

PLANPROGRAM for PlanId: 0552.00

**Detaljregulering for kjøpesenteret M44, Bryne
sentrum**

Time kommune

Datert: 19.12.2022



PLAN- OG DOKUMENTOPPLYSNINGER

Kommune:	Time kommune
Plannavn:	Detaljregulering for Bryne sentrum vest.
Formålet med planen:	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området med ny næringsbebyggelse og boliger, samt å styrke integreringen av M44 som en del av sentrum.
Rapporttittel:	Planprogram
Utgave/dato:	1. utgave 19.12.2022 2. utgave
Oppdragsgiver:	Nedremarka Eiendom AS v/ Utviklingssjef Christian Kleivene
Utarbeidet av:	Paul Korsberg og Marie Mjaaland
Sidemannskontroll:	Nora Holmen Krag

INNHALDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	Bakgrunn.....	4
1.2	Hensikten med planarbeidet.....	4
1.3	Planprogram.....	5
2	DAGENS SITUASJON	6
2.1	Beliggenhet	6
2.2	Beskrivelse av planområdet	6
2.3	Beskrivelse av omgivelsene	7
3	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	8
3.1	Nasjonale og regionale føringer.....	8
3.2	Kommunale føringer.....	8
3.2.1	Kommuneplan for Time kommune 2018-2030.....	8
3.2.2	Sentrumsplan for Bryne 2015-2026, vedtatt 13.09.2016.....	8
3.2.3	Gjeldende reguleringsplaner	9
3.3	Andre relevante utredninger	10
4	TILTAKET	11
4.1	Generelt	11
4.2	Mål for tiltaket.....	11
4.3	Viktige rammebetingelser og hensyn for tiltaket	11
4.4	Alternativer	12
5	PLAN OG UTREDNINGSTEMA	13
5.1	Generelt	13
5.2	Vurdering av verdi	13
5.3	Vurdering av omfang.....	13
5.4	Vurdering av konsekvens	14
5.5	0-alternativet	15
5.6	Alternativ 1	15
5.7	Tema som skal konsekvensutredes	16
5.7.1	Utredningsprogram iht. tabell i kap. 5.7	17
6	ORGANISERING AV PLANARBEIDET	21
6.1	Medvirkning, informasjon og planprosess.....	21
7	FRAMDRIFTSPLAN	22

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I 2016 ble det igangsatt arbeid med områderegulering for Bryne sentrum vest, som omfattet M44 og tiliggende områder. Planarbeidet stanset opp i påvente av avklaringer bl.a. vedr. fv44 og parkeringsløsning for Bryne sentrum, og ble formelt avsluttet etter prinsippavklaring i LOK den 17.11.2022. Planleggingen tas nå videre som detaljregulering i en ny prosess, der planens avgrensning er endret.

M44 ønsker en utvidelse av næringsarealene i planområdet, og har behov for en ny parkeringsløsning som kan bidra til en sikrere trafikal situasjon. Det vil bli et viktig aspekt i planarbeidet å se funksjoner i planområdet i sammenheng med det omkringliggende vegsystemet og trafikkmønstre. Det er ønskelig å videreutvikle M44 slik at senteret integreres som en del av sentrum, og å befeste posisjonen til Bryne som handelssenteret på Jæren.



Figur 1.1: M44 med eiendomsstruktur i området

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av M44 med en kombinasjon av nye næringsarealer og boliger. Det ønskes også å sikre en ny parkerings- og adkomstløsning til planområdet, som bedre håndterer trafikken til senteret.

I tillegg er det ønskelig å styrke bruksmuligheter og tilgjengeligheten til Bryne Mølle og Kaizersplassen. Det vil også tilrettelegges for bedre koblinger og styrket trafikksikkerhet for myke trafikanter innenfor området og til tilgrensende områder. I planarbeidet vurderes også muligheten for et høyhus i nordre del av planområdet, i tråd med kommunedelplan for sentrum.

Planforslaget kan bidra til å befeste Brynes posisjon som regiondelssenter. Samlet kan de planlagte grepene skape et mer levende sentrum, med økt urbanitet og byliv. Det er ønskelig å styrke de positive synergiene som allerede er tilstede mellom kjøpesenteret og resten av Bryne sentrum, slik at de fungerer som elementer innen samme enhet og sammen hever Brynes attraktivitet som handelssenter og bosted.

