

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for svømmehall, Bryne		
Plannummer	0550.00		
Saksnr	22/1520		
Møtested	Møterom Stemmen		
Møtedato	25.05.2022		
Møtetidspunkt	Kl. 10.00-11.00		
Deltakere			
Fagkyndig/ Fagansvarlig	Firma	Asplan Viak	
	Org. nummer	910 209 205	
	Kontaktperson	Hege Skotheim	
	Telefon	930 05 096	
	E-post	hege.skotheim@asplanviak.no	
	Kontaktperson	Angela Kommedal	Pierre-Marie Le Dantec
	Telefon	913 79 790	407 59 456
	E-post	angela.kommedal@asplan.viak.no	pierremarie.dantec@asplanviak.no
Forslagstiller	Firma	Time kommune	
	Org. nummer	859 223 672	
	Kontaktperson	Mari Bryne	
	Telefon	932 85 482	
	E-post	mari.bryne@time.kommune.no	
Eier(e)	Gnr/ bnr	2/791	2/131
	Navn	Time kommune	
	Postadresse	Postboks 38 4349 Bryne	
Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås	
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no	
	Saksbehandler	Hilde Tjemsland	
	E-post	hilde.tjemsland@time.kommune.no	

Initiativ til planarbeid

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

Planens hensikt er å legge til rette for svømmehall på deler av tomten, med høy utnyttelse på resten av tomten. Det er ikke landet hvilken annen virksomhet som skal inn. Med tomten menes delfelt BKB i område regulering for BF11, plan 0517.00.



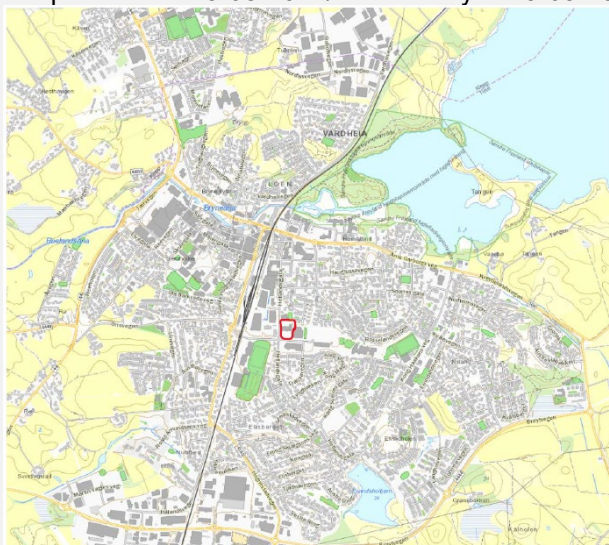
Figur 1 Utsnitt fra områdeplan for BF11

Planforslaget vil regulere området til arealformålet næring, tjenesteyting og idrett og tilhørende teknisk infrastruktur. Området o_T og o_F11 i plan 0517.00, del av o_F12 samt deler av omkringliggende vegnett i vest og sør blir også tatt med i planområdet. Svømmehall med parkering skal gjennomføres som første byggetrinn.

Planforslaget inngår i områdeplan for BF11, Time kommunes kommunedelplan for sentrum og gjeldende kommuneplan.

b) Redegjørelse for planområdet:

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:



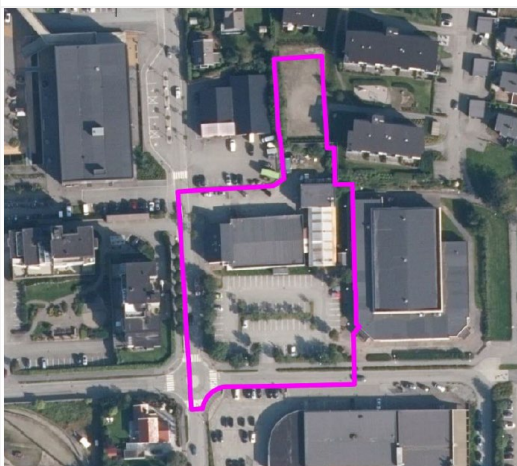
Figur 2 Planområdet i forhold til Byne generelt

Planområdet avgrenses av Hetlandsgata i vest, Trallfavegen i sør og Timehallen i øst. Mot nord grenser planområdet mot eksisterende næring og bolig. I plan 0517.00 er det regulert inn et 10m belte med grøntområde, som også strekker seg nordover.

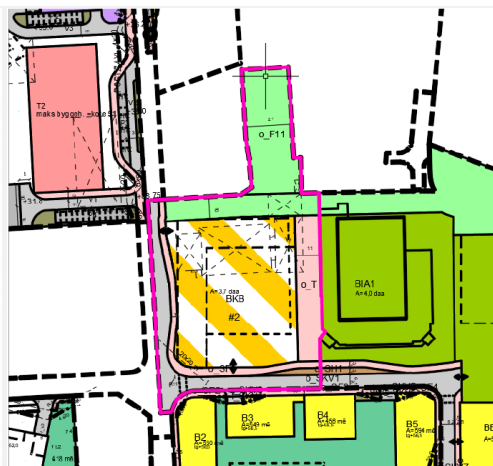
Tomten BKB er på 3.514 m². Samlet med torget i øst ligger arealet på 4.042 m².

Planområdet ligger sentralt i forhold til Bryne sentrum, jernbane, skolefunksjoner og andre idrettsfunksjoner.

Det er i dag bygninger på nordlig del av området og flateparkering i sør.



Figur 3 Planområdet med avgrensning



Figur 4 Utsnitt planbasen med foreslått plangrense.

Nordvest for planområdet ligger Bryne videregående skole. I sør ligger det i dag en bilforretning, men her er området regulert til bolig. Øst for området ligger Timehallen og nybygget dobbel idrettshall, samt Rosseland skule. Vest for planområdet ligger det et nyere boligkompleks i inntil 7 etasjer. Nord for området finner man en blanding av eldre og nyere boliger, samt næring. Nordøst ligger det blokker på 4 etasjer med parkering i underetasje.

