planområdet grenser mot oppholdsareal hvor midler fra fritaksordningen skal benyttes.

Temakart 6: Aktive og åpne fasadar

Det er krav om aktive fasader mot Storgata og byrommet mot vest ned mot Lauritz Bellesens gate, og åpne fasader mot Lauritz Bellesens gate.

Temakart 7: Gatehierarki

Storgata er definert som gågate.

Lauritz Bellesens gate er definert som promenade.

Byrommet vest for planområdet er definert som grønne samband på gående sine premisser.

Temakart 8: Grønne byrom

Storgata og Lauritz Bellesens gate er definert som "Grønne vegar".  
Planområdet grenser mot Mølledammen som er definert som "Eksisterende parker og grønne område".

Temakart 9: Ruter for mjuke trafikantar

Storgata og Lauritz Bellesens gate er definert som "Grønne samband, noverande".

Byrommet vest for planområdet er definert som "Gater / samband som skal få et grønare preg".

Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.

Temakart 10: Bevaringsverdige bygningar og anlegg

Planområdet grenser mot HP14 som er "Høgt prioriterte bygningar og anlegg, kommunalt prioritert liste.

Temakart 11: Krav til parkering

Planområdet ligger indre område, jf pkt 10.2.6 i kommuneplanbestemmelsene:

Sykkelparkering: Minimum 1 per 50m<sup>2</sup> BRA

|                     |                          |             |           |
|---------------------|--------------------------|-------------|-----------|
| Bolig-bilparkering: | <50m <sup>2</sup> BRA    | 0,33 (0,25) | p-plasser |
|                     | 50-100m <sup>2</sup> BRA | 0,67 (0,50) | p-plasser |
|                     | >100m <sup>2</sup> BRA   | 1,00 (0,75) | p-plasser |

Næring: 0,38 parkeringsplass per 50m<sup>2</sup> BRA

Temakart 12: Flaumvegar

Storgata har flomretning mot øst.

Byrommet vest for planområdet har flomretning mot nord (mot Lauritz Bellesens gate / Mølledammen)

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er plan 0071.00 - Del av Bryne sentrum, med ikrafttredelsesdato 23.10.1978. Formålet med planen er butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale- og kulturelle formål, hotell- og restaurantvirksomhet. Boliger kan innredes. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

## 4.3 Tilgrensende planer

Mot øst grenser planen mot reguleringsplan for Tjemslandkvartalet, plan 0294.

I andre retninger grenser ny plangrense mot eksisterende reguleringsplan, Del av Bryne sentrum.

## 4.4 Temaplaner

Kulturminneplan 2008-2019

Nabohuset øst for planområdet i Storgata 17, HP14 Målfridstua - Kjos Hansen huset, gnr 1 bnr 42, er på kommunalt prioritert liste og er bevaringsverdig, som er regulert iht. retningslinjer for omsynssone H570\_3 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen.

Kommunedelplan for grøntstruktur i Bryne 2007-2018

Parkdraget som følger Bryneåna fra Frøylandsvatnet og gjennom Bryne sentrum er markert som viktig grøntstruktur. Varslet planområde ligger delvis innenfor denne grøntstrukturen.

## 4.5 Statlige planretningslinjer

Naturmangfoldloven

Området tett opp til Orrevassdraget som er vernet. Prosjektet må vurderes i forhold til Naturmangfoldloven.

## 4.5 Pågående planarbeid

### **Områdeplan 0506:**

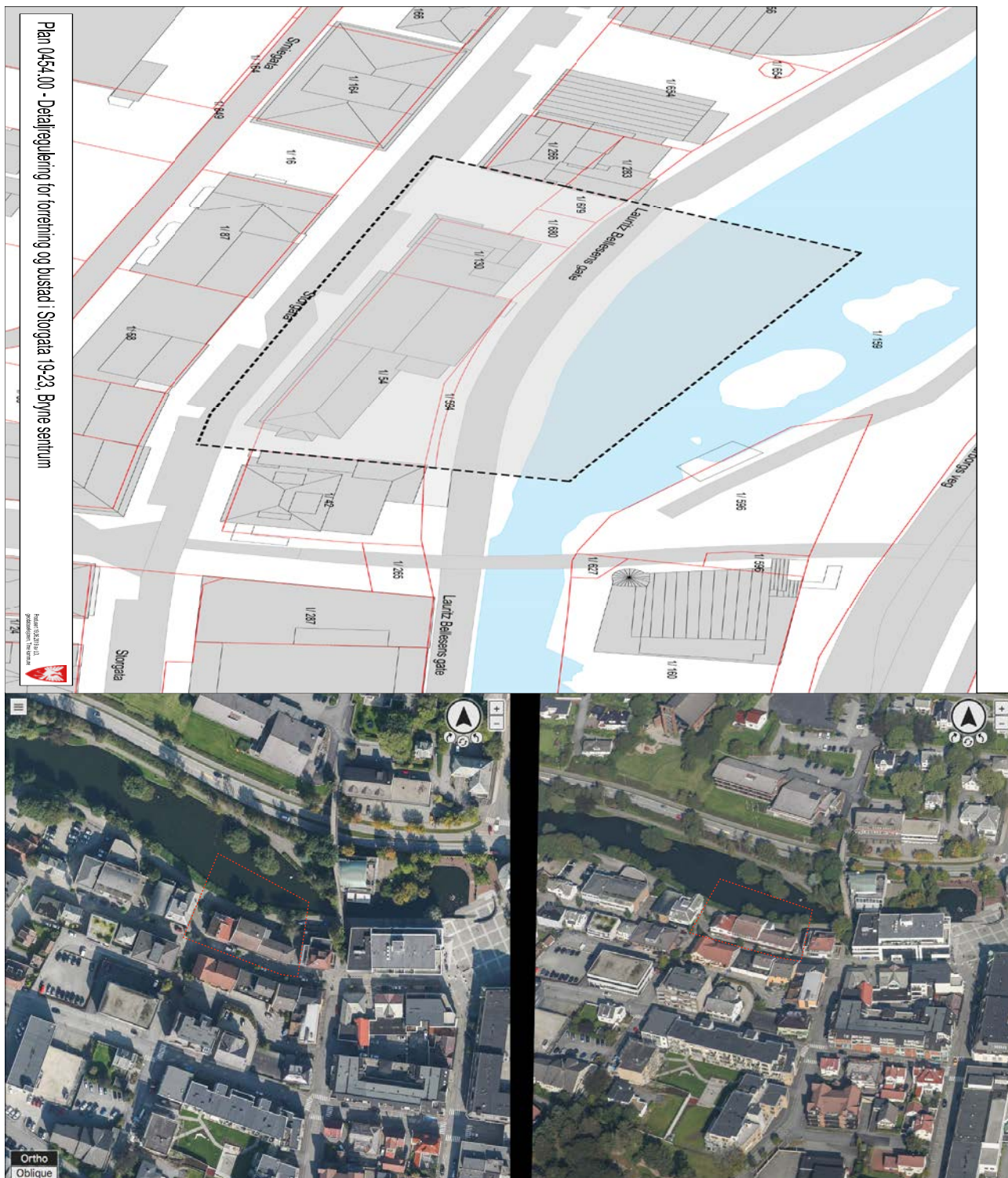
Våren 2018 ble det startet opp planarbeid for områdeplan av Storgata, plan 0506. Planen er ennå ikke endelig godkjent, men har vært til første gangs behandling og har vært lagt ut til offentlig høring. Tanken med planen er å omregulere Storgata til gågate. Planen vil påvirke plan 0454 med tanke på lydeksposering av trafikkstøy og eventuelt utforming av fortau langs eiendommene som inngår i detaljreguleringen.

