# Merknadsoversikt for offentlig ettersyn

Plan 0552 - Detaljregulering for kjøpesenteret M44, Bryne sentrum.

Dato: 05.06.2025

Under offentlig ettersyn 05.04.2024 – 20.05.2024 har det kommet inn 9 merknader. Det ble i tillegg gitt utsatt frist til flere offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner. Statens vegvesen ble innvilget frist til 13.08.2024, og Rogaland Fylkeskommune frem til 27.08.2024. Samlet har det kommet inn 20 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter

* Lnett, datert 05.04.2024
* NVE, datert 23.05.2024
* Kommuneoverlegen, datert 25.05.2024, m/vedlegg datert 05.04.2024
* Senior- og brukerrådet, datert 27.05.2024
* Ungdomsrådet, datert 29.05.2024
* Statsforvalteren, datert 31.05.2024
* Barn- og unges representant, datert 04.06.2024
* Statens vegvesen, datert 13.08.2024
* Rogaland Fylkeskommune, saksframlegg datert 19.08.2024 og vedtak frå Fylkesutvalget datert 27.08.2024

Grunneiere, interesseorganisasjoner og andre rettighetshavere

* Halstensen, datert 05.04.2024
* Hetland, datert 18.04.2024 og 20.05.2024
* Bryne Næringsforening, datert 23.04.2024
* Næringsforeningen, datert 02.05.2024
* Bryne, datert 15.05.2024
* Carlsen, datert 16.05.2024
* Grayston, datert 16.05.2024
* Nedremarka Eiendom AS, datert 20.05.2024
* Bryne kunstforening, datert 21.05.2024
* Ranglerock, datert 23.05.2024
* Møllekjellaren, datert 06.06.2024

# Offentlige myndigheter

## Lnett, datert 05.04.2024

Lnett har ingen merknader til planen utover det som er beskrevet i merknadsdokumentene til varsel om oppstart av planen. Til varsel om oppstart ble det vist til behov for ny nettstasjon, og krav til utforming, opparbeidelse og hensyn til eksisterende infrastruktur.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Det avsettes plass til ny nettstasjon i planområdet i tråd med gitte føringer. Ved dokumentert behov planlegges nettstasjonen ved yttervegg i sokkeletasje i parkeringsanlegg.

Kommunedirektørens vurdering:

Innspillet er innarbeidet i planforslaget.

## NVE, datert 23.05.2024

NVE viser til at bygg innenfor planområdet kan være utsatt for flom fra Roslandsånå og fare for skade fra overvann. NVE anbefaler generelt at det blir holdt god avstand til vassdrag, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold. Det vises til at planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere overvann, og avklare ev. påvirkning på avrenning utenfor planområdet. NVE viser til at rapporten *Kunnskapsgrunnlag overvann og klimatilpasning* er et godt kunnskapsgrunnlag for området, for at kommunen skal kunne vurderehensyn til flomfare og overvann.

Videre viser NVE til at programmet Scalgo, som er benyttet i den forenklede flomvurderingen i VA-rammeplan er best egnet til overordna planlegging, og at det ikke er tilstrekkelig til å kunne avklare fare for flom og overvann. Videre vises det til krav til kompetanse for utredning av flom, som angitt i deres veiledere.

NVE har et **sterkt faglig råd** om at utredninger fra Kunnskapsgrunnlag overvatn og
klimatilpassing, blir lagt til grunn for hensynssone flomfare i detaljreguleringsplanen. Grunnlaget for valgt flomsone må komme tydelig fram i planen.

Videre vises det til at flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål eller hensynssone. NVE peker også på at for vassdraget Orreelva gjelder rikspolitisk retningslinje for verna vassdrag og har **faglig råd** om at planbeskrivelsen viser ei konkret vurdering av hvordan verneverdiene blir påvirket av tiltaket og avbøtende tiltak som er planlagt for å unngå nevneverdig skade og ulempe for vassdraget.

Forslagsstillers kommentar:

Tas i stor grad til følge.

Etter høring er bebyggelse trukket lenger bort fra Roslandsånå. Overvann og avrenning håndteres og beskrives i planarbeidet, VA-rammeplan og andre relevante dokumenter oppdateres. Scalgo benyttes som analyseverktøy ved overordnet og detaljplanlegging av en rekke private og offentlige aktører. Flomvurdering fra Prosjektil er ment som et supplement til rapporten som er utarbeidet på kommunalt nivå.

Det er avholdt møte med VA-avdelingen i Time kommune, der en for å imøtekomme faglig råd har kommet frem til en omforent kotehøyde for flomsone på +20,11. Flomsone justeres iht. dette til 2.gangsbehandling.

Det tas inn en konkret vurdering av hvordan verneverdiene knyttet til vassdraget blir påvirket av tiltaket, og ev. avbøtende tiltak som er planlagt.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er blitt arbeidet vesentlig med flomberegninger basert på tilbakemeldingen fra NVE. VA-rammeplan er oppdatert og avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene, og det skal nå etableres flomvoll rundt planområdet og kommunedirektøren mener innspillet til NVE er godt ivaretatt ved revidert løsning.

## Kommuneoverlegen, datert 25.05.2024, m/vedlegg datert 05.04.2024

Kommuneoverlegen viser til mulige konflikter ved kombinasjonen næring/bolig, der viktige tema er støy og luftforurensing. Det vil være nødvendig å sikre at tekniske installasjoner blir plassert og utformet med hensyn til boligene og uteoppholdsarealet. Boliger må ha en stille side.

Videre vises det til at friskluftinntak for boligene må plasseres slik at de i minst mulig grad er utsatt for luftforurensing, og at det bør stilles krav til støvdempende tiltak under byggeperioden. Kommuneoverlegen viser også til at retningslinje for håndtering av luftforurensing i arealplanlegging, T-1520, bør legges til grunn i alle planer.

Forslagsstillers kommentar:

Tas i stor grad til følge.

Det er sikret at tekniske anlegg på ny bebyggelse skal integreres i bygningskroppen, og boliger er dermed hensyntatt/skjermet. Det sikres krav til stille side i planen, men det tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 15% av boenhetene.

Det er sikret krav om støvdempende tiltak i tørre perioder i anleggsperioden. Årsmiddelverdier for PM10, NO2 og PM2,5 er godt under grenseverdiene i og rundt planområdet (miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet), og det er derfor ikke krav om tiltak. Dette er omtalt i ROS-analysen. Det er tatt inn omtale av mulige avbøtende tiltak som skjermende vegetasjon, og det stilles krav i bestemmelsene om at miljøoppfølgingsplanen skal omfatte luftforurensing, og dokumentasjon på luftkvalitet iht. T-1520 samt ev. avbøtende tiltak er tatt inn som rekkefølgekrav.

Kommunedirektørens vurdering:

Luftforurensing er et viktig tema som bør gis ekstra oppmerksomhet med tanke på at det planlegges for boliger i et område som i stor grad er eksponert for trafikkert veinett med veistøv. I planbeskrivelsen står følgende: *Ifølge Fagbrukertjeneste for luftkvalitet fra Miljødirektoratet, er planområdet godt innenfor grenseverdier for årsmiddelkonsentrasjon for PM10 og NO2. Ettersom det er høy trafikkbelastning på fv. 44 og fv. 506, kan det allikevel være utfordringer knyttet til luftkvalitet enkelte dager i året.*

Kommunedirektøren mener dette er en tilfredsstillende forklaring og noe eksponering mot luftforurensing er vanskelig å unngå i sin helhet.

## Senior og brukerrådet, datert 27.05.2024

Senior og brukerrådet ber om at følgende legges til i planens bestemmelser:

*§ 2.2.3: Skilt og reklameinnretning må ikke være blinkende, da dette kan utløse epileptiske anfall
§2.4.2: Blågrønn faktor må være i tråd med universell utforming. Beplantning må være
allergivennlig.
Tillegg til § 2.9.3.1 Låsbare sykkelrom må også kunne benyttes av de som har håndsykkel, og bør derfor kunne nås ved bruk av heis.*

Videre vises det til viktigheten av universell utforming av rømningsveier for både kjøpesenteret og boliger. Senior og brukerrådet ber også om at det ses på mulighet for at det lages en universelt utformet nedgang til Roslandsånå.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Hensynene som ønskes tatt inn i bestemmelsene vil sikres i planen eller gjennom annet lovverk. Utforming av rømningsveier sikres i annet regelverk.

Det er gjort justeringer i planmaterialet etter høring, og det sikres dermed en UU-forbindelse fra Kaizers plass til Roslandsånå.

Kommunedirektørens vurdering:

Universell tilkomst til Roslandsåna er avgjørende for å trekke folk til dette byrommet og er sikret i planforslaget. Skilt og reklameinnretning er sikret gjennom øvrig lovverk, og det vil ikke være tillatt med blinkende skilt. I alle nye prosjekter hensyntas det å tilrettelegge for allergivennlige arter, dette er noe som blir sett nærmere på i tekniske planer som utarbeides etter detaljreguleringen er vedatt.

Det er nye og oppdaterte krav knyttet til sykkelparkering, og det sikres sykkelparkeringsplasser på flere plasser enn tidligere. Det er lagt opp til en betydelig andel sykkelparkingsplasser i eget rom med tilkomst fra Kaizersplassen, i tillegg er det i bestemmelsene sikret plasser utvendig i nærhet til innganger. Det legges til grunn at disse også kan nyttes av håndsykler.