3.2. Stedets karakter

Tomten preges av eldre bygg i mur og et stort parkeringsområde. Stedet har ingen rekreasjonsverdi pr dags dato. Eksisterende bygningsvolum består av 4 bygningskropper tett inntil hverandre.

Parkeringsplassen er omringet av store trær mot veg.



Figur 5 Planområdet sett fra kryss Hetlandsgata og Trallfavegen.

3.3. Bebyggelse og struktur



Figur 6 Bygninger innenfor planavgrensningen sett fra Hetlandsgata.

Disse er av veldig forskjellig karakter, ett mønt murhus i 2 etasjer med loft, to bygninger oppført i murelementer på 2 etasjer, samt en bygning med buet tak og platekledning. Det ligger også en trafostasjon i tilknytning til parkeringsplassen.



Figur 7 Bygninger innenfor planavgrensningen.



Figur 8 Timehallen.



Figur 9 Nabobebyggelse langs Hetlandsgata.



Figur10 Planlagt boligbebyggelse på sørsiden av Trallfavegen, illustrasjon hentet fra plan 0516.00

3.4. Topografi og landskap

Planområdet er relativt flatt. Området ligger lavere enn området i nord. Det er en mur i skillet mellom disse.

Nordlig del av planområdet ligger noe lavere enn Hetlandsgata.



Figur 10 Nordlig del.



Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

4.4. Geoteknisk grunnundersøkelse

Norconsult har foretatt en geoteknisk grunnundersøkelse med rapport datert 25.01.2022.

Generelt indikerer totalsonderingene fast lagrede masser ned til antatt berg. Antatt berg påtreffes mellom 6,5 og 12,5 m under terreng. I posisjon T03, T07 og T09 påtreffes et løst lagret lag med en mektighet på 1 m, ca. 0,5 m, 1 m og 1,5 m under terreng. Grunnvannstanden ble målt til å ligge på kt. +29,7, ca. 2,8 meter under terreng.



Det er hentet opp prøver fra tre posisjoner. Generelt viser prøvene et øvre lag med matjord, til dels grusig, før massene består av grusig siltig sand og siltig grusig sand. Flere av prøvene virket humusholdige. Vanninnhold måles til å ligge mellom 8,9 % - 39,5 %. Sikteprøvene viser at massene generelt klassifiserer til telefaregruppe T2 (litt telefarlige).

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at det er utført grunnundersøkelser på et tidlig tidspunkt. Dersom det fremkommer funn som skal omtales i ROS-analysen, må det vurderes eventuelle avbøtende tiltak. Konsekvenser for solforhold for nabobebyggelse må framkomme i planforslag. Konsekvenser av økt trafikkmengde må også gjøres rede for.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

Det legges opp til å dele opp planområdet i byggetrinn hvor første byggetrinn er å bygge svømmehall i en etasje med kjeller.

Bebyggelsen på felt BKB1 er et anlegg som kan skilles i tre hovedfunksjonsområder: svømmehall, kontor/administrasjon og parkering.

Bygninger er gruppert rundt senter av tomten og følger formålsgrenser satt i områdeplanen. Første etasje er et stort areal som binder funksjoner og logistikk sammen. Svømmehallen skal ha store arealer med 21x25 m og 12,5 x8 m basseng, stupetårn og tribune.

Utnyttelse (BRA) kan være opp til 4x tomteareal (400%). Det er tatt med parkering under bakken. Fiktive plan er ikke tatt med.

Teknisk rom under svømmehall er tatt med i beregning av bruksareal og utnyttelse, men danner ikke grunnlag til beregning av parkeringsplasser, og to fiktive reduserte mellometasjer i bassengrom Tomt BKB legges til grunn for beregning av arealutnyttelse. Parkeringsplasser er tilstrekkelig iht. regulert behov. Det legges opp til parkeringsareal i 2 plan.

Planseksjonens merknad:

I dette planarbeidet vil størrelse på og utforming av svømmehall legge premisser for en god utnyttelse av planområdet. Det kan derfor være utfordrende å tilpasse dette rammene satt i overordnede planer, men det oppfordres til å få til en høy utnyttelse, uten at dette går på bekostning av de kvalitetene som er nødvendige for å få en funksjonell svømmehall med de konsekvensene dette har for arealbruk både til selve hallen og utearealer (optimal/god sykkelparkering og tilstrekkelig areal ifm inngangsparti).

5.1. Innledende vurderinger og alternativ

5.1.1. ALTERNATIV 1

Det ble innledningsvis utarbeidet et volumstudium basert på områdeplanen.

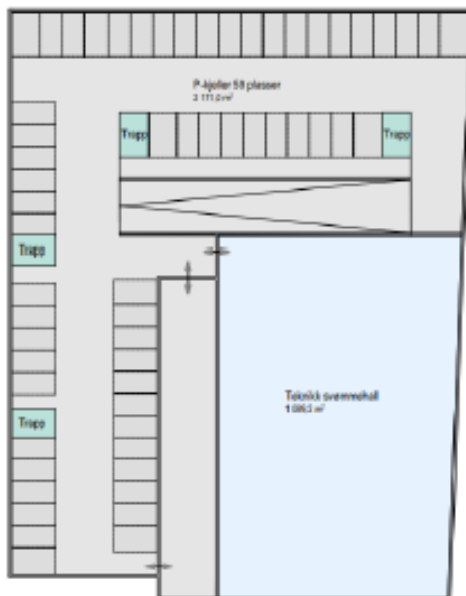
Utnyttelsesgraden vil ligge mellom 290% og 360%, avhengig av om det bygges 2 fulle parkeringsetasjer, eller om bygges kun 1 etasje under garderobedelen av svømmehall og 2 etasjer under næring (mest sannsynlig hvis det bygges i 2 trinn).