### **Detaljplan 0242, reguleringsplan for skulpturpark i Mølledammen, Bryne**

Planen står oppført under arbeid på ebyggweb, men i bestemmelsene står det at planen er vedtatt. Uavhengig av status i planen, vil ikke denne påvirke plan 0454.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Kart med varslet planområde merket av.



## 5.1 Beliggenhet

Planområdet utgjør ca. 1800 m<sup>2</sup> hvorav 800 m<sup>2</sup> utgjør selve eiendommene som skal bebygges med nytt bygg for bolig og forretning. Storgata 19, 21 og 23 består av tre gårds- og bruksnummer, 1/54 og for nummer 19 og 21 og 1/130 samt 1/680 for nummer 23. Det er flere gårds- og bruksnummer innenfor planområdet. Det er ikke foreslått endringer for andre eiendommer enn de som er eid av forslagstiller.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Mot sør vender eiendommene mot Storgata, som er Brynes viktigste sentrumsgate med handel- og kontordrift kombinert med boliger. Eiendomsgrense mot vest støtter mot tre gårds- og bruksnummer som på gatenivå rommer en offentlig passasje fra Storgata til Lauritz Bellesens gate og Mølledammen. Under denne passasjen er det et garasjeanlegg som er delvis eid av tiltakshaver av planforslaget.

Begge gårds- og bruksnumrene som er involvert i prosjektet er i dag i bruk som forretning og bolig. I nord grenser tomtene mot Lauritz Bellesens gate og Mølledammen, som er et viktig grøntdrag i Bryne sentrum. Mot øst grenser eiendommene mot Storgata 17, Målfridstua - Kjos Hansen huset, gnr 1 bnr 42, som er på kommunalt prioritert liste og er bevaringsverdig.



*Bildet viser eksisterende bebyggelse sett fra Storgata, mot vest.*

### 5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger sentralt i Bryne sentrum, mellom Lauritz Bellesens gate/Mølledammen i nord og Storgata i sør. Storgata er det mest bymessige området i Bryne sentrum med butikker og kaféer. Byens opprinnelige torg, Torjå, ligger en kort spasertur øst for planområdet.

Storgata utgjør et bymiljø som er typisk for stasjonsbyene på Jæren, et rett gateløp som står i tilknytning til jernbanestasjonen.



*Bilde fra Storgata tatt mot vest.*

### 5.4 Landskap

Planområdet ligger i en nordvendt nedtrapping av høydedraget som ligger sør for Bryneåna. Landskapet preges av bymessig planering og bearbeiding helt inntil bredden av Mølledammen. Det er ikke spesielt gode solforhold på bakkeplan i planområdet. Vannspeilet i Mølledammen og parken som omgir dammen er sterke landskapsmessige kvaliteter i planområdet og området rundt.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø



*Storgata 23 er Sefrak-registrert, men har ingen vernestatus.*

Storgata 23 er registrert som et kulturminne oppført i Sefrak-registeret. Det er i utgangspunktet ikke spesielle restriksjoner om hva en kan gjøre med bygningen. Registreringen fungerer mer som et varsko til kommunen om at en bør ta en vurdering av verneverdien før det blir gitt tillatelse til å rive bygningen. Storgata 23 framstår i dag som en bygning med ulike stilarter og har gjennomgått mange tilpasninger opp gjennom tidene.

Nabohuset øst for planområdet i Storgata 17, HP14 Målfridstua - Kjos Hansen huset, gnr 1 bnr 42, er på kommunalt prioritert liste og er bevaringsverdig, som er regulert iht. retningslinjer for omsynssone H570\_3 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen.



Kjos-Hansen-huset, Storgata 17, huser i dag Crazy Nattklubb. Et moderne tilbygg vender mot planområdet.





*Bildet viser Storgata 17 sett fra gangbro over Bryneåna.*

## 5.6 Naturverdier



*Vannspeilet av Mølledammen og parkdraget rundt er et viktig rekreasjonsområde i sentrum av Bryne. Bygninger i planområdet viser til venstre for offentlig trapp i bildet.*

Det er visse naturverdier knyttet til dyreliv og biologisk mangfold i Mølledammen/Bryneåna som delvis er innenfor planområdet. Bryneåna er en del av Orrevassdraget som er et vernet vassdrag. På temakart Rogaland er det registrert en rekke fugler i tilknytning til vassdraget som Mølledammen er en del av.

## **5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder**

Mølledammen og parkdraget rundt, inkludert Fritz Røed-parken langs nordre bredde av Mølledammen, er viktige rekreasjonsområder for folk som bor og ferdes i Bryne sentrum. Installasjonene laget av Fritz Røed blir jevnlig brukt som styrkeapparat for jærbuer som har hatt en fuktig kveld på byen. Det er muligens i denne grøntstrukturen eller i trappeløp fra Storgata til Mølledammen det vil være aktuelt å bruke midler som kommer fra frikjøp av minste felles uteoppholdsareal.

## **5.8 Landbruk**

Ikke relevant

## **5.9 Trafikkforhold**

Kjøreadkomst til planområdet er i dag mulig både på sørsiden via Storgata eller på nordsiden gjennom Lauritz Bellesens gate. I framtiden blir Storgata stengt for trafikk. Tilkomst gjennom Lauritz Bellesens gate skjer via stikkvei i vestre ende av Storgata.

Det er ikke gjort trafikkteiling i Storgata, men gaten er enveiskjørt og har begrenset framkommelighet på grunn av innsnevringer i kjørebanelen. Det blir kjørt med lav hastighet gjennom gaten. Det er en pågående prosess med å omdefinere Storgata til gågate jamfør områdeplan 0506. Dette arbeidet er noe forsinket i påvente av andre planer, men i praksis er det en glidende overgang til gågate som allerede har begynt med innslag av "shared spaces", møblering i gata og lignende. Det er svært begrenset trafikk på dagtid, og på nattestid i helgene er det forbudt for andre enn beboere å kjøre gjennom Storgata.