## Ungdomsrådet, datert 29.05.2024

Ungdomsrådet har følgende merknader til planen:

* *Sikre trafikksikker tilkomst til lekeplass ved parkeringsplass i 3 etg.*
* *Legge opp til at inngang til senteret ved Kaizersplass blir flytta til en annen plass, dette for å beholde Kaizersplass til ungdom og kultur.*
* *Kaizersplass må prioriteres til ungdommen.*
* *Passe på at parkeringsplassene til boligene ikke blir brukt av kjøpesenteret sine gjester*
* *Kan bli trangt på leikeplassen dersom den er for alle og vanskelig å følge med på barna.*
* *Ved evt. bygging av boliger, må en sikre at boligene ikke blir for kostbare for ungdom/
nyetablering*
* *Huske på bærekraftsaspektet i prosjektet og det må vurderes solceller på taket*

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis tilfølge.

Trafikksikker adkomst til lekeplass på lokk er sikret. Lekeplassen her er først og fremst for beboere i planområdet, og det er tatt inn et nytt lekeareal på bakkeplan som vil være tilgjengelig for byens brukere. Også denne er sikret trafikksikker adkomst.

Inngangspartiet mot Kaizers plass er redusert, og planlegges tilbaketrukket og mer dempet. I tillegg legges det opp til et større inngangsparti lenger vest, slik at det ikke påvirker Kaizers plass i like stor grad. Parkeringsplasser for senter og bolig vil holdes adskilt. Det legges opp til varierte boligstørrelser i planen for å sikres varierte brukergruppe/beboere. Det legges opp til at takflater kan benyttes til solceller og grønne tak.

Kommunedirektørens vurdering:

Flere av merknadene gitt av ungdomsrådet har fått noe endrede forutsetninger med tanke på det nye plangrepet. Blant annet så er det ene planlagte hovedinngangspartiet som var tiltenkt plassert på Kaizersplassen flyttet lengre vestover og opp et nivå.

Lekeplasser har blitt utvidet, langs Reevegen sikres et større areal til lek. I tillegg legges det rekkefølgekrav om å tilføye lekekvaliterer for eldre barn ved Smieparken.

Kostnadsnivå for nye leiligheter er vanskelig å sikre gjennom reguleringsplaner, men det er i bestemmelsene sikret en viss variasjon i boligstørrelser som forhåpentligvis gjør prosjektet relevant for flere kjøpergrupper.

## Statsforvalteren, datert 31.05.2024

*Utforming og utnyttelse*

Statsforvalteren er positiv til at det legges opp til høy utnyttelse i planområdet, og at det sikres aktive og åpne fasader, samt universell utforming.

Videre pekes det på avvik i høyder i forhold til sentrumsplanen, med byggehøyde for flerfunksjonsbygget på 20 meter mot Kaizers plass, og 24 mot vest. Det vises også til at trapping mot rundkjøring, Arne Garborgs veg og Kaizers plass ikke er sikret i planmaterialet. Dette får konsekvenser for solforhold i tilliggende byrom. Videre vises det til at bygget kommer nærmere Kaizers plass enn det sentrumsplanen legger opp til, og at bygget ikke underordner seg viktige landemerker (Bryne Mølle) slik sentrumsplanen legger opp til. Avvik på byggehøyder mot Jærvegen for senteret trekkes også frem. Statsforvalteren fremmer **faglig råd** om at høyden og volumet på byggene blir mer i tråd med sentrumsplanen sine føringer, og at byggetekniske løsninger for å ta i vare hensynet til omgivelsene blir sikra i bestemmelsene. Det vises til nasjonale forventinger om at stedets særpreg, kulturmiljø og viktige landskapstrekk skal vektlegges i by- og stedsutviklingen.

*Transportbehov og mobilitet*

Det vises til omtale og vurderinger av trafikk i mobilitetsplan og KU til planforslaget, og at det hadde vært en klar fordel om planforslaget åpnet for redusert bruk av personbil og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

*Parkering og trafikksikkerhet*

Statsforvalteren viser til at det er positivt at større andel av parkering løses i bygg, og at de er enige med kommunedirektøren i at parkering under bakken burde vært vurdert. Videre vises det til at parkeringsdekning planlegges i tråd med sentrumsplanen, med et lite avvik fra Regionalplanen. Sykkelparkeringsdekning økes betraktelig fra i dag, men vil ikke være i tråd med føringer i Sentrums- eller Regionalplanen. Det trekkes fram at planforslaget legger opp til gode løsninger for trafikksikkerhet og at uterom utformes på myke trafikanters premisser.

Statsforvalteren har **faglig råd** om at tallet på parkeringsplasser for bil for kjøpesenter blir satt til å være i tråd med Regionalplanen.

Statsforvalteren har **innsigelse** til dekning for sykkelparkering, og viser til at det bør legges opp til 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2BRA.

*Barn og unge*

Statsforvalteren viser til kommunedirektørens omtale av at størrelse på sandlekeplass ikke er oppfylt. Det vises også til at aktivitetspark for barn i tilknytning til park er på 650 m2, mens Regionalplanen har krav om 1 500 m2. Videre vises det til at aktivitetsparken ikke er sikret opparbeidet før boliger tas i bruk, og at denne har en ugunstig plassering.

Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til planforslaget av hensyn til barn og unge, med bakgrunn i at størrelse på sandlek og kvartalslek ikke oppnås, og at lekearealer er plassert på lokk eller langt borte fra øvrige byrom. Det vises til rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging, om at barn skal kunne skape sitt eget lekemiljø i arealer som er store nok og egnet for lek og opphold, der de kan samhandle med unge og voksne.

*Støy*

Statsforvalteren viser til støysituasjon i planområdet, de tiltak og grenseverdier som er sikret i planen og at det er viktig at krav i bestemmelsene følges opp. Videre vises det til kommunedirektørens omtale av at et alternativ der boliger trekkes bort fra fylkevegen for å unngå rød støysone ikke er vurdert i planarbeidet. Statsforvalteren fremmer **faglig råd** om at planforslaget blir omarbeidet slik at boliger havner utenfor rød støysone.

Statsforvalteren viser til at planforslaget ikke er i tråd med føringer i T-1520, og fremmer et **sterkt faglig råd** om at føringer i T-1520 blir innarbeidet som en del av plangrunnlaget, gjerne i forbindelse med miljøoppfølgingsplanen som det stilles krav til i bestemmelsene, og i selve bestemmelsene ved behov.

*Flom og overvann*

Statsforvalteren viser til ulike kotehøyder som omtales i ROS-analysen og VA-rammeplan. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** og ber om at flomvurderinger i VA-plan og ROS-analysen samstemmes, og at en enes om hvilken kote som er gjeldende. Videre vises det til at VA-rammeplanen har flere gode forslag til tiltak.

Videre fremmes det **faglig råd** om at permanente, naturbaserte løsninger for overvann sikres ytterligere i bestemmelsene.

*Vassdrag og massehåndtering*

Statsforvalteren viser til viktigheten av hensyn til vassdrag og kantsone, og fremmer **faglig råd** om at bestemmelsene blir tydeligere på at avrenning til vassdrag ikke skal skje verken i anleggsperioden eller senere.

Statsforvalteren viser også til at massebalanse ikke omtales i massedisponeringsplanen, og fremmer **sterkt faglig råd** om at føringer fra Regionalplan for massehåndtering blir innarbeidet i massedisponeringsplanen og i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Tas i stor grad til følge:

*Utforming og utnyttelse*

Noen av Statsforvalterens gjengivelse av byggehøyder og trapping i planforslaget er feil – det ble lagt opp til 9 meter byggehøyde mot Kaizers plass, ikke 20. Denne trappingen var sikret i planforslaget, med byggegrenser og kotehøyde for maks gesims. Trapping mot rundkjøring og Arne Garborgs var ikke tilstrekkelig sikret til 1.gangsbehandling.

Etter høring er flerfunksjonsbygget redusert i grunnflate for å være i tråd med sentrumsplanens føringer. Det er trukket bort fra Kaizers plassen, og det sikres maks gesimshøyder på 12-16,5 meter over Kaizers plass. Avvik på høyder i forhold til sentrumsplanen er redusert etter høring, fra inntil 10 meter til 1.gangsbehandling, til nå maks 4 meter. Da bygget generelt er redusert, trappes det nå i mindre grad, men der det vises trapping, sikres dette også i plankart. Innvirkning på solforhold i tilgrensende byrom reduseres som følge av endringene som er gjort etter høring. Grepene sørger også for at flerfunksjonsbygget underordner seg kulturminnet Bryne Mølle. Da det er viktig å opprettholde høy tetthet i tråd med Statsforvalterens merknad, reduseres høyder mot Jærvegen i mer begrenset grad. Øverste boligetasje trekkes tilbake og deles opp i mindre volum.

*Transportbehov og mobilitet*

Planforslaget legger opp til en redusert bilførerandel sett opp mot dagens situasjon, ved å legge opp til en parkeringsdekning som er lavere enn forventet antall besøkende, og gjennom en rekke grep som økt dekning av, og bedre tilgjengelighet til sykkelparkeringsplasser, bildeleordning og etablering av mobilitetspunkt. Det er gjort endringer i organisering som medfører at en større andel av parkeringsplassene blir etablert i en sokkeletasje delvis under terreng.

*Parkering og trafikksikkerhet*

Det stemmer ikke at parkering under bakkeplan ikke er vurdert i planarbeidet. Dette er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 3.3, 6.5.1 og 6.9.2, samt i VA-rammeplan og Massehåndteringsplan. Til 2.gangsbehandling legges det også ved et notat som beskriver vurderingene som er gjort nærmere.