1.3 Planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger § 6b, og det vurderes at det skal utarbeides en konsekvensutredning i henhold til forskriften på grunn av at samlet tiltak vil overstige et bruksareal på mer enn 15 000 m² (punkt 24).

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen.

Konsekvensene av et tiltak skal måles i forhold til en referansesituasjon. Denne situasjonen kalles gjerne 0-alternativet, og utgjør sammenligningsgrunnlaget for alternativene som konsekvensutredes. 0-alternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon, men faktorer som f.eks. klimaendringer kan medføre avvik fra eksisterende forhold. Konsekvenser beregnes/vurderes ut fra en differanse mellom hva som skjer med og uten gjennomførelse av planen eller tiltaket.

Planprogrammet skal:

- Klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- Beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- Vise behov for nødvendige utredninger
- Vise opplegg for informasjon og medvirkning
- Vise organisering og framdriftsplan

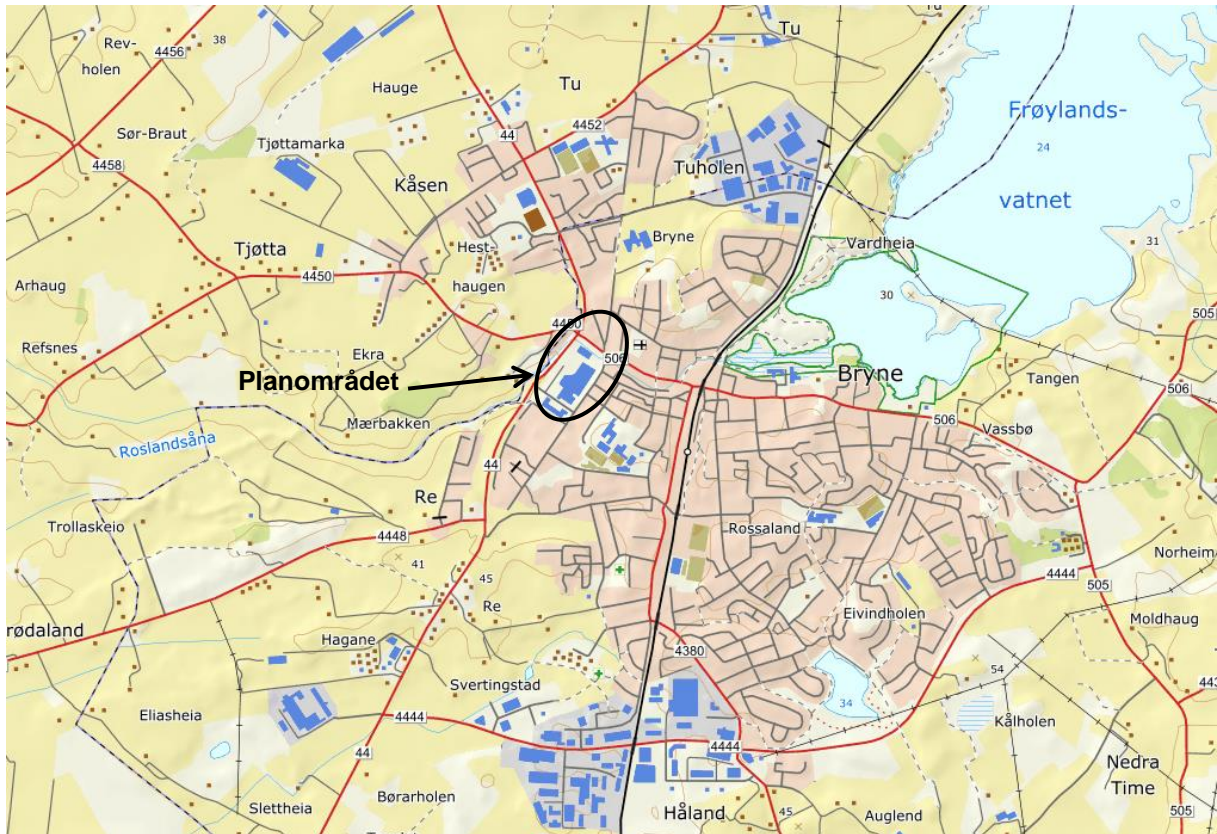
Berørte parter inviteres med dette til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 legges forslag til planprogram ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Endelig planprogram fastsettes av ansvarlig myndighet på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette. Det skal redegjøres for innkomne merknader og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i planprogrammet.