*Storgata er enveiskjørt vestfra med markerte begrensninger på trafikken i form av gatetun, innsnevring, tidsbegrensninger og lav fartsgrense.*

Lauritz Bellesens gate har heller ikke trafikkteiling, men også her er det begrenset med trafikk og lave hastigheter som gjelder. Lauritz Bellesens gate er også blindgate uten mulighet for gjennomkjøring.

Storgata henger sammen med jernbanestasjonen som har avganger for lokal- og regional- og fjerntog. Det er noen få minutter å gå fra planområdet til Bryne stasjon.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter i og langs planområdet er meget god. Det er i Statens vegvesens database kun registrert et trafikkuhell i Storgata, vel å merke utenfor planområdet. Tilfellet som er registrert er en kollisjon mellom sykkel og bil hvor syklisten ble lettere skadet.

Vi viser ellers til mobilitetsplan som er utarbeidet av Prosjektil AS når det gjelder trafikkforhold på stedet.



*Lokale forhold har gjort at Storgata er stengt for trafikk for andre enn beboere på nattestid i helgene.*

## 5.10 Barns interesser

Det er ikke registrert spesielle forhold i eller i nærheten av planområdet som berører barns interesser, bortsett fra at Storgata til en viss grad er skolevei.

## 5.11 Sosial infrastruktur

De nærmeste barne- og ungdomsskolene til planområdet er Rosseland skule og Bryne skule. Generelt er skolene i Time presset på kapasitet. Det største presset på å utvide kapasitet er på skolene i sentrum. Rosseland skule har allerede tatt i bruk både kantine og naturfagssal til faste baserom. 7. klasse har undervisning i Timehallen.

Bryne skule har brakker som kan benyttes ved behov. Det er behov for nye plasser ved begge skolene de nærmeste årene. Den nye skolen i Vardheia vil hjelpe på kapasiteten ved sentrumsskolene.

Det er 9 kommunale, 11 private samt 1 åpen barnehage som er omfattet av tjenestetilbudet i Time kommune. I følge nylig vedtatt økonomiplan 2019-2022 har det vært store kull i barnehagene de senere årene og kapasiteten har vært utvidet. Det er ikke behov for nye plasser i denne perioden.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er preget av en høydeforskjell på ca. én etasjehøyde mellom øverste (Storgata) og nederste (Lauritz Bellesens gate) del. Det er en trapp som knytter de to gatene sammen i vestre del

av planområdet. I østre del av planområdet er i dag en passasje som er åpen for fri ferdsel, men som ikke overholder krav til universell utforming. Hver for seg er de to gatene godt tilrettelagt med tanke på universell utforming, men forbindelsen mellom dem kan vanskelig bli universelt utformet. Forretningene og boligene som er innenfor planområdet i dag er ikke spesielt utformet med tanke på universell utforming.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

Bygningene som står på tomtene som skal bebygges er alle tilknyttet offentlig vann og kloakk.

### 5.14 Grunnforhold

På temakart Rogaland er grunnen i planområdet oppgitt å være innenfor grensen for marin flate. Grunnen kan ha sedimenter fra før siste istid. Dette gjelder mesteparten av Bryne sentrum som er bebygd med blant annet høyhus.

I følge Norges geologiske undersøkelser er hovedbergart i området diorittisk til granittisk gneis, migmatitt.

### 5.15 Støyforhold

Deler av planområdet ligger i gul støyzone fra Arne Garborgsvei. Det er ikke gjort trafikkteiling i Storgata, men vi anser ikke trafikken gjennom Storgata for å være relevant i forhold til støy. Støyforhold er ytterligere dokumentert i støyrapport fra Brekke&Strand.

### 5.16 Luftforurensing

Planområdet er ikke spesielt utsatt for luftforurensning i dag.

### 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse. Rapporten peker på noen hovedpunkt som er utredet nærmere med avbøtende tiltak der dette er nødvendig. Hovedtrekkene som er tatt opp i ROS-analysen er :

- **Flom:** Flomtopp ved 200-års flom er på Time kommune sin kartportal med henvisning til Øverland-rapporten på kote 25. Lauritz Bellesens gate som er adkomstvei til tomte og innkjøring til garasjen ligger på ca. kote 25,5.
- **Radon:** Det er moderat til lav risiko for radon i grunnen. Tek 17 sikrer radonsperre for alle nye bygg.
- **Regulerte vann- Bryneåna:** Vannstanden i Bryneåna er regulert og kan variere. Det vil være usikker is til enhver tid. Området er oppgradert og framstår godt sikret.
- **Situasjon for myke trafikanter:** Det er ingen ulykkespunkt i eller i tilknytning til planområdet.
- **Trafikksikkerhet renovasjon:** Det er planlagt søppeldunker i eget anlegg i garasje. Søppelbil må rygge tilbake i Lauritz Bellesens gate. Dette blir gjort i dag og vil være situasjonen fram til en eventuelle større omlegging av renovasjon for alle eiendommer langs Storgata.

- **Støyforurensning:**
- **Luftforurensning:** Planområdet ligger ca. 60 meter fra Arne Garborgs veg som har en ÅDT på nærmere 13.000.
- **Vurdering av naturmangfold:** Tiltaket ligger innenfor verneplan for Orrevassdraget.

### 5.18 Næring

Det er forretning / tjenesteyting i mesteparten av 1. etasje med aktive fasader mot Storgata og i deler av underetasje med aktive fasader mot Lauritz Bellesens gate.

### 5.19 Analyser/ utredninger

Det er lagt ved utredninger om følgende temaer:

Støy, VA-rammeplan, renovasjonsplan, ROS-analyse, mobilitetsplan, utregning av BGF.

## 6 Beskrivelse av planforslaget



### 6.1 Planlagt arealbruk

1/130 og 1/54 vil bli utbygd i sin helhet.

Prosjektet vil bestå av et nybygg med næring i underetasje og 1. etasje, leiligheter i 2.-4. etasje og parkering i underetasje. Felles uteoppholdsareal blir på tak over 4. etasje.

Næringsarealet vil i 1. etasje ha aktive fasader mot Storgata og mot trappeløp i vest. I tillegg blir det aktive fasader i underetasje mot Lauritz Bellesens gate. Parkering er planlagt i underetasjen med innkjøring fra Lauritz Bellesens gate.

Bygget består av 18 boenheter, 6 boenheter i 2. etasje, 6 boenheter i 3. etasje og 6 boenheter i 4. etasje. 12 av boenhetene er planlagt gjennomgående med fasade mot sør og nord. 3 av disse vil i tillegg ha fasade mot vest. 6 boenheter vil være ensidig rettet mot sør.

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet blir regulert med ett formål innenfor bebyggelse og anlegg. Aktuelt formål her er boligbebyggelse/blokkbebyggelse. Innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det avsatt formål til gatetun, gangvei og gågate.