Det ble foreslått to kontorbygg. Et bygg med 16 m (2 fløy) og en med 12 m (1 fløy) i dybden. Bygninger har varierende høyde med 7 etasjer mot vest og 4 etasjer mot nord. Svømmehallen er posisjonert i sør langs idrettsaksen. Foaje og garderober er en del av felles sone i 1. etasje. Innkjørsel til P -kjeller i to etasjer er langs Hetlandsgata. Hovedadkomst med en plass foran etableres på hjørne Trallfavegen /Hetlandsgata.

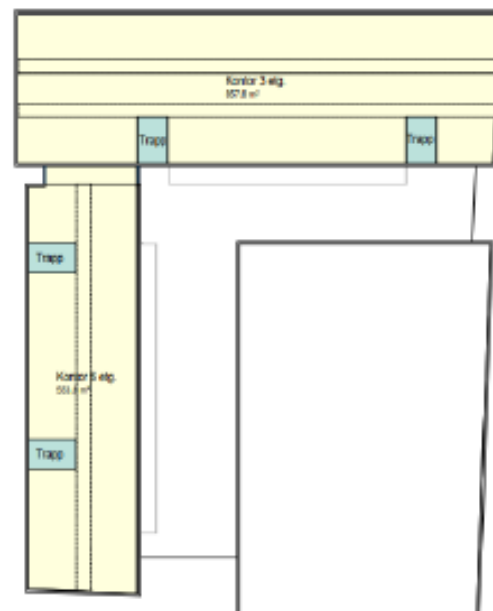
U2. og U. ETASJE

P-kjeller over to etasjer med samlet 118 plasser og toveis rampe. Teknisk rom til vannbehandling er kun i U.etasje. Eget rom til sykkelparkering. Mulighet til teknisk rom/lager til parkering under rampe i U2 etasjen.



2. til 4. ETASJE

Ren kontoretasje. Hver fløy med to trappehus. Felles/soiialt sone i midten på fløy mot nord. Bro over 4 etasjer mellom bygninger.

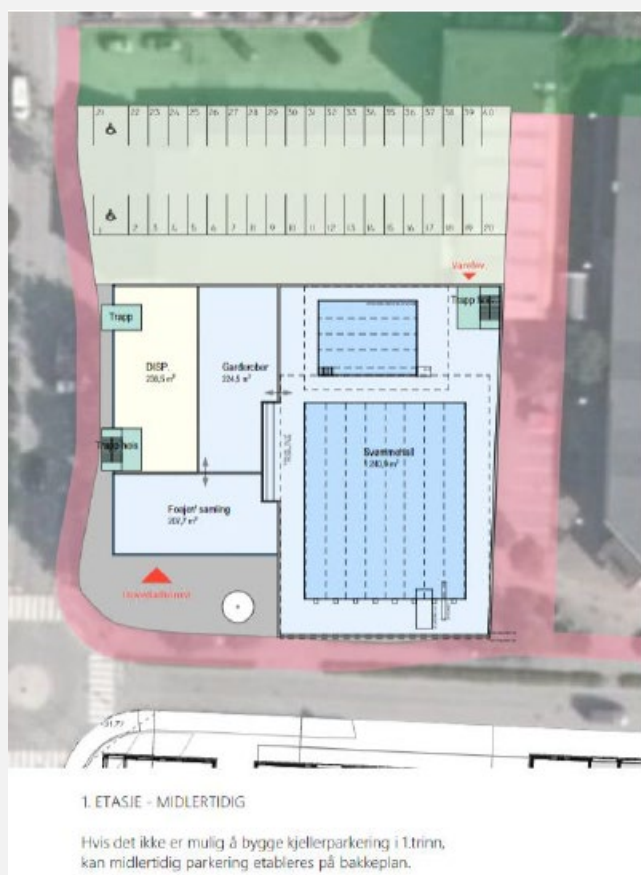


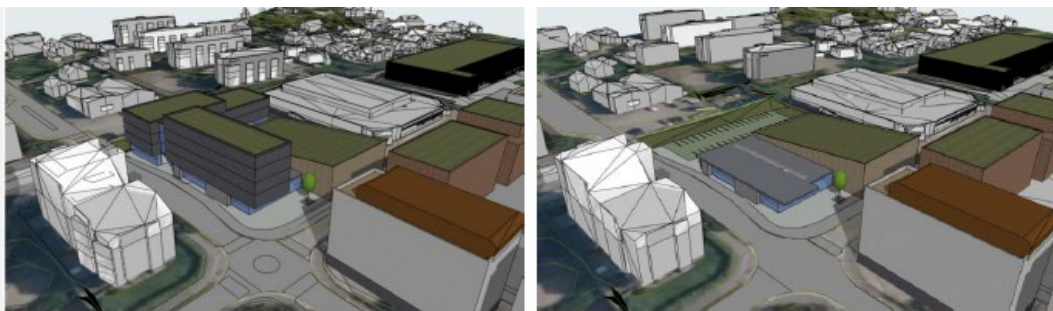


Figur 11 fra rundkjøring Hetlandsgata/Trallfavegen



Figur 12 Perspektiv i øyehøyde fra Trallfavegen. Sett fra ny boligbebyggelse.





Utbygging i to trinn byr på utfordringer knyttet til å bygge administrasjonsbygg oppå deler av eksisterende svømmehall (garderobe).

Grunner til vi ikke har gått videre med disse to alternativene:

- Utfordrende å gjennomføre med tanke på byggetrinn. Behov for svømmehall er større enn administrasjonsbygg. Det er ikke avklart hva som skal inn i næringsbygget. Viktig at svømmehall kan bygges uahenig av næringsbygg.
- Maks utnyttelse med tanke på byggehøyder og volum kan være utfordrende mot eksisterende boligbebyggelse vest og nord for planområdet. Utforming av planområdet må også ses i sammenheng med planlagt boligbygg sør for Trallfaveien.
- Lite areal mot sør, kan føre til for liten plassdannelse/byrom rundt inngang til svømmehall.