Ved fastsettingen kan ansvarlig myndighet gi nærmere retningslinjer for planarbeidet – herunder krav om vurdering av relevante og realistiske alternativer som skal inngå i planarbeidet. Selve planforslaget skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Time kommune, i vestre del av Bryne sentrum. FV44 går langs planområdets vestlige grense, og er hovedveien på Jæren med svært høy trafikkbelastning (ÅDT=16 000). Langs sørlig grense går Jupiterveien, og Reevegen ligger langs østlige plangrense. I nord avgrenses planområdet ved Arne Garborgs veg. Vegen inngår i planområdet da det her planlegges ny adkomst inn til M44.



Figur 2.1: Planområdets beliggenhet

Planområdet grenser til handel og tjenester i resten av Bryne sentrum, og det er kort avstand til Bryne stasjon – ca. 500 meter.

2.2 Beskrivelse av planområdet

Det varslede planområdet har en størrelse på ca. 93 daa. I dag består planområdet av kjøpesenter M44 med tilhørende parkering. Helt nord i planområdet ligger felleskjøpet i eget bygg og Bryne Mølle. I tillegg ligger også offentlige plasser og gater, og deler av parkdraget langs Anå innenfor planens avgrensing.

M44 har i dag rundt 70 butikker fordelt på et salgsareal på 41 000 m². Senteret har 750 parkeringsplasser fordelt på bakkeplan, på tak og i parkeringshus.

Planområdet rommer en rekke gnr/bnr, men det er i hovedsak to grunneiere innenfor planområdet; Nedremarka Eiendom og Time kommune.

2.3 Beskrivelse av omgivelsene

Bryne mølle og Kornmottaket er kulturminner som ligger innenfor planområdet. I sentrumsplanen er de regulert til spesialområde for vern, og bygningene kan ikke rives. Deler av parkdraget langs Ånå ligger innenfor planområdet. Ånå ligger innenfor flomsone i kommunedelplan for sentrum. Parken er en viktig del av grønnstrukturen i Bryne sentrum. Store deler av Bryne sentrum er preget av bebyggelse i 2-3 etasjer, og en forholdsvis finmasket struktur.

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale og regionale føringer

Aktuelle nasjonale føringer for planarbeidet er:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)
- Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven 01.07.2017
- Lov om forvaltning av naturens mangfold
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall
- Lov om kulturminner
- Lov om friluftslivet
- Nasjonale miljømål
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet (T1520/2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Aktuelle regionale føringer for planarbeidet er:

- Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke vedtatt i Fylkestinget den 20. oktober 2020.
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.

I planarbeidet vil overordnede planer og retningslinjer bli nærmere omtalt og beskrevet. Alle aktuelle overordnede planer og føringer skal ligge til grunn for planleggingsarbeidet. Det skal vurderes om planforslaget antas å være i konflikt med overordnede planer eller mål, eller om det bidrar til måloppfyllelse i overordnede planer.

3.2 Kommunale føringer

3.2.1 Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

Planområdet ligger i Bryne sentrum og innenfor område hvor kommunedelplan for sentrum fortsatt skal gjelde.

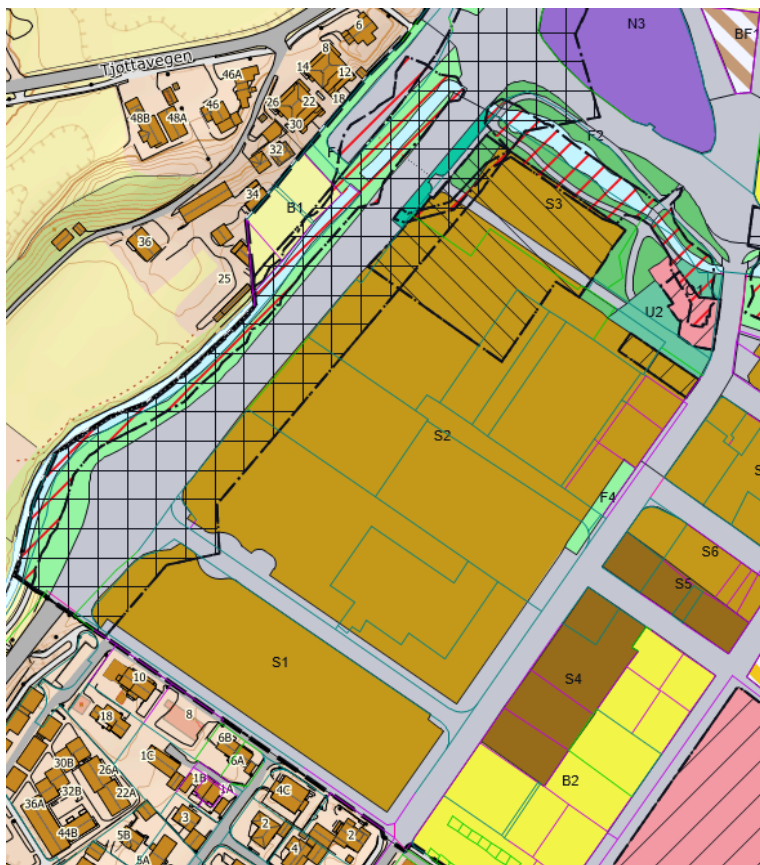
3.2.2 Sentrumsplan for Bryne 2015-2026, vedtatt 13.09.2016