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

| <b>Arealtabell</b>                                               |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål                     | 0,84               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 0,84               |
|                                                                  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> | <b>Areal (daa)</b> |
| 2014 - Gatetun (3)                                               | 0,75               |
| 2016 - Gangveg/gangareal/gågate                                  | 0,21               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 0,96               |
|                                                                  |                    |
| <b>Totalt alle kategorier: 1,80</b>                              |                    |

| <b>Arealtabell</b>                                               |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                       | <b>Areal (daa)</b> |
| 1814 - Forretning/tjenesteyting                                  | 0,18               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 0,18               |
|                                                                  |                    |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> | <b>Areal (daa)</b> |
| 2083 - Parkeringshus/-anlegg                                     | 1,22               |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                                 | 1,22               |
|                                                                  |                    |
| <b>Totalt alle kategorier: 1,39</b>                              |                    |

## 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Vertikalnivå 2:

**BKB1:** Formålet omfatter blokkbebyggelse med forretning/tjenesteyting på bakkeplan fra Storgata, og bolig i tre etasjer over. Uteoppholdsareal for boliger er på tak med #1 som avgrenser og bestemmer utstrekningen av uteoppholdsarealet.

**o\_SGT1:** Formålet omfatter gatetun med foreløpig biltrafikk og fortau i Storgata.

**o\_SGT2:** Formålet omfatter gatetun med biltrafikk i Lauritz Bellesens gate.

**o\_SGT3:** Formålet omfatter gatetun som ligger mellom Lauritz Bellesens gate og ny bebyggelse.

**o\_SGG:** Formålet omfatter trapp mellom Storgata og Lauritz Bellesens gate.

Vertikalnivå 1:

**f\_BKB2:** Formålet omfatter forretning/tjenesteyting med åpne fasader i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum.

**f\_SPH:** Formålet omfatter felles parkeringsanlegg og boder. Privat renovasjonsløsning med eget søppelrom og dunker som blir tømt med søppelbil, omfattes også av formålet.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen fyller ut eiendommene i sin helhet. Mot Lauritz Bellesens gate og Mølledammen blir fasadene preget av skrå vegg/tak i 3. og 4. etasje. Tilsvarende har 4. etasje mot Storgata skrått tak/vegg. Dette er helt i tråd med kommunedelplanen for Bryne sentrum. Grepet med de skrå veggene, gir bygget et særpreg og et uttrykk som står i forhold til form og skala på omkringliggende bebyggelse. De inntrukne ytterveggene i 3. og 4. etasje, demper også virkningen av høyden og volumet på bygget. Vertikale sprang i fasaden i form av uttrukne og inntrukne balkonger og nisjer, er med å dele opp lengden og virkningen av bygget slik at det tilpasser seg omgivelsene. Vi mener at prosjektet vil være et løft for sentrum av Bryne og Storgata. Skal Storgata overleve som pulsåre i Bryne, må denne type tiltak gjennomføres.

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Høyder på bygget er helt i tråd med høydebegrensninger satt i kommunedelplan for Bryne sentrum.

*"I Storgata (G1) er maks gesimshøyde 9,6 meter på sørsida og maks 9,8 meter på nordsida, maks mønehøgde 13 meter og takvinkelen maks 50°. I Lauritz Bellesens gate skal maks gesims- og mønehøgde ikke vera høgare enn i Storgata (G1), og eventuell takvinkel skal ikkje vera større enn 60°. For områda S11 og S16 skal takvinkelen i begge gatene ikkje vera større enn 75°. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 3,8 meter."*

Bebyggelsen vil ha 4 etasjer mot Storgata. I tillegg vil det være underetasje mot Lauritz Bellesens gate. 4. etasje er inntrukket med takvinkel 75° mot Storgata og 3. og 4. etasje er inntrukket med 75° mot Lauritz Bellesens gate.

### 6.3.2 Grad av utnytting

Området som skal reguleres er i all hovedsak omfattet av område S16 i sentrumsplanen og ligger innenfor avgrensningen av den delen av byen som skal ha kompakt bebyggelse. Derfor er % BYA i prosjektet tilnærmet 100 prosent.

Når det gjelder % BRA er dette en del høyere enn føringene i kommunedelplanen for Bryne sentrum legger opp til. Etter tabellen med føringer for arealutnytting, faller prosjektet inn i intervallet mellom 41-80 prosent andel bolig, med en begrensning på 280 prosent BRA. Prosjektet har 4100 m<sup>2</sup> BRA på en tomt som er 799,2 m<sup>2</sup>. Det står i bestemmelsene at ved kvartalsstruktur skal utnytting være tilpasset omgivelsene. Så lenge prosjektet ellers overholder de krav til høyder som sentrumsplanen legger opp til, og det ikke har negative konsekvenser for naboer eller byen for øvrig, mener vi at foreslått bebyggelse med en utnytting på rundt 515 %BRA er holdbart. Det er også flere andre prosjekt som har tilsvarende utnytting i Storgata. Dette var også forslagsstillers utgangspunkt da LOK skulle behandle avviket fra sentrumsplanen i sak 38/19. Med stort flertall ble det vedtatt å tillate oppstart av planarbeid basert på innsendt planinitiativ.

Maks utnytting i planforslaget blir da 100 % BYA og 520 % BRA.

### 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer

Det vil være cirka 610 m<sup>2</sup> næring i planområdet. Dette er fordelt på noe underetasje og mesteparten av 1. etasje.

### 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

| Størrelse på leilighet          | Antall boenheter |
|---------------------------------|------------------|
| Større enn 100 m <sup>2</sup>   | 9                |
| Mellom 50 og 100 m <sup>2</sup> | 6                |
| Mindre enn 50 m <sup>2</sup>    | 3                |

I planbeskrivelsen datert 19.06.2020 var boligsammensetningen for prosjektet i tråd med kommunedelplan for sentrum: 8 leiligheter større enn 100m<sup>2</sup>, 7 leiligheter mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> og 3 leiligheter mindre enn 50m<sup>2</sup>. Da ny planbeskrivelse ble sendt inn den 07.09.2020 var det gjort en mindre endring: 9 leiligheter større enn 100m<sup>2</sup>, 6 leiligheter mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> og 3 leiligheter mindre enn 50m<sup>2</sup>. I oppdatert planbeskrivelse datert 01.12.2020 var leilighetsfordelingen endret til 15 leiligheter større enn 100m<sup>2</sup>, 0 leiligheter mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> og 3 leiligheter mindre enn 50m<sup>2</sup>. Denne endringen ble ansett som en betydelig endring som bryter med krav i kommuneplanen for Bryne sentrum. Bakgrunnen ligger i at man ønsker mennesker med ulike livssituasjoner skal kunne bo sentralt i Bryne. Rådmannen la som premiss i saksframlegget at planforslaget som ble

godkjent må ha en boligsammensetning i tråd med planbeskrivelsen som var del av prosessen med trekking av innsigelser (19.06.2020).