Faglig råd om reduksjon av parkeringsplasser for bil vil ikke imøtekommes, parkeringsdekning kan ikke reduseres ytterligere. Det vises til vurderinger i KU og mobilitetsplan, og at bilførerandel i planforslaget allerede reduseres.

For å løse innsigelse til sykkelparkering økes denne i tråd med sentrumsplanen for formålene kontor, tjenesteyting og bevertning. For kjøpesenter opprettholdes foreslått krav om 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m²BRA.

*Barn og unge*

Statsforvalterens omtale av størrelse på sandlek stemmer ikke – krav til sandlek som er i tråd med regionalplanen er sikret i planforslaget, i bestemmelse 5.1.2.3. Statsforvalterens omtale av at opparbeidelse av aktivitetspark ikke er sikret stemmer ikke. Dette er sikret gjennom bestemmelse 3.3.1.3 og 6.3.2.4 c).

For å løse innsigelse knyttet til størrelse på kvartalslek og avstand til øvrige byrom, er det sett på alternative løsninger for lek og aktivitet på bakkeplan og i nærområdet, som kan oppfylle krav til kvartalslek og være i tråd med statlig planretningslinje for barn og planlegging. Det er tatt inn ett areal på 400 m² som ligger vendt mot fortau langs Reevegen, i tillegg sikres bidrag til opparbeidelse av kvartalslekfunksjoner i Smieparken ved Stograta. Arealene oppfyller samlet og sammen med eksisterende lekeplass mot Reevegen (600 m²) krav til størrelse, sol og innhold, iht. overordnede føringer.

*Støy*

Noen boenheter vil bli liggende i rød støysone, men planforslaget sikrer kompenserende kvaliteter i tråd med Miljødirektoratets veileder M-2061.

Lekearealene på bakkeplan mot Reevegen ligger delvis i gul støysone, men med bakgrunn i at dette er et sentrumsområde, og at krav til felles uteoppholdsareal og sandlekeplass er oppfylt på lokk og i tråd med støykrav, vurderer støykonsulent støynivå som adekvat.

For å imøtekomme faglig råd vedr. T-1520 er det tatt inn omtale av mulige avbøtende tiltak mtp. støv, og det stilles krav i bestemmelsene om at miljøoppfølgingsplanen skal omfatte luftforurensing, og dokumentasjon på luftkvalitet iht. T-1520 samt ev. avbøtende tiltak, er tatt inn som rekkefølgekrav.

*Flom og overvann*

For å løse innsigelse vedr. flom er det i samråd med kommunen satt en omforent kotehøyde som skal legges til grunn for flomsone/flomsikker høyde. ROS-analyse og VA-rammeplan er oppdatert og samstemt, og flere avbøtende tiltak fra VA-rammeplan er innarbeidet i bestemmelsene. Flomsone i plankartet er også justert.

*Vassdrag og massehåndtering*

Bestemmelser vedr. avrenning er tydeliggjort, og føringer fra Regionalplan for massehåndtering er innarbeidet i massedisponeringsplan og bestemmelser.

Kommunedirektørens vurdering:

*Utforming og utnyttelse*: Plangrepet er endret og særlig delfelt BAA4 har fått både et annet innhold, høyde og fotavtrykk enn hva det hadde ved 1. gangsbehandling, særlig positivt er det at parkering begrenses til de to første etasjene og at det sikres en andel kontor og tjenesteyting/bevertning i bygget. Dette grepet gjør også at det tilpasses bedre til kulturmiljøet det ligger opp mot.

*Transportbehov og mobilitet /Parkering og trafikksikkerhet:*

Parkeringsdekningen blir redusert i forhold til dagens situasjon, og er nær føringene i sentrumsplanen. Sykkelparkering er endret og er nå i tråd med overordnede føringer. Dette temaet er ytterligere omtalt i vedtaksbrevet. Se til høringsbrevet for mer omtale om temaet.

*Barn og unge:*

Lekeareal og kvalitet for barn og unge er blitt forsterket siden 1. gangsbehandling. Lekeareal er utvidet. Det er nå lagt inn rekkefølgekrav om å opparbeide deler av Smieparken til større barn. Dette temaet blir også omtalt mer inngående i høringsbrevet.

*Støy:*

Det ble gjort en nøye vurdering i samråd med kommuneoverlegen i forkant av 1. gansgbehandling om å kunne tillate enkelte boliger i rød støysone med kompenserende kvaliteter. Kommunedirektøren landet på at det kunne aksepteres for et så sentralt område i dette tilfellet. Det er også sikret at støyutsatte boliger skal være minimum 60 m2 for å lettere oppnå bedre bokvalitet for de utsatte boligene.

*Flom og overvann:*

Kommunedirektøren legger til grunn at ny oppdatert løsning svarer ut innspillet til Statsforvalteren.

*Vassdrag og massehåndtering:*

Viser til forslagsstiller svar vedrørende massehåndtering. Kantsonen mot Roslandsåna har vært et sentralt tema frem mot ny høring blant annet fordi nytt plangrep gjør dette også til en viktigere offentlig gangakse. Både ROS-analyse og VA-rammeplan i tråd med revidert forslag.

## Barn og unges representant, datert 04.06.2024

Barn og unges representant viser til at lekeområdene bør utvides og plasseres der forholdene er til barnas beste. Det vises til at areal ut mot fv44 og Roslandsånå ikke vurderes som egnet da det er støyutsatt, og ligger med avstand til rom for opphold. Areal tiltenkt lek bør plasseres med god synlighet og inntil andre byrom. Representanten vurderer at areal langs Reevegen fremstår som svært godt egnet til lek.

Videre vises det til at Møllekjellaren fritidsklubb holder til i Bryne mølle, og må holde stengt når det arrangeres aktivitet på Møllå som innebærer skjenking. I en eventuell sak om skjenkeløyve tilknyttet Kaizersplass bør dette hensyntas.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Areal til lek og aktivitet er nå plassert mot Reevegen og i Smieparken.

Kommunedirektørens vurdering:

Barn og unges representant har deltatt i arbeidsmøter underveis i prosessen frem til ny høring. Det har underveis i prosessen vist seg at areal ved Møllekjelleren ikke var ønskelig fra kommunalteknikk og man har vurdert området ved Smieparken som bedre egnet som er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene.

## Statens vegvesen, datert 13.08.2024

Statens vegvesen viser til at parkeringsdekningen i planforslaget er i strid med regionalplanen og delvis sentrumsplanen. Det gis planfaglig råd om å tilrettelegge for mer sykkelparkering og redusere bilparkering ytterligere i tråd med regionalplan.

Videre anbefaler Statens vegvesen at det stilles krav i planbestemmelsene om utarbeidelse av
anleggsplan som blant annet viser hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas.

Statens vegvesen peker på at ny rundkjøring i Arne Garborgs veg kommer nærmere avkjørsel til Shell. Det anbefales at en vurderer å stenge denne ettersom Shell har to avkjørsler fra Reevegen. Dersom en ikke stenger denne, må siktsonen i avkjørselen mot fv. 506 vises i plankartet. Videre forutsettes det at en har vurdert siktforholdene ved utkjørselen til bensinstasjonen.
Statens vegvesen anbefaler også at en viser siktsoner i avkjørsler, også de som er vist med pil og til parkeringsområder, samt i krysningspunkt mot kjørevei og gang- og sykkelarealer.

Forslagsstillers kommentar:

Tas i stor grad til følge. Vedr. parkeringsdekning, vises det til kommentar til Rogaland Fylkeskommune. Foreslått dekning er i tråd med sentrumsplanen.

Det er tatt inn krav om en anleggsplan i tråd med Statens vegvesen sin anbefaling. Det legges opp til å videreføre avkjørsel til Shell, men det er tatt inn siktsoner, og siktforholdene er omtalt i planmaterialet. Det er tatt inn siktsoner for avkjørsler i tråd med SVV sitt råd.

Kommunedirektørens vurdering:

Rundkjøringen har fått endret utforming siden 1. gangsbehandling og er avklart med fylkeskommunen. Ellers vises det til forslagsstillers kommentar.

## Rogaland Fylkeskommune - saksframlegg og

## Fylkesutvalgets vedtak

*Parkering*

Fylkesdirektøren har **faglig råd** om at felles parkeringsanlegg under bakkenivå blir konkret utgreid. Det vises til at mer effektiv arealbruk gjør at flere kan bruke byen sine tilbud med mindre transportarbeid, og at det samtidig gir muligheter for flere arealfunksjoner. I dette tilfellet er det særlig mangelen på områdelekeplass det tenkes at anlegg under bakken kan bidra til å løse.

Fylkesdirektøren viser til av reguleringsbestemmelser for parkering må suppleres og korrigeres med korrekte begrep iht. PBL, og vurderer at en plan for gradvis reduksjon av parkeringsdekning bør konkretiseres i bestemmelsene. Videre viser fylkesdirektøren til ansattparkeringsplassen som ligger utenfor planområdet, og at denne må regnes med i parkeringsdekningen.

Bildeleordning trekkes frem som et positivt tiltak, og det fremmes **faglig råd** om at omfanget av ordningen konkretiseres.

Fylkesdirektøren råder til at det fremmes innsigelse til bilparkeringsdekning for bil høyere enn 0,9 plasser pr. 100 m²BRA. Dette ble ikke vedtatt av Fylkesutvalget.

Det fremmes **innsigelse** til for lav sykkelparkeringsdekning for bolig, kontor og tjenesteyting. Fylkesutvalget oppretthold foreslått innsigelse.