Planseksjonens merknad:

Det er positivt at det er gjort innledende analyser for bruk av området, spesielt med hensyn til at det ser ut til å bli to ulike byggeperioder knyttet til svømmehall og øvrig bygningsmasse. Funksjonene rundt selve svømmehallen, slik som byrommet ved svømmehallens inngang, er viktige byggegrep som må vies nok oppmerksomhet i planarbeidet.

5.1.2. OMSØKT ALTERNATIV

Alternativet som fremmes i planinitiativet legger vekt på å få en kompakt og effektiv svømmehall med de funksjoner som er beskrevet i romprogrammet.

I tillegg legges det til rette for næringsbygg som kan romme ulike funksjoner, og som samtidig oppfyller sentrumsplanens krav til åpne fasader, atkomst på hjørne Hetlandsgata/Trallfavegen, plassdannelse mot rundkjøringen m.m.

For tiltakshaver er det viktig å lage et planforslag som legger til rette for utbygging i flere trinn. Realisering av svømmehall er prioritert, men det er ikke avklart hva/hvem som skal inn i administrasjonsbygget. Fremdrift på den delen av planen er derfor usikker.

Planinitiativet er derfor utarbeidet slik at svømmehall med tilhørende funksjoner kan bygges i første byggetrinn og fungere uavhengig av bygging av nærings/administrasjonsbygg. Dette gir utfordringer i forhold til etablering av parkering i parkeringskjeller. Dersom det ikke lar seg gjennomføre å bygge parkeringskjeller i første byggetrinn, foreslås det derfor at det tillates at parkering til svømmehallen løses midlertidig med overflateparkering på den ubebygde delen av tomta.

Når nærings/administrasjonsbygg etableres i neste byggetrinn, blir det bygget parkeringskjeller som dekker parkering både for svømmehall, Timehallen og administrasjonsbygget.

Planseksjonens merknad:

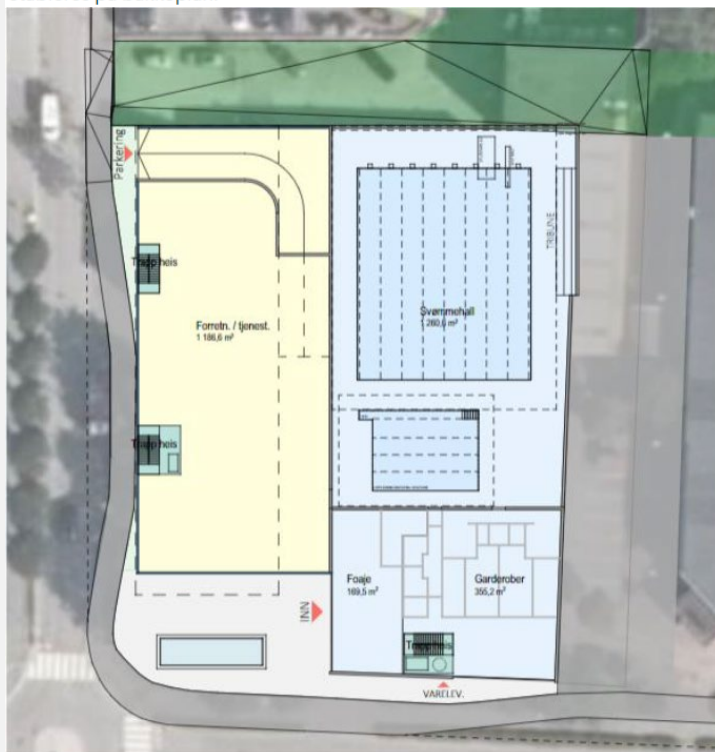
Det er positivt at det er gjort vurderinger rundt bruk/ opparbeiding av området i forbindelse med byggetrinn 1, altså svømmehall, men det kan også by på utfordringer å etablere midlertidig overflateparkering. En slik løsning kan sende ut feil signal med tanke på at det er en restriktiv holdning til dette i alle fortettingsprosjekter i sentrum, i tillegg til at det kan by på praktiske problemer for byggetrinn 2, hvor alle disse plassene da forsvinner over natten. Disse problemstillingene må belyses på en god måte i planprosessen.

Svømmebassenget får en åpen inngangsfasade mot Trallfavegen/Hetlandsgata, og er en tydelig del av idrettsaksen. Garderober legges i tilknytning til foajé, mens selve bassengene får en mer skjermet og tilbaketrukket plassering i bakkant, uten innsyn.



Figur 13 1. etasje - midlertidig

Hvis det ikke er mulig å bygge kjellerparkering i 1. trinn kan midlertidig parkering etableres på bakkeplan.



Figur 14 1. etasje - fullt utbygget

Forretning / tjenesteyting kan bygges helt uavhengig, ved siden av svømmehallen. Bygget er tilbaketrukket i sør for å danne et offentlig rom og ikke skjerme inngangen til svømmehallen.

For å optimalisere utforming av svømmehallen, er bygget lagt slik at det overskrider områdeplanens formålsgrense i nord mot grønnstruktur med et par meter. Det er prioritert å få areal til en større, fungerende plass i sør, rundt inngangspartiet til svømmehall/næringsbygg, samt en god bredde på fortau langs Trallfavegen.

Nærings/administrasjonsbygg legges langs Hetlandsgata. Dette muliggjør åpne og aktive fasader slik kommunedelplan for sentrum krever. Innkjøring til parkeringskjeller er lagt helt nord på tomte, fra Hetlandsgata. Parkeringskjeller bygges i to etasjer under bakken. Byggehøyder er i tråd med områdeplan, med maks 6 etasjer. Bygget trappes til 5 etasjer mot sør og 4 etasjer mot nord for å tilpasses omkringliggende boligbebyggelse.

Utnyttelsen vil ligge mellom 290% og 320% avhengig av om det bygges 2 fulle parkeringsetasjer, eller om det bygges kun 1 etasje under garderobedelen av svømmehall og 2 etasjer under næring (mest sannsynlig hvis det bygges i 2 trinn).