I løpet av prosjekteringsfasen høsten 2020 har arealeffektivisering av planløsningen medført at det er vanskelig å gå tilbake til boligsammensetningen fra 19.06.2020. Gjennom dialog med Time kommune bekrefter rådmannen at man kan akseptere boligsammensetning fra 07.09.2020 med 9 leiligheter større enn 100m<sup>2</sup>, 6 leiligheter mellom 50m<sup>2</sup> og 100m<sup>2</sup> og 3 leiligheter mindre enn 50m<sup>2</sup>.

Intensjonen om variasjon er opprettholdt, og forslaget fra 07.09.2020 ble ikke kommentert eller problematisert av rådmannen ved innsendelse. Boligsammensetning fra 07.09.2020 ble akseptert av Time kommune i mail den 11.01.2021.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet er godt egnet som et attraktivt boområde, med umiddelbar nærhet til grønne kvaliteter langs Mølledammen og urbane kvaliteter i Storgata og sentrum for øvrig. Det er dessuten kort avstand kollektivknutepunkt med jernbanestasjon og busstasjon i østenden av Storgata.

12 boenheter er gjennomgående med lys og vinduer som vender enten nord hvor Mølledammen og Brynehaugen ligger eller mot sør og bebyggelsen i sentrum av brynebyen. 6 av leilighetene er sørvendt. Det er en fin variasjon i størrelser av boenheter, fra toroms- til fireroms leiligheter, noe som kan bidra til at en får beboere fra ulike aldersgrupper.

## 6.5 Parkering

Krav til parkering er oppført i punkt 10.2.6 i sentrumsplanen:

| Arealkategori                                                               | Sentrum indre område | Sentrum ytre område |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Sykkelparkering per 50 m <sup>2</sup> BRA                                   | Minimum 1            | Minimum 1           |
| <b>Bustad -bilparkering</b>                                                 |                      |                     |
| < 50 m <sup>2</sup> BRA                                                     | 0,33 (0,25)          | 0,67 (0,50)         |
| 50-100 m <sup>2</sup>                                                       | 0,67 (0,50)          | 1,00 (0,75)         |
| >100 m <sup>2</sup>                                                         | 1,00 (0,75)          | 1,50 (1,00)         |
| <b>Næring, forretning, offentlig og privat tenesteyting og kjøpesenter)</b> |                      |                     |
| Per 50 m <sup>2</sup> BRA bilparkering                                      | 0,38                 | 0,5                 |

Dermed får vi følgende fordeling:

| Størrelse på leilighet          | Antall boenheter | Krav til parkering |
|---------------------------------|------------------|--------------------|
| Større enn 100 m <sup>2</sup>   | 15               | 15                 |
| Mellom 50 og 100 m <sup>2</sup> | 0                | 0                  |
| Mindre enn 50 m <sup>2</sup>    | 3                | 1                  |

Boligene utløser i seg selv krav om til sammen 16 parkeringsplasser. Næring medfører krav om 7. Totalt altså 23 parkeringsplasser skal det være i tråd med sentrumsplanen. Det er satt av 19 plasser i garasjeanlegget, altså fire mindre enn kravet. Det er ønskelig å begrense biltrafikken til prosjektet mest mulig. Fordeling av plasser blir i forbindelse med salg av prosjektet, men det er reservert 1 plass

som er tilpasset handikappete. Med plasseringen 200 meter fra jernbanestasjonen og en rekke bussruter, mener vi det er naturlig og i tråd med overordnede planer å ha en restriktiv parkeringsdekning i prosjektet.

Det er krav om 62 sykkelparkeringsplasser. Disse er plassert i hovedsak i garasjeanlegg og i eget rom ved garasjeanlegg. Det kan bli aktuelt å ha noe sykkelparkering på utsiden av bygget mot Lauritz Bellesens gate i forbindelse med næringen der. I Storgata vil det bli gjennomført tiltak for sykkelparkering etter en formingsveileder for hele områdeplanen.

## **6.6 Tilknytning til infrastruktur**

Det er satt av plass til trafo i bygget. Det er imidlertid bygget ny trafo ett kvartal vest for planområdet. Hvorvidt det vil være kapasitet til å koble nybygget til denne, vil Lyse ta stilling til når prosjektet kommer til rammesøknad, og ikke på reguleringsnivå.

VA-blir tilkoblet offentlig ledningsnett.

Det er utbygget fibernettverk for internett i området og nybygget blir tilkoblet dette.

## **6.7 Trafikkløsning**

Det er lagt opp til parkering i underetasje med innkjøring til felles garasje i østenden av bygget mot Lauritz Bellesens gate. Sykkelparkering er plassert i underetasje i forbindelse med garasjeanlegg.

### **6.7.1 Kjøreatkomst**

Kjøreatkomst til boligene i prosjektet blir som i dag via Lauritz Bellesens gate og avstikker som går fra Storgata et stykke vest for planområdet. Til næringslokaler med inngang fra Storgata blir det naturlig inntil videre å kjøre gjennom Storgata fra vest mot øst og stoppe utenfor butikken. Dette vil det imidlertid bli en slutt på når Storgata etter hvert blir gågate i tråd med bestemmelsene i sentrumsplanen.

### **6.7.2 Utforming av veger**

Det blir ikke anlagt noen nye veier som følge av planen.

### **6.7.4 Varelevering**

Varelevering vil skje fra stoppunkt i veibanen langs Storgata på fastsatte tider. Også når Storgata blir gågate vil det være mulig å ha varelevering innenfor gitte rammer slik dette blir gjennomført andre steder for eksempel i Langgata i Sandnes.

### **6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Planområdet har svært god tilgjengelighet for gående og syklende. Storgata fungerer i dag delvis som gågate med enveiskjørt bilvei som har innsnevring og breie fortau på begge sider. Lauritz Bellesens gate er åpen for biltrafikk, men er i praksis en blindgate og har kun trafikk til eiendommene som ligger langs sørsiden av veien. Det er svært god tilgjengelighet for gående og syklistene også her.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det vil bli opparbeidet nytt fortau og deler av vei i Storgata langs nybygget som følge av at parkeringsanlegget i underetasjen strekker seg under fortauet og deler av veien.

## 6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke spesielle krav til miljøprofil i kommunedelplan for sentrum av Bryne. Prosjektet vil ha svært energieffektive løsninger i tråd med kravene i teknisk forskrift. Oppvarming i prosjektet vil bli avklart på et senere tidspunkt i prosjekteringen.

Prosjektet føyer seg inn i en framtidsrettet utbygging med fortetting i bybåndet langs Jærbanen.