*Kvartalslekeplass*

Fylkesdirektøren viser til at området avsatt til aktivitetspark og gatetun GT4, er konfliktfylt da det beslaglegger av den overordnede grønnstrukturen. Fylkesdirektøren mener derfor at det bør søkes en løsning som kombinerer etablering av nytt aktivitetsareal innenfor planområdet, og bruk av fritaksmidler. Fylkesdirektøren råder til at det fremmes innsigelse til mangelfull løsning for områdelekeplass og omdisponering av overordna grønnstruktur. Fylkesutvalget vedtok isteden at det fremmes **faglig råd** om at det finnes en bedre løsning for områdelekeplass/aktivitetsplass.

*Handel*

Fylkesdirektøren viser til at planområdet kan være egnet lokaliseringssted for storhandelkonsept, gitt at dette får en arealeffektiv utforming.

*Volum og høyder*

Fylkesdirektøren viser til at fasade ut mot Jærvegen kan oppfattes som en massiv vegg, og at møllebyggene, en viktig identitetsfaktor, blir skjult for innsyn fra nordvest. Det vises videre til at sentrumsplanen har krav om variasjon i høyder mellom 4 og 5 etasjer mot Jærvegen. Fylkesdirektøren viser til at det vil være positivt for byrom og -landskap dersom det gjøres endringer i retning av det kommunedirektøren foreslår, og gir **faglig råd** om å følge opp kommunedirektørens forslag.

Det pekes også på at passasjen mellom flerfunksjonsbygget og kjøpesenteret blir mindre attraktiv. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om å redusere byggehøyder, og øke avstand mellom byggene, for å legge bedre til rette for attraktivitet i passasjen, og skape mer rom og luft rundt Kaizers plass.

*Kulturminner*

Fylkesdirektøren har **faglig råd** om å sikre kulturminneverdiene bedre gjennom følgende tiltak:

* Eksisterende bestemmelser for Bryne mølle bør i stor grad videreføres
* Bestemmelser til kornmottaket må i tørre grad sikre bygningens unike uttrykk
* Bestemmelser til siloen må også tydeliggjøres

Fylkesdirektøren har konkrete forslag til bestemmelser som kan innarbeides og viser også til egen merknad fra oppstart om at nytt inngangsparti må være tilbakeholdent i uttrykk for ikke å overdøve de gamle bygningene. Det vises også til at det bør vurderes om byggelinje for flerfunksjonsbygget mot møllebyggene skal trekkes tilbake, og om høyden bør være noe lavere enn foreslått.

*Samferdsel*

Fylkesdirektøren råder til at det fremmes innsigelse til at det fremmes innsigelse mot biltilkomst fra Reevegen. Dette ble ikke vedtatt av Fylkesutvalget. Det ble vedtatt at det fremmes faglig råd om at biltrafikk fra Reevegen reduseres gjennom tiltak som f.eks. fartsdumper el. Areal for
myke trafikanter i denne delen av planområdet utvides, og blir sikret økt kvalitet for opphold, aktivitet og ferdsel til fots, i det viktige byrommet mot det historiske sentrum i Bryne.

Fylkesdirektøren fremmer **administrativ innsigelse** til vist utforming av rundkjøringer på fylkesveg 44, og avgrensing av P1 mot sørlig rundkjøring, da krav i håndbok N100 ikke er oppfylt.

Det gis videre **faglig råd** om at regulert g/s-veg langs østsiden av fv44 videreføres fra gjeldende plan, og at det reguleres annen veggrunn mellom g/s-veg og parkeringsplass. Videre vises det til at deler av traseen som i gjeldende plan er regulert til g/s-veg, reguleres til gangveg i planforslaget. Dette gjelder bl.a. g/s-veg som ligger på fylkeskommunens eiendom. Fylkesdirektøren kan ikke akseptere at deres g/s-veg endres til gangveg.

Videre vises det til utforming av o\_GG8, der krav til g/s-veg ikke er oppfylt. I kommunedelplan for sentrum er Reevegen og undergangen under Arne Garborgs veg vist som hovedrute for sykkel. Det må sikres en god og tiltalende løsning for syklister, og vurderes et alternativ med trapp for å sikre fotgjengere. Fylkesdirektøren har **administrativ innsigelse** til utformingen av o\_GG8, og krever at krav i N100 til g/s-veg ivaretas.

Det pekes på at areal langs fv 44 som er eid av Rogaland Fylkeskommune må reguleres til annen veggrunn, og at leskur ved bussholdeplasser på ha et areal på minimum 2,1 x 3,5 meter. Fylkesdirektøren ber om at det vurderes en annen plassering av renovasjon, som ikke innebærer rygging på areal som benyttes av myke trafikanter. Det gis også råd om ikke å vise til årstall for T-1442 i bestemmelsene, og bes om endring av ordlyd i bestemmelse 2.13.1.

*Fylkesutvalgets vedtak, 27.08.2024:*

1. Fylkesutvalget stiller seg positiv til ambisjonene i reguleringsforslaget om å
videreutvikle Bryne sentrum sin posisjon som delregionsenter på Sør-Jæren.
Samtidig er det forhold i planen som er i konflikt med Regionalplan for
Jæren og Søre Ryfylke, som krev endring av planforslaget.
2. Fylkesutvalget gir innsigelse mot planen i tråd med administrasjonens vurdering
knyttet til for lav dekningsgrad av sykkelparkering i planforslaget.
3. Fylkesutvalget gir faglig råd om at biltrafikk fra Reevegen på tvers av arealet
vist som framtidig plass i sentrumsplanens temakart blir redusert gjennom
tiltak som for eksempel fartsdumper og lavere fartsgrense el. Areal for
myke trafikanter i denne delen av planområdet utvides, og blir sikret økt
kvalitet for opphold, aktivitet og ferdsel til fots, i det viktige byrommet mot det
historiske sentrum i Bryne.
4. Fylkesutvalget gir et faglig råd om å finne en bedre løsning av områdelekeplass/ aktivitetsplass.

Forslagsstillers kommentar:

Tas i stor grad til følge.

*Merknader og faglige råd fra Fylkesdirektøren:*

Faglig råd om utgreiing av parkeringsanlegg under bakken, tas til følge. Parkeringsanlegg under bakken er konkret utgreid, og er omtalt i flere av dokumentene til 1.gangsbehandling. Det er nå utarbeidet et eget notat med en vurdering, som legges ved planforslaget til 2.gangsbehandling.

Arealet som i planforslaget foreslås til bakkeparkering, er i liten grad egnet til annen bruk, og det er vurdert svært lite egnet med tanke på å løse områdelekeplass. Arealet vender bort fra, og er ikke synlig fra sentrum, det er utsatt for støy og støv, og det ligger i et område som må løse hovedinngang til, og innkjøring til p-anlegg for kjøpesenteret.

Ansattparkeringsplassen det henvises til ligger utenfor planområdet, og har avkjørsel fra Tjøttavegen. Den inngår ikke i planområdet, og det fremstår ikke riktig at den regnes med i parkeringsdekningen i planen. Trafikk til/fra ansattparkeringen vil ikke belaste planområdet. Det vil alltid være tilgjengelige parkeringsplasser utenfor et planområde som kan benyttes av kunder og ansatte – det kan ikke tas høyde for øvrig parkeringstilbud i sentrum når det beregnes parkeringsdekning for planforslaget. Parkeringsdekning vil derfor baseres på parkeringsplasser innenfor planområdet, og foreslått parkeringsdekning som er i tråd med sentrumsplanen for Bryne, videreføres. Bestemmelser er tydeliggjort og presisert.

Faglig råd om å konkretisere bildeleordningen til 2.gangsbehandling tas til følge, ved en presisering i bestemmelsene.

Faglig råd om å hensynta kommunaldirektørens forslag vedr. fasade mot Jærvegen, om reduserte høyder, og større avstand mellom senter og Flerfunksjonsbygg for å sikre attraktivitet i passasjen og rundt Kaizers plass, tas i stor grad til følge. Fylkesdirektøren viser til kombinasjonen av lange fasader og høye bygg mot Jærvegen. For å imøtekomme dette er fasaden nå brutt opp i større grad, med flere sprang og variasjon i materialitet. I tillegg er øverste etasje redusert, ved at den trekkes tilbake og deles opp. Bestemmelser vedr. arkitektonisk utforming er revidert for å sikre hovedgrep i større grad. Videre viser Fylkesdirektøren til at møllebyggene blir skjult. For å imøtekomme dette er fotavtrykk og høyder for flerfunksjonsbygget redusert betraktelig. Avstand mellom Flerfunksjonsbygget og senteret, og mellom flerfunksjonsbygget og møllebyggene er økt, passasjen er hevet og flerfunksjonsbygget trappes delvis på sørøstlig fasade (mot Kaizers plass). Slik sikres lavere høyde mot passasjen, bredere gatesnitt og da grunnflate for flerfunksjonsbygget også reduseres, skapes mer luft og rom rundt Kaizers plass.

Faglig råd vedr. sikring av kulturminner i tråd med fylkesdirektørens forslag, tas til følge. Kornlageret sikres med strammere bestemmelser. Det tillates noen endringer i silobygget for å sikre tilstrekkelig lysinnfall til at bygget kan tas i bruk. Bestemmelser vedr. kulturminner er revidert i samråd med kommunen, og deres dialog med kulturminneseksjonen i fylket. Nytt inngangsparti er trukket mot passasjen i vest, og vil dermed hensynta plassen og de gamle bygningene i større grad.

Innspill til flerfunksjonsbygget vedr. å trekke byggelinje mot Kaizers plass og redusere høyder tas til følge.

*Administrative innsigelser og faglige råd - Samferdsel:*

For å løse administrativ innsigelse vedr rundkjøringer, er det i samråd med Rogaland Fylkeskommune vurdert at fv44 kan tas ut av planforslaget. Hjørnet av parkeringsplass P1 mot rundkjøring i Jærvegen/Jupitervegen er justert som foreslått.