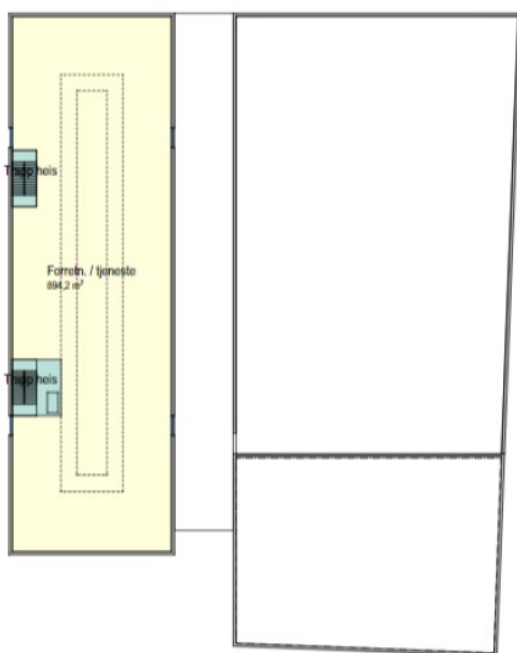


NIVÅ -1

Parkeringskjeller med 52 plasser, uavhengig tilgang til teknisk rom under svømmehallen med vareheis.

NIVÅ -2

Parkeringskjeller i nivå -2 kan bygges fullt (52 plasser) eller kun under forretningsbygg (ved utbygging i to trinn - 40 plasser), som vist her.



2. - 7. ETASJE

Arealutnyttelse oppnås ved å bygge forretningsbygg høyere mot gata. Fleksibel bygningskropp med 16,5m bredde tillater flere typer formål. Bygningsmassen trappes ned mot Sør og Nord.

ALTERNATIV 2					
MAKS UTNYTTELSE	Parkering	Teknisk rom	Svømmehall	Forretn. / tjeneste	SAMLET
U02	1 750				
U01	1 750	1 000			
1.etasje			1 800	1 170	
2.etasje				900	
3.etasje				900	
4.etasje				900	
5.etasje				615	
6.etasje				400	
7.etasje					
Sum	3 500	1 000	1 800	4 885	11 185
Utnyttelse **					318 %
P-plasser ***	107		28,8	78,16	106,96

ALTERNATIV I TO BYGGETRINN *	Parkering	Teknisk rom	Svømmehall	Forretn. / tjeneste	SAMLET
U02	1 435				
U01	1 750	1 000			
1.etasje			1 800	1 170	
2.etasje				900	
3.etasje				900	
4.etasje				700	
5.etasje				590	
6.etasje					
Sum	3 185	1 000	1 800	4 260	10 245
Utnyttelse **					292 %
P-plasser ***	97		28,8	68,16	96,96

* Alternativ i to byggetrinn forutsetter at det bygges kun én etasje med parkering under garderobedelen av svømmehallen.

** Parkering og teknisk rom regnes med i BRA. Fiktive plan i svømmehallen regnes ikke med.

*** Kun BRA i svømmehallen og forretn. / tjeneste danner grunnlag til beregning av p-plasser

Planseksjonens merknad:

Det vil være viktig i planprosessen å ha tilstrekkelig fokus på helhetsløsningen og ikke utelukkende se på dette som en matematisk øvelse. Området skal brukes av alle skolebarn i kommunen (i forbindelse med svømmeopplæring), svømmeklubbene og publikum. Dette medfører ulike mobilitetsmønstre gjennom døgnet og uken, slik at løsningene for adkomst og mingleområder er viktige for opplevelsen av byrommet.

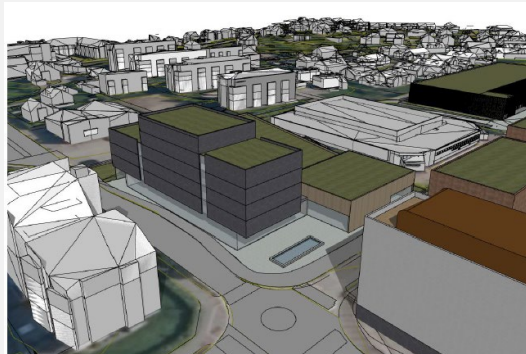
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:



Figur 15 Første byggetrinn med parkering på bakkeplan.



Figur 16 Andre byggetrinn med parkeringskjeller og næringsbygg.

Planseksjonens merknad:

Svømmehallens volum er fastsatt, men det er usikkert hvordan byggetrinn 2 vil bli. Det er uheldig at dette ikke er på plass ved planoppstart, siden det er utfordrende å få til gode løsninger når man ikke vet hva bygningen skal romme.

I planprosessen anbefales det å sette tydelige premisser for et fremtidig byggetrinn 2, slik at de gode løsningene man får for svømmehallen og områdene rundt, ikke forringes ved videre utbygging.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:



Planseksjonens merknad:

Det anbefales at en vindanalyse legges til grunn for maksimal høyde på bygg og utforming av arealer for opphold på bakkeplan. Videre bør alt illustrasjonsmateriale vise løsninger som 3D-modell, med utgangspunkt i bakkenivå/ gateløp, og ikke utelukkende fugleperspektiv.

g)

Forholdet til kommuneplan

Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Forholdet til pågående planarbeid

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

4.1. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

Regionalplanen har retningslinjer for blant annet boligtetthet, felles uteoppholdsareal per boenhet og krav til lekearealer. Ny regionalplan «Regionalplan Jæren 2050- del 1» ble vedtatt 20.10.2020. Planen har definert 6 innsatsområder:

- Enklere hverdag
- Konkurranseskraft
- Livskraftige nabolag
- Levende sentrumsområder
- Varige naturressurser
- Regionalt samarbeid

Samordnet areal og transport

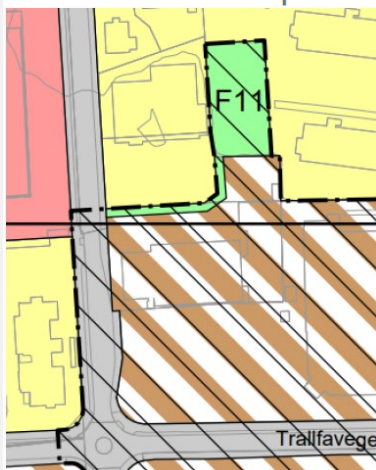
Regionalplanen vektlegger utbygging i områder hvor det er mulig å begrense veksten i transportarbeidet, og øke andelen reiser med kollektivtransport, på sykkel og til fots. Ved realisering av nye utbyggingsområder skal sammenhengende kollektiv, gang- og sykkelinfrastruktur bygges ut samtidig med utbyggingen. Parkeringsdekning skal reduseres i områder med god kollektivdekning.