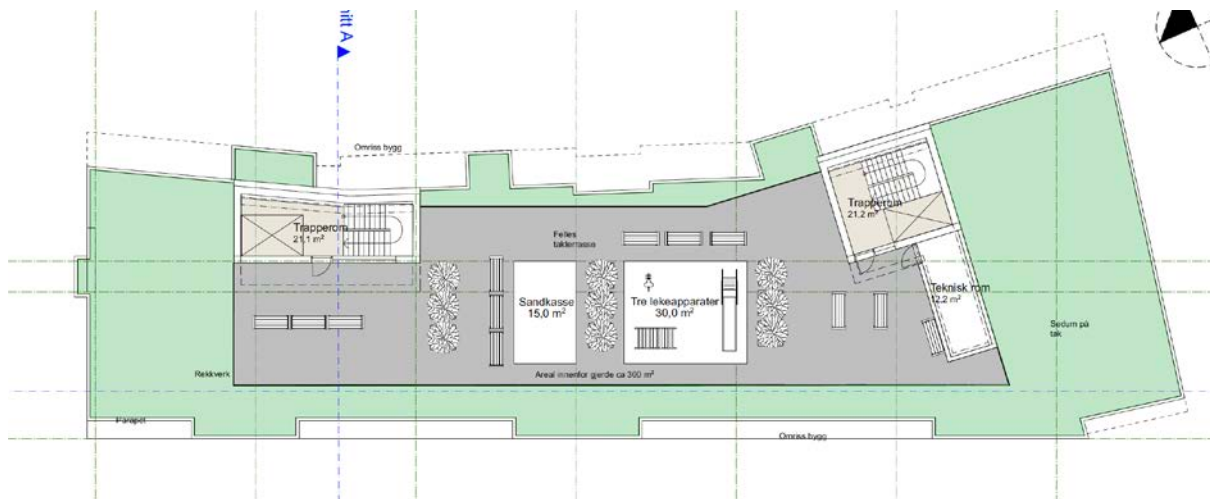
## 6.10 Universell utforming

Det er krav om heis i prosjektet. Alle boenheter vil ha inngang via heis og innvendig korridor, i tillegg til trappeløp. Næringslokaler vil ha trinnfri inngang fra Storgata eller Lauritz Bellesens gate.

## 6.11 Uteoppholdsareal

Alle boenhetene vil ha private balkonger som vender mot sør. Disse vil ha god tilgang på sol. Størrelsen varierer i forhold til størrelsen på leilighetene. Noen av leilighetene har balkong mot nord-øst, i tillegg til mot sør.

Det er krav om felles uteoppholdsareal tilsvarende 16 m<sup>2</sup> per boenhet. Dette utgjør 288 m<sup>2</sup> i prosjektet. Det er planlagt et uteoppholdsareal på 300 m<sup>2</sup> på taket av bygningen. Her vil det være rom for lekeplass for barn, beplantning og soneinndeling som gjør det naturlig at flere grupper kan oppholde seg på arealet samtidig. Området vil være et felles gode for de 18 boenhetene. Det er bare 25 prosent av minste felles uteoppholdsareal som kan dekkes inn av takhagen, altså 72 m<sup>2</sup>. 75 prosent, 216 m<sup>2</sup>, må løses ved bruk av frikjøpsordning av uteoppholdsareal i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum. I utgangspunktet faller ikke prosjektet inn under ordningen siden arealutnytting er en del høyere enn tabell i overordnet plan sier. Dette punktet er tatt opp i egen sak i LOK jamfør vedtak i sak 38/19.



## 6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant

## 6.13 Kollektivtilbud

Det er god kollektivdekning i kort avstand fra prosjektet. Busstasjon og jernbanestasjon ligger 200 meter gange østover i Storgata fra planområdet. Her går det bussruter til Undheim, Nærbø, Sandnes og Stavanger. Jernbanestasjonen har avganger for lokal-, regional- og fjerntog.

## 6.14 Kulturminner

Jamfør punkt 5.5 i planbeskrivelsen er en av bygningene som forutsettes revet som følge av planen oppført i Sefrak-registeret, uten at det er noen spesielle restriksjoner knyttet til dette. Det nærmeste nabohuset til planområdet i øst, Storgata 17, er et hus som i kommunedelplan for Bryne sentrum er markert som bevaringsverdig. Sentrumsplanen gir føringer om at nye bygg i nærheten skal være tilpasset med hensyn til form, høyde, materialbruk etc. Dette har også Rogaland Fylkeskommune ved regionalplanavdelingen påpekt i sitt innspill til oppstart av planen. I plankonsulentens kommentarer

til innspillene er dette omtalt nærmere.



Modell av prosjektet er satt inn i foto tatt i Storgata. Vernet bebyggelse er på hjørnet til høyre i bildet.



Nytt bygg i Storgata 19, 21 og 23 vil bli utført i høyverdige materialer, for eksempel covertegl som er lagt inn i illustrasjoner til venstre.

Nybygget vil være i samspill med omgivelsene når det gjelder høyder og utforming. Vertikale bånd i fasaden er med å bryte opp volumet og gjør at bygget ikke blir for dominerende.



### 6.15 Sosial infrastruktur

Planforslaget involverer ingen endringer av tjenestetilbudet innen barnehage og skole, utover at prosjektet vil tilføre noen flere barn som blir brukere av det eksisterende tilbudet.

### 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet en rammeplan for VA av Prosjekt AS. Denne konkluderer med at kapasiteten på eksisterende ledningsnett er stor nok til å koble på prosjektet. Også kotehøyde på kummer er ifølge VA-rammeplan gunstig.

Når det gjelder overvann, konkluderer VA-rammeplan med følgende:

*I henhold til kommuneplan skal overvann håndteres lokalt og utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem. Iht. VA norm – vedlegg 9 – overvannshåndtering skal de dimensjoneringskriterier som lå til grunn for avløpsnettet legges til grunn for dimensjonering av utslipp fra. Ut fra vurdering er ikke Mølleedammen per definisjon et avløpsnett dimensjonert etter disse kriterier. Det skal derfor legges til grunn dagens nedbørsintensitet + 20% ved dimensjonering av fordrøyningstiltak.*

*Området består i dag av tre bygg med næring/bolig og vei. Byggene skal erstattes med en kombinasjon av næringsbygg og boligbygg. Det skal også etableres takterasse og parkeringskjeller. Område i figur 1 som er avgrenset med svarte linjer utgjør område for overvannsberegningen. Avrenning fra dagens areal er i utgangspunktet satt til 100% tette flater med avrenningskoeffesient på 0,9.*

*Ny bebyggelse planlegges anlagt med vegetasjondekket terrasser og sedum på deler av tak. Dette er også del av tiltak for blågrønn faktor.*

### 6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det er i utgangspunktet et krav med nedgravd anlegg på egen grunn i dette prosjektet.

Sentrumsplanen krever nedgravd anlegg når det er mer enn 15 boenheter i en reguleringsplan.

Dette er vanskelig å gjennomføre i denne planen. Det er per i dag ingen eiendommer langs Storgata som har nedgravd anlegg. Utfordringer knyttet til dette må løses i en større plan, for eksempel pågående plan områdeplan for Storgata hvor en kan finne felles løsninger for flere adresser.