For å imøtekomme faglig råd vedr gangveger, er det foreslått en endret løsning som sikrer at krav til g/s-veg ivaretas på Fylkeskommunens eiendom. Siktforhold ved eksisterende undergang under fv44 er nå oppfylt, og det er sikret G/S-veg i tråd med krav i N100 fra denne undergangen til undergangen under Arne Garborgs veg.

G/s-veg langs østlig side av fv44 videreføres ikke, da denne har en ugunstig plassering med tanke på krysningspunkt/underganger. Syklister vil måtte krysse avkjørsel til M44 fra Jupitervegen og benytte undergang ved varemottaket for å komme til sørsiden av Jupitervegen. Dette vurderes ikke å være en trafikksikker løsning, og den er lite gunstig mtp. trafikkmengder på avkjørselen til M44. Internt i planområdet vil det være mye personbiltrafikk med høy andel barnefamilier. G/S-veg langs østlig side av fv44 i gjeldende plan har også utfordringer med sikt ved undergangen, og oppfyller ikke krav i N100.

Det er heller lagt opp til en justert trase som vurderes å løse fylkesdirektørens intensjon. Denne ivaretar siktkrav ved eksisterende undergang under fv44, og en unngår krysning med biltrafikk på parkeringsplassen. Forslagsstiller vurderer at det er hensiktsmessig å legge til rette for at overordnet forbindelse, med syklister som holder høy fart, løses utenfor senterets parkeringsområde, og har foreslått vestsiden av fv44 som egnet for dette. Det bør legges opp til at syklende på GS-veg innenfor planområdet holder lav fart, og dette er lagt til grunn for foreslått utforming.

For å løse administrativ innsigelse vedr. utforming av gangvegen nord for undergang under Arne Garborgs veg, er traseen justert slik at det oppnås slakere helning, i samråd med Rogaland Fylkeskommunes kommentar. Kulvert under Arne Garborgs veg reguleres med bredde på 4 meter i tråd med gjeldende håndbøker.

Øvrige innspill vedr. annen veggrunn, friområder/aktivitetspark og areal rundt leskur tas til følge. Renovasjon er flyttet slik at en unngår rygging på areal som skal benyttes av myke trafikanter. Snuplass løses nå innenfor parkeringsplass. Foreslåtte justeringer i bestemmelsene er tatt inn.

*Fylkesutvalgets vedtakspunkter m/innsigelse*

For å løse innsigelse vedr. sykkelparkering, er krav til antall sykkelparkeringsplasser økt til 2.gangsbehandling, i tråd med fylkesdirektørens anbefaling. Det er nå sikret 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, og 2 pr. 100 m²BRA for kontor- og tjenesteyting.

For å imøtekomme faglig råd vedr. innkjøring fra Reevegen, er følgende innarbeidet til 2.gangsbehandling:

* Det er sikret at det ikke kan etableres nye parkeringsplasser i bygg som har adkomst fra Reevegen. Det etableres noen flere p-plasser på tak, men det sikres at et større antall av parkeringsplasser på tak avsettes til bolig. Det forventes lavere turproduksjon tilknyttet boligparkeringsplasser enn plasser forbeholdt handel. Det er dermed forventet en reduksjon i trafikk på avkjørselen.
* Fylkesutvalget forslag om tiltak i Reevegen imøtekommes ved at vegbane i Reevegen snevres inn, og det tas også inn ny grønnrabatt mellom fortau og vegbane. Samlet gir dette økt trafikksikkerhet for myke trafikanter. At arealer her skal gis økt kvalitet for opphold og aktivitet, følges opp ved at det sikres opparbeidet nye lekearealer med oppholdsmøbler, lekeapparater og beplantning langs sørøstlig fasade. Det er tatt inn nytt lekeareal på til sammen 400 m², som kommer i tillegg til den eksisterende lekeplassen på ca. 600 m².

Faglig råd om å finne en bedre løsning for områdelekeplass/aktivitetsplass tas til følge. Følgende er innarbeidet til 2.gangsbehandling:

* Aktivitetsplassen på 650 m² som lå inne til 1.gangsbehandling er tatt ut. Friområde omdisponeres dermed ikke, men videreføres i tråd med gjeldende planer.
* Det sikres opparbeidet ett nytt lekeareal, tilknyttet eksisterende byrom på ca. 400 m² mot Reevegen, i tillegg sikres bidrag til kvartalslekfunksjoner i Smieparken øst for planområdet. Til sammen legges det dermed opp til sikring av lekearealer på bakkeplan på minst 1 500m². Felles uteoppholdsareal (30 m² pr. boenhet) inkl. sandlekeplass (480 m²) kommer i tillegg og er sikret på lokk. Samlet, og sammen med eksisterende lekeplass ved Reevegen oppfyller lekearealene på bakkeplan krav til størrelse, innhold og solkrav til områdelekeplass.

Kommunedirektørens vurdering:

Parkering:

Kommunedirektøren støtter fylkeskommunen i deres kommentarer om nedgravd parkering burde vært undersøkt nærmere til 1. gangsbehandling. Nytt plangrep viser to mer arealeffektive parkeringsnivå som ligger delvis under bakken sett fra øst. Det er ikke sikret bildeleordninger via reguleringsplan, men det er ingen hindringer for at det kan etableres når det er marked for det. Det har vært fokus på å få regulert mobilitetspunkt rettet mot bysykler og el-sparkesykler.

Kvartalslekeplass:

Lekeareal og kvalitet for barn og unge er blitt forsterket siden 1. gangsbehandling. Lekeareal er utvidet. Det er nå lagt inn rekkefølgekrav om å opparbeide deler av Smieparken til større barn. Dette temaet blir også omtalt mer inngående i høringsbrevet.

Volum og høyder:

Plangrepet er endret og særlig delfelt BAA4 har fått både et annet innhold, høyde og fotavtrykk enn hva det hadde ved 1. gangsbehandling, særlig positivt er det at parkering begrenses til de to første etasjene og at det sikres en andel kontor og tjenesteyting/bevertning i bygget. Dette grepet gjør også at det tilpasses bedre til kulturmiljøet det ligger opp mot.

Kulturmiljø:

Planen legger til grunn at kornmottaket og siloen skal få ny bruk, og det vil utløse behov for tiltak på byggene. Bestemmelsene åpner for nye innganger og etablering/ åpning av vinduer i silobygget. Det er og åpnet for heis. Utover det er ikke endringer på kulturminnene konkretisert.

Det er ikke utarbeidet detaljerte illustrasjoner som belyser hvilke endringer som er nødvendige og konsekvenser i forhold til opprinnelige fasader. Det gjør det vanskelig å utarbeide konkrete bestemmelser over hva som tillates.

Samferdsel

Det er vanskelig å oppfylle gjeldende krav til stigning og høyde på kulverten uten å gjøre omfattende terrengendring på sideareal. Det er avklart med Rogaland Fylkeskommune at det må søkes fravik for foreslåtte løsninger her.

Når veg ned til kulvert er bratt og åpner for stor fart, er det særlig viktig med oversikt og passasjemulighet gjennom kulverten. Kommunedirektøren mener planen må legge inn økt bredde i kulverten, og at det er behov for opparbeidelse. Dette er det imidlertid ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Ellers er planen rettet etter øvrige innspill fra fylkeskommunen

# Grunneiere, interesseorganisasjoner og andre rettighetshavere

## Halstensen, datert 05.04.2024

Halstensen viser til lysforurensing, og hvordan store anlegg og skilt er til plage for naboer og fugler. Halstensen viser til at det bør settes direkte krav om hvor sterke lys som tillates på lystavler.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Alle skilt vil anlegges i tråd med overordnet regelverk og føringer. Det legges opp til å videreføre samme type skilt som er på senteret i dag, dette gjelder både skala og utforming. For å imøtekomme faglig råd om volum og høyder er flerfunksjonsbygg redusert i grunnflate og høyde, og øverste etasje over kjøpesenteret er redusert og inntrukket.

Kommunedirektørens vurdering:

Viser til kommentar fra senior- og brukerrådet, dette er tema som blir fulgt opp i tekniske planer

## Hetland, datert 18.04.2024 og 20.05.2024

Hetland etterspør dokumentasjon på søknad og vedtak vedr. de skiltene som er på senteret i dag. Videre vises det til at plassering og utforming av skilt ikke er illustrert i planmaterialet, og at det er lite omtale av hva slags skilt som planlegges hvor. Det etterspørres tydeligere kommunikasjon rundt planlagte skilt.

Hetland viser til at skilt heller ikke er omtalt i tidligere dispensasjonssøknad knyttet til forrige utbygging. Videre etterspørres det hvordan sentrumsplanens føringer vedr. lys, skilt og fasader, følges opp. Det etterspørres detaljerte opplysninger om størrelse, plassering og størrelse på kommende skilt.

Hetland viser til at det må tas hensyn til støy fra tekniske anlegg, ikke bare trafikkstøy.

I sitt andre innspill viser Hetland til at han har fått oversendt dokumenter vedr. eksisterende skilt. Han viser videre til følgebrev som omhandlet hvordan skilt forholder seg til krav i sentrumsplanen, og flere forhold knyttet til utforming av eksisterende skilt. Hetland ønsker ikke at de feil som ble gjort i den saken gjentas i den pågående plansaken. Det vises til «Bevar mørket – en veileder for å redusere lysstøy» og lysplanen til Stavanger kommune som gode kilder til kunnskap om problemstillingen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Det er overlatt til Time kommune å finne etterspurt dokumentasjon vedr. tidligere byggesaker, og svare ut saksbehandling knyttet til dette.