Regionalplanen angir videre en prioritering av utbyggingsrekkefølge i regionen, hvor planområdet inngår i prioriterte områder i fase 1.

Planseksjonens merknad:

Det anbefales at det er dialog med Rogaland fylkeskommune i planprosessen, med tanke på avklaring av parkeringsbehov og -løsninger, både for kjøretøy og sykkel, slik at dette er i tråd med kravene i *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*.

4.2. Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.



Området er regulert til blandet formål, bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting, gjennomføringssone (krav om felles planlegging for flere eiendommer).

Planseksjonens merknad:

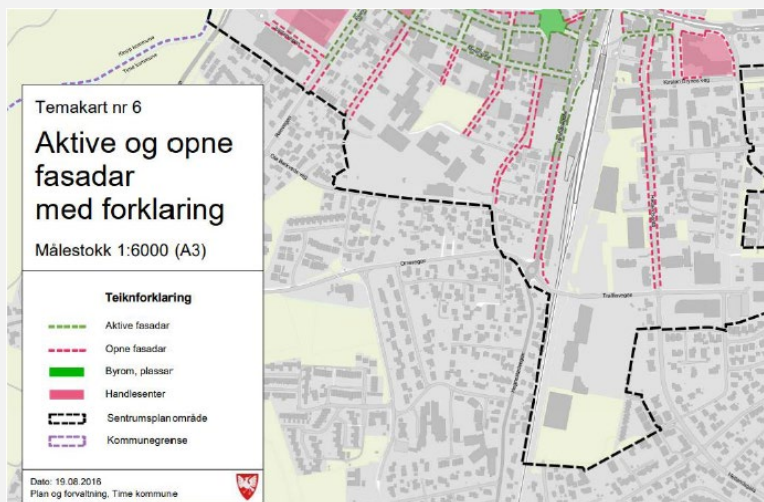
Området som omfattes av gjennomføringssonen er allerede regulert i områdeplan 0517.00 og detaljreguleringsplan 0516.00, noe som betyr at det allerede pågår oppføring av konkrete prosjekter. Dette er med på å legge rammer for regulering av området BKB samt F11.



Etasjetall for planområdet er satt til 4-7 etasjer.

Planseksjonens merknad:

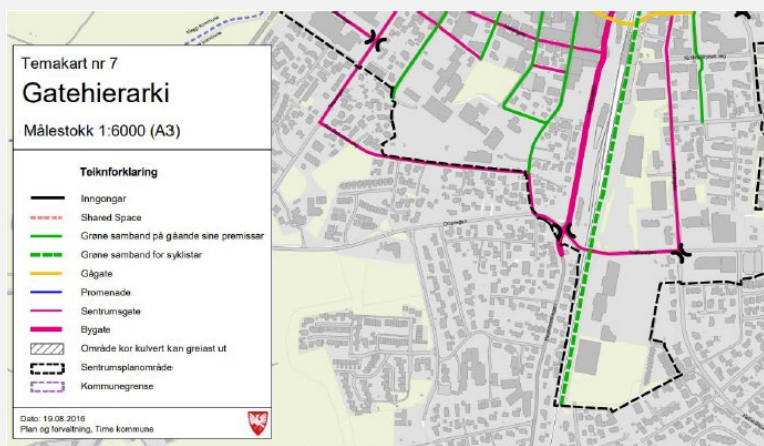
Endelige etasjetall for BKB må fastsettes i planprosessen, hvor ulike forhold vurderes og vektes, slik at det blir en god og hensiktsmessig utforming av området.



Hetlandsgata er vist med åpne fasader.

Planseksjonens merknad:

Selv om det ved planoppstart er usikkert hvordan fasader mot Hetlandsgata skal utformes (mht innhold i bygget) må åpne fasader sikres gjennom bestemmelser.



Planområdet er vist med Hetlandsgata som sentrumsgate med inngang på hjørnet definert av Hetlandsgata og Trallfavegen.



Hetlandsgata er definert som grønn veg. Trallfavegen er definert som framtidig grønn forbindelse.



Planområdet ligger i fotgjengerprioritert sone.

Planseksjonens merknad:

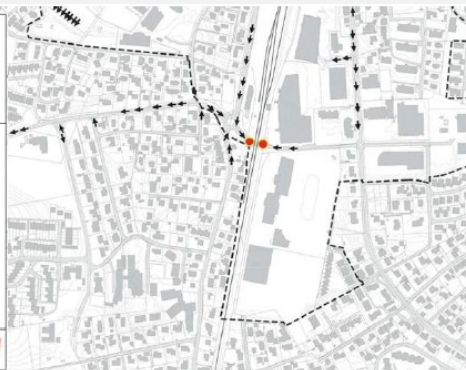
De ulike temakartene over må hensyntas i planprosessen, med siktemål at fasader, innganger og byrom får en god utforming.

Området har følgende krav til parkering:

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

Planseksjonens merknad:

Som kommentert tidligere, bør all parkering fastsettes gjennom en dialog med Rogaland fylkeskommune, slik at utforming og omfang er i tråd med regionalplanen.



Flaumvegar er vist sørøst i Hetlandsgata.

Planseksjonens merknad:

På kommunens kartportal finner man kart som viser hydrologi. Det anbefales at disse også legges til grunn i planarbeidet, slik at VA-rammeplan også hensyntar nyere data.