Alle eiendommer langs Lauritz Bellesens gate har dunker som blir hentet av søppelbil. På grunn av høyde under gangbro over Bryneåna, må søppelbilen rygge tilbake etter at dunkene er tømt. Denne praksisen vil fortsette inntil det blir gjort en jobb med å samle flere eiendommer i nedgravde anlegg for eksempel langs Storgata.

Det er planlagt at søppeldunker blir stående inne i søppelrom i underetasjen og at de ansatte ved renovasjonskjøretøy har nøkkel til å hente dunkene når de skal tømmes.

### 6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse konkluderer med at området totalt sett framstår som lite sårbart. Tema som er vurdert i analysen er:

- **Flom:** Golv ved innkjøring til garasje ligger ca. på kote 25,5 mens flomtopp ved 200 års flom er kote 25. Det foreligger ingen flomfare.
- **Radon:** Det er moderat til lav risiko for radon i grunnen. Tek 17 sikrer radonsperre for alle nye bygg.
- **Regulerte vann- Bryneåna:** Vannstanden i Bryneåna er regulert og kan variere. Det vil være usikker is til hver tid. Området er oppgradert og framstår godt sikret.
- **Situasjon for myke trafikanter:** Det er ingen ulykkespunkt i eller i tilknytning til planområdet.
- **Trafikksikkerhet renovasjon:** Det er planlagt søppeldunker i eget anlegg i garasje. Søppelbil må rygge tilbake i Lauritz Bellesens gate. Dette blir gjort i dag og vil være situasjonen fram til en eventuelle større omlegging av renovasjon for alle eiendommer langs Storgata.
- **Støyforurensning:** Utendørs støynivå mot nord er målt til 58 dB. Det er bestemmelse som sier at alle boenheter skal ha minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom mot stille side. Erfaringsmessig vil det være tilstrekkelig med normal oppbygging av yttervegg og enkle lydvinduer i noen rom.
- **Luftforurensning:** Planområdet ligger ca 60 meter fra Arne Garborgsvei som har en ÅDT på nærmere 13.000.
- **Vurdering av naturmangfold:** Tiltaket ligger innenfor verneplan for Orrevassdraget.

### 6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det vil være rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeiding av uteoppholdsareal på tak og etablering av offentlig fortau over parkeringskjeller før bebyggelsen tas i bruk.

## 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.2 Landskap

Det blir ingen landskapsmessige konsekvenser av prosjektet.

### 7.3 Stedets karakter

Storgata som hovedgate og framtidig gågate får et merkbart løft med den utbyggingen som er planlagt. Bygningene som står på planområdet i dag er modne for oppgradering. Storgata står overfor utfordringer med tanke på handelsstrømmen som stadig vokser i styrke i kjøpesenteret M44. Prosjekt som tilfører Storgata butikklokaler tilpasset moderne behov, vil være med å gi liv til hele Storgata. Flere boliger i sentrum er også et viktig bidrag i denne retningen.

### 7.4 Byform og estetikk

Prosjektet vil medføre at de urbane kvalitetene i Bryne sentrum blir tydeligere. Den nye bebyggelsen bærer preg av en bymessig kvartalsstruktur som fyller et helt kvartal. Med utadvendte og aktive fasader mot Storgata og Lauritz Bellesens gate, tilfører prosjektet byliv og offentlige møteplasser. Baldakin over fortau langs hele fasaden mot Storgata gjør prosjektet godt tilpasset vestlandsklimaet også for allmenheten. Prosjektet vil være preget av materialer av høy kvalitet og vil ha et bevisst samspill med omgivelsene i høyder, utforming og materialer.

### 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Virkningen av prosjektet i forhold til bevaringsverdig bebyggelse nært til planområdet i øst er dokumentert i illustrasjonsplan. Vi mener at nytt volum i Storgata 17, tilbygg i betong mot planområdet, gir en glidende overgang til et moderne bygg i Storgata 19-23. Også øst for det bevaringsverdige huset, er det de senere årene oppført moderne bygninger som i høyde, volum og utforming skiller seg fra Storgata 17. Storgata som helhet bærer preg av ulike tiders stilarter og varierte utbyggingsbehov. Det nye prosjektet i Storgata 19-23 har vært drøftet og vist gjennom flere omganger for politikere og administrasjonen i Time, og vil være en gjennomtenkt fortetting av brynebyen, også når det gjelder nærheten til Storgata 17. Illustrasjoner til planforslaget viser sammenhengen til Storgata 17 spesielt.

### 7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

ROS-analyse konkluderer med at planlagt tiltak ikke gjør vesentlig skade på naturmangfold i Orrevassdraget.

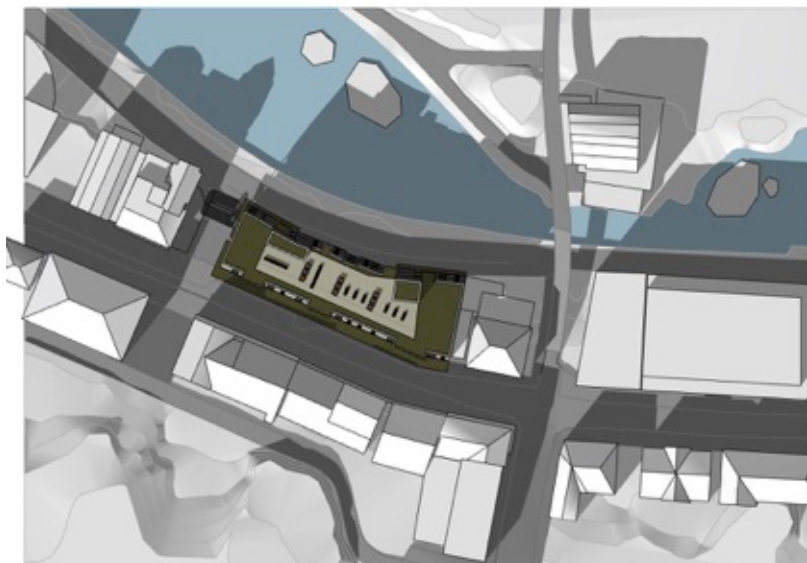
### 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Mølledammen er et populært rekreasjonsområde som nylig er rustet kraftig opp. Skyggevirkning som følge av prosjektet er minimal 21. juni klokken 18. 21. mars klokken 15 er det skyggevirkning på Lauritz Bellesens gate, men det er også tilfelle med dagens bebyggelse. Ny og høyere bebyggelse