Endelig plassering og utforming av skilt gjøres ikke i en detaljreguleringsprosess. Informasjon om detaljert utforming, størrelse og plassering, er opplysninger som vil fremkomme i byggesak. Til andregangsbehandling er det tatt inn mer informasjon om skilt i planbeskrivelsen.

Støy fra tekniske anlegg hensyntas. Tekniske anlegg er i dag i stor grad lokalisert på tak, dette vil også være tilfelle etter realisert plan. Bestemmelsene sikrer at for nye bygg skal tekniske anlegg integreres i bygningskroppen.

Kommunedirektørens vurdering:

Tidligere dokumentasjon er oversendt til Hetland. Skilt skal følge føringer gitt i sentrumsplanen, som skal sikre at det ikke virker sjenerende for omgivelsene.

## Bryne Næringsforening, datert 23.04.2024

Bryne Næringsforening viser til at planlagt utbygging er avgjørende for å opprettholde og utvikle et godt og attraktivt handelstilbud på Bryne, da senteret får positive konsekvenser for øvrig handel på Bryne. Det pekes på at planforslaget bidrar til fortetting med korte avstander, variert handel og tjenester og mer aktivitet i sentrum. Det vises til at utbyggingen kan forsterke Brynes egenart og fortrinn som kompakt by, og at den kan gi positive ringvirkninger for nyskaping, by- og næringsutvikling. Det trekkes også frem at Brynes posisjon som regiondelsenter vil kunne tydeliggjøres.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens vurdering:

Tas til etterretning.

## Næringsforeningen, datert 02.05.2024

Næringsforeningen i Stavanger-regionen viser til vedtaket fra 1.gangsbehandlingen, og legger til grunn at M44 i godt samarbeid med kommunen sin administrasjon vil finne løsninger på de problemstillinger politikerne trekker frem. Videre peker Næringsforeningen på det at Bryne er regiondelsenter på Jæren, og at dette får innvirkning på videre handelsutvikling. Det vises til følgende positive aspekter ved planen:

* Lokasjon i sentrum, nærhet til Storgata og varierte tjenester vil kunne styrke sentrum
* Tett utbygging rundt kollektive knutepunkt er i tråd med Regionalplanen, og bidrar til å spare jordbruksjord og urørt natur
* God tilkomst med bil gjør området egnet også for plasskrevende handel, som også kan bidra til å styrke bysentrum.

Næringsforeningen peker også på at M44 er den største arbeidsplassen i Time, at senteret har en sosial funksjon og bidrar til attraktivitet i sentrum, og at utviklingen er viktig for regionen. Til slutt vises det til at foreningen ønsker god videre framdrift i planen, for en god utvikling for Bryne, Sør-Jæren og for næringslivet i regionen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Forslagsstiller har tatt initiativ til tett dialog og møtepunkt med administrasjonen, for å finne gode løsninger på vedtakspunktene under høringsperioden. Det er også avhold flere møter etter høringsperioden.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren er enig i næringsforeningens innspill om at en utvikling av sentrumsnære områder er med på å styrke Bryne som regionsenter.

## Bryne, datert 15.05.2024

Bryne viser til at utvidet bygningsmasse blir for høy, og gir et kompakt og ruvende uttrykk som inngangsport til sentrum, og ber om at høyder angitt i sentrumsplanen overholdes. Samtidig bes det om nedtrapping mot Kaizers plass og Roslandsånå.

Videre viser Bryne til at dagens Felleskjøp-bygg ikke må forlenges med 11 meter mot Bryne Mølle, og at det ikke må være høyere enn det sentrumsplanen åpner for. Det bør heller gjøres rom for mer grøntareal og lekeplass mort Kaizers plass, og sikre mer lys.

Bryne peker på at kjørebro over ånå vi forringe området, og at tiltaket fremstår stort og med ulemper for ånå og trafikkavvikling i Arne Garborgs veg, og at dette ikke bør tillates. Det vises til at avkjørsel mot Shell ser ut til å stenges, og at det er uklart hvordan veganlegg i Arne Garborgs veg vil utformes.

Bryne viser til at det planlegges for få parkeringsplasser, og at det bør tilrettelegges for flere plasser under bakken. Det pekes også på at det er lysforurensing i området som plager naboer i dag, og at det bør benyttes minst mulig lyssatte skilt, og at lyssatte skilt bør hanattsenking av lysstyrke.

Bryne peker på at det bør sikres ikke reflekterende fasadematerialer i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Det legges opp til noen bygningsdeler som vil overstige sentrumsplanens føringer. Til andregangsbehandling er det gjort grep for å redusere uttrykket mot Jærvegen og Arne Garborgs veg, bl.a. ved å trekke inn og dele opp øverste etasje på boligblokk, og ved å redusere høyder og grunnflate på flerfunksjonsbygg. Flerfunksjonsbygget er også trukket vekk fra ånå og Kaizers plass.

Plassering og utforming av ny adkomst til planområdet, er utarbeidet i samråd med fylkeskommunen, og er tidligere vedtatt i LOK (2022). Dette er dermed en forutsetning som ligger fast i planforslaget. Broen medfører ulemper for denne delen av ånå, men det gis tilbake kvaliteter ved utvidet område for myke trafikanter ved dagens «shared space» der eksisterende rundkjøring fjernes. I tillegg utvides friområdet på sørsiden av Roslandsånå.

Avkjørsel ved Shell skal ikke stenges, dette framgår av plankartet.

Det legges opp til en parkeringsdekning som er i tråd med sentrumsplanens føringer. Deler av parkeringsplassene planlegges i et fellesanlegg som vil ligge delvis under bakkeplan. Parkering under bakken er vurdert i planarbeidet, og det vil ikke legges opp til mer parkering under bakken grunnet eksisterende infrastruktur, flom og for å redusere CO2-avtrykk og overskuddsmasser.

Det er sikret i planens bestemmelser at det ikke tillates reflekterende materialer.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til nytt planforslag med en dempet bebyggelse mot nord. Ny bro over Roslandsåna vil gi negative konsekvenser i området hvor den er tenkt plassert. Ved at BAA4 nå er foreslått å trekkes lengre vekk fra Roslandsåna vil det samlet gi flere kvaliteter enn området har i dag mener kommunalsjefen, men området kommer til å ha betydelige støyutfordringer som blir forsterket av ny bro over åna.

Ellers vises det til forslagsstillers kommentarer.

## Carlsen, datert 16.05.2024

Carlsen viser til de mange kvalitetene i Bryne, og at god arkitektur i det åpne glassbygget til M44 mot gågata sammen med de klassiske møllebygningene har blitt et av byens identitetsmerker og fellesverdi som skattes høyt. Videre viser Carlsen til at det planlagte parkeringshuset er massivt og vil bryte dramatisk med høyde- og arealbestemmelser for området. Det vil også få en negativ fjernvirkning, og skjule den historiske bebyggelsen rundt Bryne Mølle. Det vises til at bygget er utvidet 7 meter mot Bryne Mølle, som vil føre til mer skygge og vind på plassen.

Carlsen trekker frem at fellesverdier i park nedprioriteres for å legge til rette for nok en rundkjøring.

Carlsen viser til at boligbebyggelsen på taket vil være ut av skala i forhold til resten av stasjonsbyen og vil bryte reguleringsplanens høydebegrensninger opp mot 4 etasjer. Det vises til utfordringer med å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet med boliger på tak. Videre pekes det på støyutfordringer for private uteoppholdsareal og at felles uteoppholdsareal ikke oppfyller størrelseskrav satt i kommuneplanen. Det trekkes også frem som utfordrende å skape et godt oppvekstmiljø for barn og unge i planområdet.

Carlsen mener kjøpesenterveksten motarbeider fremtidsrettede målsetninger om bærekraft og reduksjon av klimagassutslipp, og ber forslagsstiller trekke planforslaget. Et nytt forslag bør beholde de planen som tidligere er vist for rehabilitering av det gamle kornmottaket og silobygget, sentrumsplanens høydebestemmelser må overholdes, bolig bør utgå og parkering bør plasseres under bakken. Det vises til at rørledningen kan flyttes. Det foreslås å anlegge et lokk over dagens parkeringsplass mot fv44. Felleskjøpbygget bør erstattes av et bygg med 3-4 etasjer.

Carlsen viser til at det må bygges tett av hensyn til jordvern, men av at hensyn til sol bør ingen bygg være høyere enn 5 etasjer i stasjonsbyene på Jæren, og at mot Storgata må det være maks 3 etasjer med tilbaketrukket øverste etasje. Videre viser Carlsen til at en må lære av tidligere feil, å sikre at torg og soleksponerte grønne gaterom ikke ødelegges av næringsinteresser.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Plandokumentene viser at planforslaget ikke fører til mer skygge og vind på dagens Kaizers plass. Dette er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 4.4.2, samt i vindrapport og skyggeanalyse. Flerfunksjonsbygget medfører mer skygge i tilliggende parkområder. Etter høring er det gjort endringer som bedrer disse forholdene. Flerfunksjonsbyggets grunnflate og høyde reduseres, og bygget er trukket lenger bort fra park og Kaizers plass.

Det legges ikke opp til enda en rundkjøring – eksisterende rundkjøring ved «Shared space» flyttes. Kvalitetene som tas fra parken er tenkt gitt tilbake i dette området, som ligger tettere på Bryne mølle og øvrige parkområder. I tillegg medfører endringene som er gjort etter høring en utvidelse av parken langs flerfunksjonsbygget.