Området er disponert til sentrumsformål. Bestemmelsene tillater formålene bybolig, detaljhandel, kontor, allmenntilgjengelige formål, døgnovernattingssteder, restauranter, serveringssteder og nattklubber innenfor sentrumsområdene. Bolig tillates ikke i 1. etasje. Det åpnes for et høyhus med maks høyde på 75 moh innenfor S2/S3. For boliger i området er det krav til minste uteoppholdsareal og forholdene på leke- og oppholdsareal. Mot fylkesveien tillates 4 etasjer ved 60% BYA og 5 etasjer ved 40% BYA. I midtre del av planområdet tillates 5 etasjer, og mot Reevegen 4 etasjer. For bygningsdeler som kommer helt inntil Reevegen tillates maks 3,5.

Andre aktuelle og viktige bestemmelser omhandler krav om detaljregulering, vannforsyning og avløp og rekkefølgekrav.

Det er også følgende aktuelle hensynssoner:

- Gjennomføringssone; Krav om felles planlegging
- Båndleggingssone; Båndlegging for regulering etter pbl.
- Faresone; Flomfare



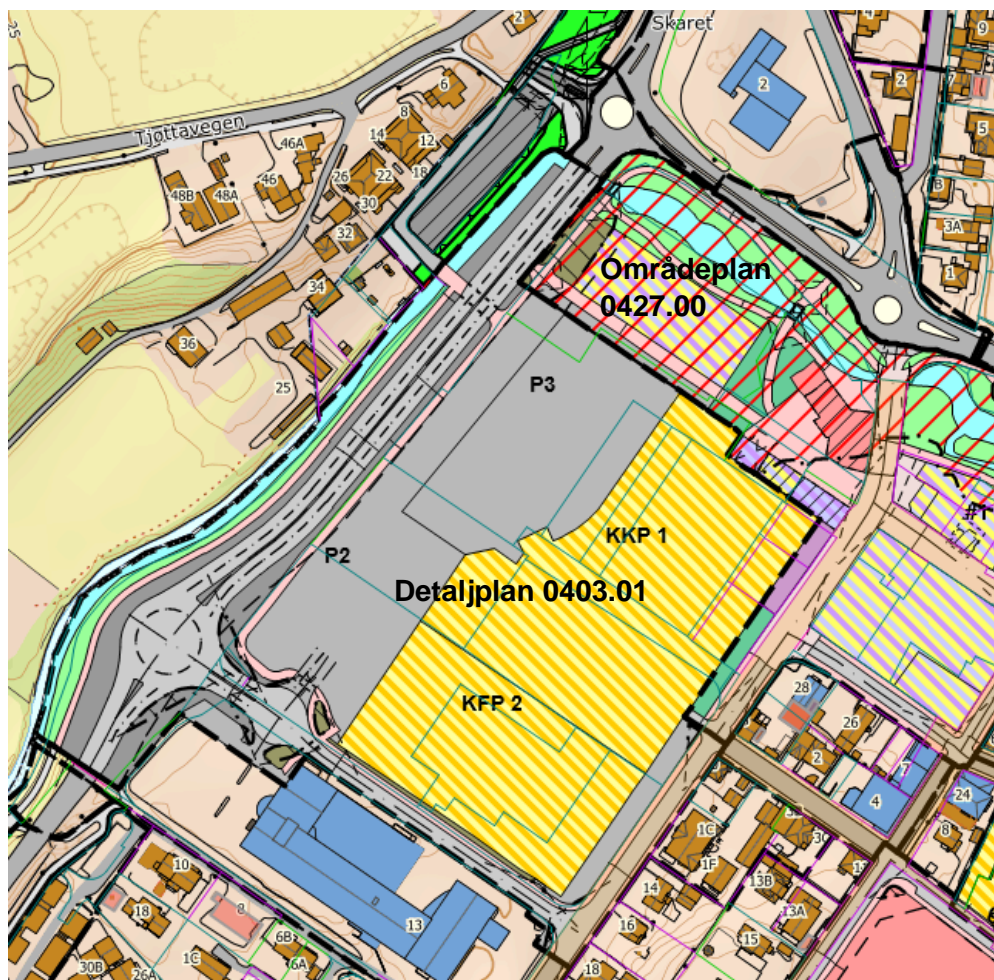
Figur 3.1: Utsnitt fra sentrumsplanen for Bryne.