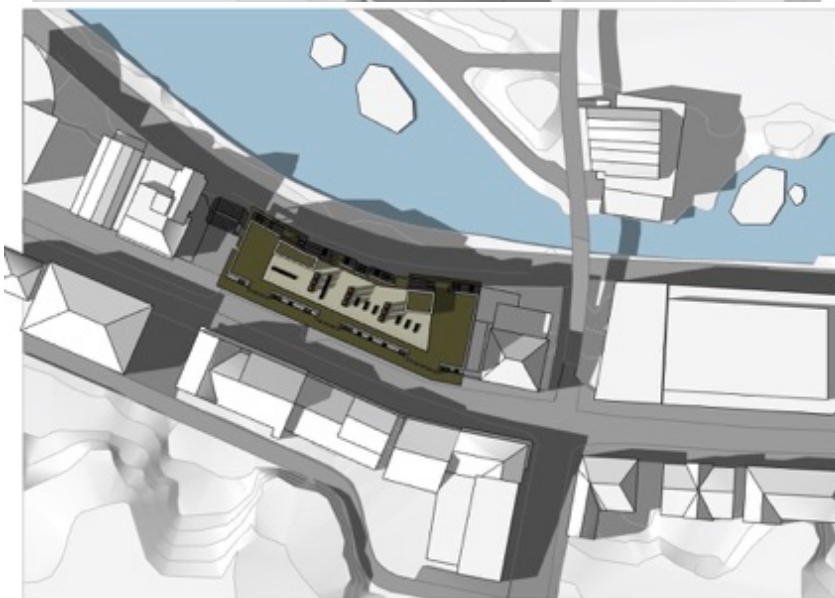
kaster skygge over mesteparten av Mølledammen i byggets lengde 21. mars klokken 15, men ikke vesentlig over på motsatt bredd. Rekreasjonsverdien til Mølledammen må sies å være lite berørt.

## 7.8 Uteområder

Det er ingen private uteoppholdsområder som blir berørt av planforslaget. Forholdet til offentlige uteområder rundt Mølledammen er omtalt i punkt 7.7. Sol-skygge virkning av prosjektet og solforhold på eget uteoppholdsareal er vist under.



Prosjektet kaster mer skygge over vannspeilet av Mølledammen enn det som er tilfellet i dag 21. mars klokken 15, men det er ingen private uteoppholdsplasser som blir skyggelagt. Eget uteområde har god tilgang på sol hele året.



21. juni klokken 18 er det lite skyggelegging i Mølledammen.

## 7.9 Trafikkforhold

Det blir noe mer trafikk gjennom vestre del av Storgata og Lauritz Bellesens gate som følge av planforslaget. Dette er mer omtalt i mobilitetsplanen utarbeidet av Prosjekt AS:

*Iht. beregnet turproduksjon og reisemiddelfordeling for Time vil utbygging av planområdet generere totalt 622 turer, hvor 404 turer vil være bilturer. Planområdet har en svært sentral plassering hvor mange funksjoner er i sykkel-/gangavstand, i tillegg til kort avstand til Bryne stasjon med både tog- og busstilbud. På bakgrunn av dette vil man anta at bilandelen på turer vil ligge lavere enn beregnet, og gjerne ned mot ønsket reisemiddelfordeling. Når det gjelder fordeling av turproduksjon vil turer tilknyttet boliger og ansatt-trafikk være størst i periodene kl. 07-09 og kl. 15.-17. Turer generert i forbindelse med forretninger antas i hovedsak utført i tidsrommet kl. 11-17.*

## **7.10 Barns interesser**

Planforslaget har ingen spesielle virkninger for barns interesser utover at prosjektet kan tilføre flere barnefamilier til sentrum av Bryne og dermed flere lekekamerater til de som bor her i dag.

## **7.11 Sosial infrastruktur**

Med 18 boenheter kan en ta utgangspunkt i 5-10 barn i barnehage- eller skolepliktig alder. Det er ikke betydelig tilskudd til barnekullene i Time.

Det vil likevel komme i tillegg til allerede høyt press på å utvide kapasiteten ved Rosseland skule. Timehallen er brukt som avlastning for 7. klasse som får undervisning der.

Økonomiplanen for Time 2019-2022 nevner flere lærere som satsingsområde i perioden og dessuten høyere pedagogtetthet og bemanning i barnehagene. Det er ikke nevnt spesifikke investeringer innenfor nye skolebygg i perioden.

## **7.12 Universell tilgjengelighet**

Butikkene i planområdet i dag er ikke planlagt med tanke på universell utforming. Fortau langs butikkfasader i planområdet og de nye butikklokalene vil være spesielt utformet med tanke på dette.

## **7.13 Energibehov - energiforbruk**

En ny og moderne bygningsmasse har vesentlig lavere energibruk enn en eldre bebyggelse har. Det vil være krav til energieffektivitet i tråd med tek 17 i prosjektet.

## **7.14 ROS**

Temaer som er vurdert i forhold til risiko og sårbarhet er omtalt tidligere. Planforslaget har ikke vesentlig påvirkning av noen av disse forholdene.

## **7.15 Jordressurser/landbruk**

Ingen påvirkning på jordbruk.

## **7.16 Teknisk infrastruktur**

Prosjektet blir tilkoblet offentlig vann og kloakk, som det er tilstrekkelig kapasitet på i dag.

Det er avsatt plass i prosjektet til å etablere ny trafo hvis det viser at det ikke er tilstrekkelig kapasitet på ny trafo langs Lauritz Bellesens gate.

### 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen får økte skatteinntekter fra næringsdrivende og potensielt økt skatteinngang som følge av flere innbyggere i kommunen.

### 7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringsdrivende i Storgata vil ha gjensidig nytte av et større handelsmiljø. Med nyetableringer og moderne butikklokaler, vil Storgata være bedre rustet til å snu den negative trenden med tomme butikkvindu.

### 7.19 Interessemotsetninger

Fylkeskommunen har uttrykt en mulig interessekonflikt med tanke på tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet. Fylkesmannen har signalisert at det kan være motstridende interesser med tanke på vern av vassdrag og bevaring av naturmangfold i forhold til skyggelegging, nærhet i anleggsfasen og så videre.

### 7.20 Avveining av virkninger

De positive virkningene for Storgata og Bryne sentrum som følge av planen er åpenbare: Byfornyelse, urbane byrom, opprusting av Storgata, flere boliger i sentrum, moderne og stedstilpasset bebyggelse, nye møteplasser for å nevne noen. Planen er i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum når det gjelder høyder, kvartalsstruktur og de aller fleste andre vesentlige punkt. Når det gjelder arealutnytting har planen utfordret bestemmelsene i sentrumsplanen, men dette er tatt i LOK som har godkjent planinitiativet med de rammene som er lagt der. Planforslaget er identisk med skisser av prosjektet vist i planinitiativet. Vi kan ikke se at det er vesentlige ulemper for noen av prosjektet, tvert imot fordeler som er påpekt tidligere.

#### **Vedlegg:**

VA-rammeplan

Mobilitetsplan

ROS-analyse

Sjekkliste ROS

BGF

Renovasjonsplan

Bestemmelser

Innspill til planarbeid ved oppstart og kommentarer