4.3. Områderegulering for BF11, Bryne sentrum



Områderegulering for BF11 styrker det offentlige langsgående draget med offentlige skole- og idrettsarealer mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Delfelt som inngår i planen er BFK, o_SKV1 i sør og vest, o_SF1, o_T, o_F11 og 12.

- Overvann skal infiltreres og/eller fordrøyes på egen grunn.
- ROS-analysen skal redegjøre for potensiell fare for forurenset grunn.
- Det er krav om blågrønn faktor på minimum 0,7BGF for byggeprosjekt og minimum 0,3 BGF for offentlige gater og veier.
- Det skal avklares og sikres plass til nettstasjon.
- Renovasjonsteknisk plan skal avklares i detaljregulering.
- For arealutnyttelse gjelder min-maks %BRA 180-400
- For fastsetting av høyder gjelder totalt antall etasjer lik 7, maks gesimshøyde med næring 23m og maks mønehøyde med næring 23m.
- For parkering gjelder tabellen under

Kombinert formål næring, tjenesteyting og svømmehall (BKB)	Antall plasser
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 1
Bilparkering per 50 m ² BRA	0,8
Idrettshaller (BIA1 og BIA2)	Antall plasser
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 2
BRA bilparkering per 50 m ²	0

Ved parkering i fellesanlegg i kombinasjon med offentlige plasser og fri flyt vil kravene være reduserte med 25% (tall i parentes)

- Hjørnebebyggelse bør ha en utforming som gir gode hjørneløsninger mot gate.
- Ved planlegging og utførelse skal det legges vekt på terrengtilpasning, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpasning.
- Prinsippet for åpne og aktive fasader skal følges. 70% av hver av fasadene skal være åpne og/eller aktive. Vindu i åpne fasader kan dekkes til. Vindu i aktive fasader kan delvis dekkes til.
- Det skal sikres god overgang mot o_T og o_F12.
- o_F11 og o_F12 skal være offentlig park.
- Det tillates gang-/ sykkelvei, belysning, lekeelement, beplantning, sitteplasser med mer.
- Trær skal bevares dersom disse er i god stand. Det skal utarbeides tiltaksplan for trær i o_F12. Tiltaksplan skal utarbeides av fagkyndig innen trepleie.
- Det tillates at forbindelse til o_F11 ikke er universelt utformet.
- Det skal opparbeides en god overgang mellom privat, felles og offentlig areal.
- Det skal vurderes vegetasjonsskjerm langs o_F12 mot eksisterende bebyggelse.
- Svømmehall etableres innenfor bestemmelsesområde #2. Svømmehallen skal ligge i bebyggelsens første etasje.

4.5. Mobilitetsplan for Plan 0517.0 Områdeplan for BF11, Bryne sentrum

Det ble i forbindelse med Områdeplan for BF11 utarbeidet en mobilitetsplan, datert 20.02.2020.

Områdeplanen legger til rette for bygging av ca. 232 boliger, 2 500 m² svømmehall, 2 500 m² idrettshall og totalt ca. 2 700 m² næring/forretning.

Totalt vil områdeplanen generere omtrent 6 024 turer per dag.

Det er i områdeplanen vurdert parkeringsbehovet for de ulike formålene. Det er ingen konkrete normtall for parkering for idrettshall og svømmehall. Svømmehallen må ses i en kommunal kontekst med behov for flere parkeringsplasser enn idrettshallen som vil fungere som et tilbud primært for nærmiljøet. Dagens parkering i tilknytning til Timehallen skal fjernes. Dette betyr at ny parkering også må dekke Timehallens parkeringsbehov. Det vil i tillegg være behov for HC parkering for både idrett- og svømmehall. Disse kan være på bakkenivå og/eller i tilknytning til heis i parkeringsanlegg. Det er tatt utgangspunkt i samme normtall som for næring, og deretter justert tallene noe opp på bakgrunn av svømmehallens kommunale kontekst og at parkeringen også skal dekke Timehallen.

Beregnet parkering for områdeplanen ut ifra bestemmelser i kommunedelplan for Bryne sentrum:

Områdeplan	Areal / antall	P-plass bil pr. 50m ²	P-plass pr. bolig	Antall p-plasser bil	Min. p-plass sykkel pr. 50 m ²	Antall p-plasser sykkel	HC-parkering/Antall
Bolig	232 boliger	-	0,75	174	1,0	464	5%/ 9 stk.
Næring	2 700 m ²	0,5	-	27	1,0	54	5%/ 2
Idrettshall	2 500 m ²	0,8	-	40	1,0	50	5%/ 2
Svømmehall	2 500 m ²	0,8	-	40	1,0	50	10%/ 4
Sum	-	-	-	281	-	618	17

I områdeplanen er det lagt vekt på god tilknytning til omkringliggende gang- og sykkelvegnett for å øke mulighetene for bruk av andre reisemiddel enn bil. I tillegg legges alle bilparkeringsplasser i planen i felles anlegg, noe som kan bidra til å gjøre det mer attraktivt for beboerne å velge sykkel eller gange på korte turer.

Tiltak som kan bidra til å oppnå ønsket reisemiddelfordeling:

- Redusert parkeringsdekning.
- Økning i antall sykkelparkeringsplasser.
- Tilrettelegging for bruk av sykkel.
- Sikre gode tilknytninger til overordnet gang- og sykkelvegnett både i plankart og i bestemmelser.

Planområdet ligger i underkant av 500 m fra Bryne stasjon, som er et kollektivknutepunkt for både buss og tog på Jærbanen. For tog er det avganger mot nord og sør to ganger i timen hele uken, lørdag og hele søndag er det avgang en gang per halvtime. I tillegg stopper regionaltoget mellom Oslo og Stavanger på denne stasjonen. Fra Bryne stasjon går det bussruter til blant annet Sandnes, Sola, Lye, Nærbø, Ålgård og Klepp.