Boligbebyggelsen på tak er trukket langt bort fra øvrige deler av sentrum og vil knapt være synlige fra andre gater og byrom. Brannsikkerhet er ivaretatt i brannkonsept for planen. Støyutfordringer og behov for innglassing er kjente problemstillinger når det bygges tett i by. Det stemmer ikke at felles uteoppholdsareal ikke tilfredsstiller overordnede krav. Tvert imot sikres mer areal enn sentrumsplanen, som åpner for 16 m² innenfor planområdet. Bestemmelsene stiller krav om 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Det er etter høring gjort flere grep for å i større grad ivareta barn og unge i planforslaget, der de viktigste er å sikre større leke- og aktivitetsarealer på bakkeplan, som er tilknyttet eksisterende byrom, og som ivaretar flere viktige aktiviteter.

Forslagsstiller er enig i at kjøpesentre som plasseres utenfor bysentre strider med samordnet areal og transportplanlegging og er lite bærekraftig. Å legge til rette for handel, tjenester og boliger med høy tetthet i bysentre, støtter derimot opp om bærekraftig utvikling, og det er gjort en rekke bærekraftige valg i planarbeidet bla. når det gjelder blågrønne løsninger, energiløsninger og massehåndtering.

Planforslaget vil ikke trekkes, men er justert etter høring for å imøtekomme innspill som er kommet inn. Planforslaget sikrer rehabilitering av kornmottaket og silobygget. Rørledningen det snakkes om er en hovedspillvannsledning som verken kommunen eller forslagsstiller kan flytte uten videre. Det er i tillegg en rekke annen teknisk infrastruktur i bakken, som gjør denne problemstillingen kompleks. Rogaland Fylkeskommune har angitt byggegrense mot fv44, og det er derfor ikke mulig å anlegge lokk over dagens parkering. Området er vurdert egnet for høyere tetthet enn øvrige deler av sentrum i gjeldene sentrumsplan, og planforslaget er i tråd med utnyttelsen angitt her. Det vil utfordres noe på høyder, men det er etter høring gjort grep for å redusere høydevirkning gjennom oppdeling og tilbaketrekking av øverste boligetasje, samt reduksjon av flerfunksjonsbygget. Dette gjør at planen får svært små konsekvenser for solforhold i torg og grønne gaterom.

Kommunedirektørens vurdering:

Mange av innspillene er vanskelige å kommentere sett i lys av nytt plangrep som svarer på mange av momentene i uttalen. Videre vises det til kommunedirektørens vurdering knyttet til høyder og volum i høringsbrevet.

Ellers vises det til forslagsstillers kommentarer.

## Grayston, datert 16.05.2024

Grayston viser til at han var delaktig i utarbeidelse av gjeldende bestemmelser (i sentrumsplanen vedr. høyder?). Grayston viser til at det ikke er vurdert muligheter for å anlegge parkering under bakken. Det vises til at det er gode muligheter for å få til dette på eiendommen, og det vises til grunnrapport for området som dokumenterer gode grunnforhold. Videre mener Grayston at det bør anlegges 2 parkeringsetasjer under bakken, og at en da kan senke bygget og at en kan unngå å utfordre på høyder.

Grayston viser til at boliger innenfor området vil kunne kvele trivselen i byen. Videre peker han på at behov for utvidet handelsareal kan løses innenfor dagens rammer dersom parkering legges under bakken.

Det pekes på at flerfunksjonsbygget er en massiv bygning som vil utgjøre en vegg mot innkjøringen til Bryne. Kjøpesenteret beskrives som pregløst, og lange fasader vil stenge utsikten inn i byen.

Grayston viser til at det massive volumet kan ta intimiteten og særpreget bort fra Bryne, som da kan miste besøkende. Det vises også til uheldig skyggevirkning på Kaizers plassen og den nye gata ned mot fv., og at tidligere erfaringer med overskridelse av høyder har vært negative.

Grayston er sterkt kritisk til og imot at planforslaget får sprenge gjeldende byggehøyder.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Det stemmer ikke at det ikke er vurdert parkeringsanlegg under bakken i planarbeidet. Dette er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 3.3, 6.5.1 og 6.9.2, samt i VA-rammeplan og Massehåndteringsplan. Det er vurdert og konkludert at det ikke gir en god løsning med hensyn til økonomi, bærekraft, hensyn til vassdrag og flom, masseoverskudd og teknisk infrastruktur i bakken. Til 2.gangsbehanlding legges det ved et notat med en vurdering av dette.

Forslagsstiller deler ikke Graystons oppfatning av at boliger innenfor området vil kvele trivselen i byen. Boligene er plassert langt bort fra øvrig sentrum og gir ingen skyggevirkning i sentrumsområder annet enn tilliggende gate ved Kaizers.

Det er etter høring innarbeidet grep for å bryte opp fasader ytterligere, og for å redusere høyder, ved å dele opp og trekke inn øverste boligetasje. I tillegg er fotavtrykk og høyde til flerfunksjonsbygget redusert, og parkeringsarealer er samlet i sokkeletasjer som ligger delvis under bakken, for å få mer attraktive fasader mot innkjøringen. Kvartalet der M44 ligger er i sentrumsplanen vurdert som egnet for høy utnyttelse og større volum. Nettopp ved å sikre høy tetthet her kan en ivareta intimiteten og småhusbebyggelsen i øvrige deler av sentrum. Forslagsstiller er uenige i at planen vil føre til færre besøkende. Tvert imot vil utvidet handels- og tjenestetilbud kunne føre til økt andel besøkende. Dette er dokumentert i mobilitetsplan til planforslaget.

Endringene som er gjort etter høring reduserer også skyggevirkning i park.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren har forståelse for innspillet om at nedgravd parkering burde vært undersøkt nærmere til 1. gangsbehandling. Nytt plangrep viser to mer arealeffektive parkeringsnivå som ligger delvis under bakken sett fra øst. Videre vises det til kommunedirektørens vurdering knyttet til høyder og volum i høringsbrevet.

## Nedremarka Eiendom AS, datert 20.05.2024

Nedremarka Eiendom AS gir merknad til egen plan vedr. beregning av utnyttelse i planen. Det vises til at tenkte plan utgjør en betydelig andel av tillatt utnyttelse, i tillegg er all parkering både ute og inne medregnet. Eksisterende senter har tre etasjer, men må regnes med 4 etasjer når en medtar tenkte plan, da etasjehøyde i første etasje er over 4,9 meter (5,5 meter). Det er ikke mulig å anlegge to næringsetasjer på 5,5 meter, så for å kunne realisere dette tenkte planet, måtte senteret ha revet eksisterende etasjeskillere. Det fremgår tydelig av planforslaget at eksisterende senter skal videreføres med eksisterende etasjer.

Videre viser Nedremarka til praksis i andre reguleringsplaner for Kvadrat, Herbarium, Jærhagen, Amfi Madla, Vågen 33 og Kilden. Ingen av disse planene regner med tenkte plan, og de aller fleste har heller ikke parkering innen- og/eller utendørs medregnet i BRA og BYA.

Det vises til at i total utnyttelse inngår også fellesarealer, og at det derfor blir misvisende å omtale all BRA som handelsareal, slik det gjøres i saksframlegget.

Nedremarka peker også på sammenligningen med Kvadrat kjøpesenter som ble gjort i saksframlegget, og at sammenligningen ikke gjenspeiler virkeligheten, da tall for Kvadrat i den pågående områdeplanen ikke inkluderer noe parkering eller handelsareal under bakken. Det vises også til kjente tall for Kvadrat kjøpesenter ved dagens situasjon som ikke samstemmer med tallet som er oppgitt i saksframlegget.

Nedremarka ønsker å understreke at påstanden om at M44 skal bli halvannen gang større enn Kvadrat er feil, og ber om at parkering og tenkte plan tas ut av BRA-beregning til 2.gangsbehandling, i tråd med vanlig praksis.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

BRA for tenkte plan er tatt ut av planens bestemmelser, og tillatt BRA i planen er redusert tilsvarende, slik det var foreslått ved formell innlevering av planforslaget i september 2023.

Kommunedirektørens vurdering:

Nedremarka eindom sitt inspill vedrørende tenkte plan er innarbeidet i planen. Ut over det tas innspillet til etteretning.

## Bryne kunstforening, datert 21.05.2024

Bryne kunstforening viser til at planforslaget legger opp til en utnyttingsgrad som er tett opp til det maksimale og som skaper konflikt med ulike interesser som ligger i og ved området. Det stilles spørsmål ved om beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i forhold til størrelse og konsekvenser, og om medvirkning er ivaretatt.

Bryne kunstforening er bekymret for konsekvenser for Bryne mølle, Kaizers plass og grønndraget, samt for estetiske kvaliteter i Bryne sett under ett. Byens visuelle profil handler om identitet, om røttene som landbrukssenter i et av de mest grøderike områda i landet. Det trekkes frem negative konsekvenser for viktige identitetsmarkører og for en satsing på estetisk oppgradering av Storgata og andre byrom. Det vises også til at innkjøringen fra nord vil preges av et parkeringshus som skjuler Bryne Mølle.

Bryne kunstforening viser til at det er store avvik fra byggehøyder og arealgrenser i sentrumsplanen, og at det bør være en mer variert utforming med sterkere vekt på kulturmiljøet rundt mølla, og at en pregløs grå betongkloss må unngås.

For Bryne kunstforening har Bryne mølle, kornmottak, kornsiloene med gatekunsts av Pøbel Claudio Ethos, Kaizers plass og lyssettinga av dette på kveldstid, blitt et særprega kulturelt sentrum og en portal til Bryne. Det vises til viktigheten av at byutviklingen har som må å spille på jærske identitet både i mangfold og ved å ivareta særlige identitetsmarkører.