3.2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Det meste av planområdet er regulert i plan 0403.01; *Detaljregulering for utvidelse av kjøpesenter M44, Bryne*, vedtatt i 2011. Her er området regulert til kombinert formål kjøpesenter/kontor/parkering med tilhørende parkering på bakkeplan.

Øvrige deler av planområdet er regulert i områdeplan 0427.00 *Reguleringsplan for vestre del av Bryne sentrum, krysset Storgata/Reevegen og området rundt*, vedtatt i 2013. Arealene her er bl.a. regulert til kombinert formål, tjenesteyting, park og torg.

For å kunne utvikle kjøpesenteret videre, i tråd med sentrumsplanen, er det behov for at området omreguleres.



Figur 3.2: Detaljplan 0403.01

3.3 Andre relevante utredninger

Rapport: Time kommune, Overvann Bryne, Hydrauliske beregninger med konsept for oppgraderingstiltak 01.12.2020 utarbeidet av Dr. Blasy – Dr. Øverland.

4 TILTAKET

4.1 Generelt

Det skal tilrettelegges for at det kan etableres ca. 17.500 m² med ny næring som et påbygg til M44, i tillegg til dagens ca. 41.000 m². I tillegg skal det etableres nye boliger i 4. til 7. etasje over deler av næringsarealene, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering løst på lokk. Antall og omfang av boligdelen er foreløpig ikke avgjort. Forslaget legger opp til tre etasjer i midtre del av bygget og mot Reevegen, og opptil 7 etasjer mot fylkesvegen. Nord i planområdet vurderes mulighet for etablering av et høyhus på inntil 15 etasjer, med bruksareal på inntil 8 000 m². Det vurderes kombinert formål for høyhuset med næring/kontor, og ev. bolig

Kulturmiljøet skal styrkes med bedre tilgjengelighet til Bryne mølle og Kaizersplassen. Det legges opp til å forbedre kontakten mellom ute og inne med å skape aktive fasader. Skjerming av parkeringsanlegg, bedre trafikkavvikling, etablering av parkering med mulighet for sambruk med sentrum er andre aspekter i planarbeidet.

4.2 Mål for tiltaket

- Befeste posisjonen til Bryne som handelssenteret på Jæren.
- Legge til rette for fortetting, urbanisering og økt byliv gjennom nye arealer for bolig, handel og varierte tjenester i Bryne sentrum.
- Styrking av kulturmiljøet.
- Skape aktive fasader.
- Bedre trafikkavviklingen og øke sikkerheten for myke trafikanter.
- Styrke og bygge videre på eksisterende forbindelser, uteområder og grønnstruktur i området.

4.3 Viktige rammebetingelser og hensyn for tiltaket

Regionalplanen:

Regionalplanen sier følgende om utnyttelse i Bryne sentrum:

- Eksisterende gater, byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg er premissgivende for utnyttelsesgrad, høyder og morfologi (form).
- Det åpnes for særlig høy utnyttelse ved sentrale kollektivknutepunkt.
- Det legges spesielt vekt på krav til kvalitet og stedsanalyse i prosjekter med høy utnyttelsesgrad.

Kommunedelplan for sentrum:

I kommunedelplan for sentrum åpnes det opp for et høyhus med maks høyde på 75 m.o.h. For øvrig bebyggelse innenfor planområdet legges det opp til inntil 5 etasjer, med nedtrapping mot Reevegen..