Det er tilrettelagt for busslomme i Hetlandsgata like ved planområdet. Det er i dag ingen busstilbud i Hetlandsgata.

Planseksjonens merknad:

I planprosessen skal det utarbeides en mobilitetsplan for å avklare parkeringsbehov for bil og sykkel. Sykkelparkering skal ha spesiell fokus (plassering, overdekning, sikkerhet).

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planseksjonens merknad:

Området brukes mye av barn, og det er spesielt viktig på å ha fokus på dette i planarbeidet.

i) Ivaretaking av samfunnssikkerhet/ Forebygging av risiko og sårbarhet

Planseksjonens merknad:

Det er krav til utarbeidelse av VA-rammeplan ifm innsending av planforslag. Håndtering av overvann vil være tema i planprosessen. Det er viktig at det også redegjøres for slokkevann i anleggsfasen; dette vil inngå i eget brann-notat.

Det skal også utarbeides renovasjonsteknisk plan, og det oppfordres til god og trafikksikker plassering av løsning.

Siden utbygging vil skje i to byggefaser, er det viktig at ROS-analyse også fanger opp problemstillinger rundt trafikksikkerhet i de ulike fasene.

**j) Varsel om planoppstart
Berørte offentlige organer
Andre interesserte**

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

Planen vil bli varslet på vanlig måte med annonse i en avis, offentliggjøring på Kommunens og Asplan Viaks nettsider og pr brev og epost til naboer og berørte samt offentlige instanser. Idrettsråd, Bryne Vel, Brynebyen og andre instanser som har spesielle interesser vil også bli varslet.

Planseksjonens merknad:

Naboliste oversendes før oppstart.

k) Prosesser for samarbeid med og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

Medvirkning

Time kommune har etablert en prosjektgruppe som følger planarbeidet, og en brukergruppe som skal involveres i planforslaget når det skal detaljeres.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022:

Planområdet er avsatt til blandet formål bolig/næring/offentlig og privat tjenesteyting i kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, vedtatt 13.09.2016.

Det er gjennomført KU for delfelt 6, der planområdet inngår.

Planområdet er i områdeplan for BF11, vedtatt 23.03.2021, regulert til kombinert formål næring, tjenesteyting og idrett. Innenfor område med dette formål kan det være arbeids- og kundeintensive næringsvirksomheter, offentlig og privat tjenesteyting og svømmehall.

Det er gjennomført ROS-analyse for områdeplanen.

Tiltak under 15.000m² omfattes heller ikke av KU. Vårt tiltak ligger på i underkant av 12.000m².

Vi vurderer derfor at tiltaket er unntatt konsekvensutredning, da det er konsekvensvurdert i to tidligere planer, og planforslaget er i tråd med disse planene.

Er planen omfattet av forskriften? Hvordan ivaretas kravene?

Planseksjonens merknad:

Planen er ikke omfattet av forskriften.

Avklaringer	
Innledende informasjon om planinitiativet	
Særlige spørsmål man ønsker å få avklart, herunder behovet for avklaringer med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ingen spesielle spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke behov.
Eiendomsforhold	
Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Eiendomsforhold vurderes i planprosessen.
Bruksrettigheter	Ingen spesielle rettigheter.
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ikke kjent.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Endelig eiendomsstruktur fastsettes i reguleringsplanen.
Planstatus og rammebetingelser	
Avklaring/ bekreftelse på følgende forhold: Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og føringer: - Nasjonale mål - Nasjonale og vesentlige regionale hensyn - samfunnssikkerhet, klimatilpasning, kulturminner og landskap, ivaretagelse av mineralressurser mv Forholdet til gjeldende regulering og annet pågående arbeid	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Beskrevet i planinitiativ/ Stedsanalyse.
Forslagets hovedgrep	
Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ. Avklares tidlig i planprosessen.
Skisse av plangrep (og prinsippsnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er omtalt uten prinsippsnitt.
Avklaring/ bekreftelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden.
Fakta om forslaget	
Formålet med planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planområdet	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Arealstørrelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse skal primært følge overordnet plan.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt. Må vises som 3D-modell og snitt.

Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet er innenfor korrekte rammer	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet er innenfor korrekte rammer.
Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:	
- Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis omtalt i planinitiativ.
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som vil være i tråd kommuneplanen.
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er noe omtalt i planinitiativ.
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet ikke har store negative konsekvenser.
Vurderinger som er gjort om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Dersom det i møtet blir avdekket at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, skal behandlingen av planinitiativet følge reglene om konsekvensutredninger.	→ Planseksjonen bekrefter at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.
Prosess for medvirkning	<u>Planseksjonens merknad:</u> Omtales delvis i planinitiativ.
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen.
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.
Fremdriftsplan og milepæler	Foreløpig fremdriftsplan foreligger.
Felles målformuleringer, ansvarsfordeling, klare milepæler mv. Tett dialog og løpende avklaringer	→ Planseksjonen oppfordrer til tett dialog.
Vurdering om det er aktuelt med parallell plan- og byggesak	Fra planinitiativ 23-05-2022/ Stedsanalyse 19-05-2022: Inneholder ikke informasjon om dette. <u>Planseksjonens merknad:</u> Spørsmålet ble tatt opp i møtet, og det er konkludert at det er ikke aktuelt.



Plan 0550.00 – planlagt framdrift

Dato: 10.06.2022

Planinitiativ	23.05.2022
Oppstartsmøte	25.05.2022
Varsel om oppstart	17.06.2022
Varsel om oppstart - frist	05.08.2022
Planutarbeidelse	august/september 2022
1.gangsbehandling	06.10.2022
<i>Høring - omtrentlig</i>	<i>28.10.2022 – 09.12.2022</i>
<i>2. gangsbehandling - omtrentlig</i>	<i>februar 2023</i>
<i>Godkjenning kommunestyret - omtrentlig</i>	<i>februar/mars 2023</i>
<i>Kunngjøring godkjent plan - omtrentlig</i>	<i>mars 2023</i>