Bryne kunstforening viser til at høyder, volum og nærhet til Kaizers plass vil bli dominerende og påtrengende for Bryne Mølle og kornmottaket. Videre vises det til at bestemmelser fra sentrumsplanen vedr. at nye bygg skal innordnes og tilpasses eksisterende bygningsmiljø/arkitektur og spesielt kulturminner, ikke følges opp.

Bryne kunstforening viser til at gatekunsten på silobygget har blitt et identitetsskapende element. Videre pekes det på at det ikke bør tillates innglassing på kornmottaket, og til negative konsekvenser av innkjøring til p-anlegg over parken.

Videre rettes det kritikk mot konsekvensutredningens utførsel og vurderinger, og det bes om at det lages en ny KU.

Illustrasjonene i plansaken er vage og uforpliktende, og at ny inngang mot Kaizers plass kan få negative konsekvenser som kjøp og slag av varer, plakater og skilt, støy og kjøretøy med høyttaleranlegg. Dette vil være i konflikt med kulturkvaliteter i området.

Bryne kunstforening viser til at mer handel på M44 vil føre til mindre handel i Storgata.

Det vises også til at M44 bør engasjere seg og samspille med kommune og aktører i Storgata.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Det er sikret medvirkning iht. og utover krav i PBL i planprosessen. For å redusere negative konsekvenser for kulturmiljøet, Kaizers plass og grønndrag, er flerfunksjonsbygget redusert i høyde og grunnflate etter høring. Pøbels maleri videreføres, og arealer til parkering er samlet slik at flerfunksjonsbygget mot innkjøringen i nord i større grad rommer lokaler til kontor- og tjenesteyting. Dette gjenspeiles i byggets fasader. Det er også gjort grep for å sikre mer variasjon i arkitekturen, og i høyder ved å trekke inn og bryte opp øverste boligetasje. Grepet innebærer også å trekke flerfunksjonsbygget bort fra Kaizers plass og parken. Bestemmelser fra kommuneplanen vedr. arkitektur og estetikk følges godt opp i planen gjennom bestemmelser til fasadeutforming og materialitet. Videreutvikling av kulturmiljøet gjennom restaurering av kornmottak og silo, samt økt aktivitet, sikres i planen. Inngangspartiet mot Kaisers er nå redusert og trukket tilbake, og det planlegges et større inngangsparti lenger mot vest for å sikre hensyn til kulturmiljøet.

Konsekvensutredningen er utarbeidet i tråd med overordnede veiledere og metodikk fra Miljødirektoratet og Statens vegvesen, og vurderer konsekvenser sammenlignet med dagens situasjon. M44 er en samfunnsengasjert aktør, som har bidratt og deltatt i byutvikling i Bryne sammen med kommunen og Storgata gjennom mange år.

Kommunedirektørens vurdering:

Noe av essensen i innspillet er vanskelige å kommentere sett i lys av nytt plangrep som svarer på mange av momentene i uttalen. Videre vises det til kommunedirektørens vurdering knyttet til høyder og volum i høringsbrevet. Det vises til at fotavtrykket for BAA4 er vesentlig redusert og trukket lengre vekk fra Kaizersplass enn ved 1. gangsbehandling.

Kommunedirektøren viser til at M44 er definert som sentrumsformål i kommunedelplan for Bryne og at handel er ønskelig i denne delen i Bryne på lik linje med handel i Storgata, og at en utvidelse av M44 vil være et komplement til handel i Storgata.

## Ranglerock, datert 23.05.2024

Ranglerock viser til at planforslaget i stor grad strider med sentrumsplanen når det gjelder forhold til kulturmiljøet Bryne Mølle.

Det vises til at høyder for Flerfunksjonsbygget strider med sentrumsplanen, og videre til bestemmelser om uteoppholdsareal på tak innen S3 (Flerfunksjonsbygget) i Sentrumsplanen.

Ranglerock viser videre til at nytt bygg vil gi «et mørkt hull» i parken i tilknytning til bro, og at de ikke har tiltro til at 3D-illustrasjoner er representative for det som reguleres. Videre pekes det på at inngangen til Bryne ikke må gjemmes bak et parkeringshus.

Ranglerock viser til at Felleskjøpsmannen er en tydelig stedsmarkør som er blitt et kjent symbol for Bryne, og at å fjerne det, er et hån mot gatekunst. Videre pekes det på at behov for fremdrift i planarbeidet er overdrevet, og at et godt og langsiktig samspill mellom kulturlivet, næringsliv og det offentlige har gitt grunnlaget for den positive utviklingen som har vært i Bryne de siste 10 årene.

Ranglerock viser også til at planarbeidet er en gyllen mulighet til å utvikle området rundt Bryne mølle ytterligere. Utescene, arrangementstelt, julelandsby, Jærdags-sirkus og vinterisbane, flerbrukshus for kunst, kultur og scene nevnes som muligheter. Videre vises det til at overordnede planer ikke må forkastes i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Bestemmelser vedr. uteoppholdsareal i S3 gjelder ved etablering av bolig innen feltet. Dette er ikke aktuelt i planforslaget.

Kulturmiljøet Bryne Mølle er sikret videreført og videreutviklet i planforslaget gjennom hensynssoner, krav til renovering av tilknyttede bygg og riving av silobygget. Det er nå innarbeidet at flerfunksjonsbygget reduseres i høyde og grunnflate, at bygget rommer mer kontor/tjenesteyting og det sikres større avstand til kulturmiljøet og parken.

Forslagsstiller har vært i kontakt med Pøbel om mulig videreføring av Felleskjøpmannen, men kunstner vurderer dette som et midlertidig kunstverk og ønsket ikke å reetablere maleriet. Maleriet planlegges nå videreført som det er.

Kaizersplassen skal i utgangspunktet videreføres som den er, men området rundt tilføres nye kvaliteter gjennom økt aktivitet, beplantning og uteservering. Forslagsstiller hadde intensjon om at det kunne etableres kulturskole her, men dette var ikke i samsvar med kommunens planer.

Forslagsstiller vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med føringer i sentrumsplanen, men at det utfordres på noen få aspekter.

Kommunedirektørens vurdering:

Revidert planforslag bedrer forhold for kulturmiljøet, og bestemmelsene bygger opp om dette. Kommunedirektøren mener også at kunstverket av «felleskjøpmannen» er et positivt innslag som er viktig for Bryne sin identitet. Dette kunstverket ble imidlertid etablert som et midlertidig tiltak, og det er og intensjonen med gatekunst. Kunsten blir slitt, og det gjør det og mindre hensiktsmessig å legges bevaringsformål på dagens veggmaleri. Planen legger ikke opp til at maleriet skal fjernes. Forslagsstiller har illustrert fasader der maleriet er beholdt. De opplyser og at det er deres intensjon å ta vare på dette elementet.

Det er ikke tenkt at Bryne mølle skal utvides som en del av dette planarbeidet.

## Møllekjellaren, datert 06.06.2024

Det ble avholdt møte/work-shop med ungdommene på Møllekjellaren den 15.05.2024. Følgende oppsummerer deres innspill i møtet:

Ungdommene ønsker å videreføre Kaizers plass slik den er uten inngang til senteret, samt at gatekunsten bevares. De ønsker å bevare den bruken de har i mølla i dag. Det vises til at det ikke bør bygges for tett og at nye bygg bør ha maks 5 etasjer, og at det ikke bør bli flere veier og rundkjøringer på Bryne. Eksisterende bygg på Felleskjøpet-tomta bør bevares, og en ønsker ikke utvidelse av senteret i dette området. Ungdommene viser til at det heller bør utvides mot Rema1000. De ønsker at Storgata skal være bilfri og at det skapes liv fra M44 og opp mot torget.

Ungdommene viser til at parkeringshuset ødelegger utsikten mot mølla og gatekunsten, og at om det bygges leiligheter i sentrum må prisnivå være slik at også unge har råd til å kjøpe.

Forslagsstillers kommentar:

Tas delvis til følge.

Det planlegges ingen omfattende tiltak på Kaizers plass. Det kan bli aktuelt med noe beplantning eller møbler for opphold. Maleriet Stardom Glow planlegges nå videreført. Det nyeste silobygget skal rives. Det planlegges større høyder enn 5 etasjer, men på en svært liten andel av bygningsmassen. Det legges ikke opp til flere rundkjøringer, men eksisterende rundkjøring skal flyttes. Felleskjøpet bygget kan ikke bevares, og det er ikke rom for å utvide mot Rema1000 grunnet eierforhold og vegnett. Det legges opp til å skape mer liv opp mot Storgata, men Storgata inngår ikke i dette planforslaget. Flerfunksjonsbygget er redusert i grunnflate og høyder, og trukket bort fra mølla, for å gi bedre innsyn til mølla og gatekunsten. Det legges opp til en god variasjon i leilighetsstørrelser for å sikre varierte brukergrupper.

Kommunedirektørens vurdering:

Oppdatert forslag flytter ny hovedinngang fra Kaizersplass og lengre vest i det som utbygger kaller «Ompaplassen». Enkelte bygninger overstiger føringer gitt i sentrumsplanen, se høringsbrev for kommunedirektørens vurdering av byggehøyder. Storgata inngår ikke i planforslaget, men det arbeides med en annen detaljregulering som har til hensikt å gjøre Storgata til gågate. Ellers støttes det opp om forslagsstillers vurdering knyttet til flerfunksjonsbygg og prisnivå for leiligheter.