Tillatt utnyttelse i planområdet avhenger av valgt boligandel. Ved 1-40% bolig, skal utnyttelsen være på 140-300%.

Planområdet ligger i «Sentrum ytre område» som har krav til parkering iht. Tabell 1:

Tabell 1 Parkeringskrav i sentrumsplanen.

Arealkategori	Sentrum ytre område
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Min. 1
Bolig – bilparkering	
< 50 m ²	0,67 (0,50) *
50-100 m ²	1,00 (0,75) *
> 100 m ²	1,50 (1,00) *
Næring, kjøpesenter m.m.	
Bilparkering per 50 m ² BRA	0,5

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

Det skal være 30 m² solrikt uteoppholdsareal pr. boenhet i planområdet, men for felt S2 og deler av felt S3 er kravet 16 m² pr. boenhet.

Bryne mølle og Kornmottaket er regulert til spesialområde for vern, og bygningene kan ikke rives. Det er krav om aktive og åpne fasader ut mot omkringliggende gater og Bryne sentrum.

4.4 Alternativer

Det skal utredes to alternativer i planarbeidet, 0-alternativet og alternativ 1.

0-alternativet er satt til å være dagens situasjon og ikke gjeldende regulering, for å tydeliggjøre konsekvensene av planlagt tiltak. I konsekvensutredningen vil det ses på et alternativ for tiltak i området som rommer utvidelse av næringsarealer, boligbebyggelse og ny adkomst og mulig nytt høyhus. Dette planforslaget vil utgjøre alternativ 1, og vurderes opp mot 0-alternativet

5 PLAN OG UTREDNINGSTEMA

5.1 Generelt

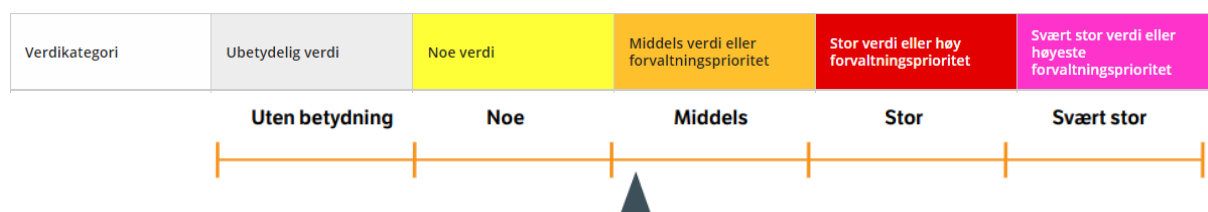
Utredningen gjennomføres med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredning og Statens Vegvesens håndbok V712: Konsekvensanalyser. Håndboken brukes i dette tilfellet primært med tanke på metodikken knyttet til utredningene. Utbyggingen vurderes opp mot 0-alternativet. Miljødirektoratet sin veileder M-1941 er også benyttet i vurderingene.

5.2 Vurdering av verdi

Temaene gis en verdimeessig vurdering, sortert etter skalaen liten verdi, middels verdi eller stor verdi. Med verdi menes her en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi kan uttrykkes gjennom tilstand, egenskaper og utviklingstrekk for vedkommende og interesse/tema i det området som planlegges.

Anbefalt fremgangsmåte for gjennomføring av verdivurderinger er:

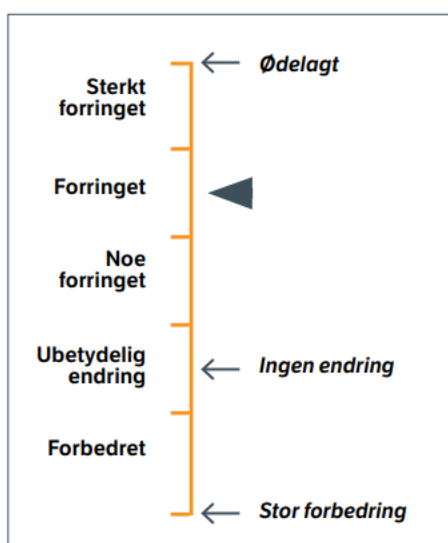
- Avklaring av type miljø/ område
- Fastsettelse av verdikategori
- Faglig begrunnelse for verdivurderingen
- Angi verdi på skala



Figur 5.1: Skala for verdi.

5.3 Vurdering av omfang

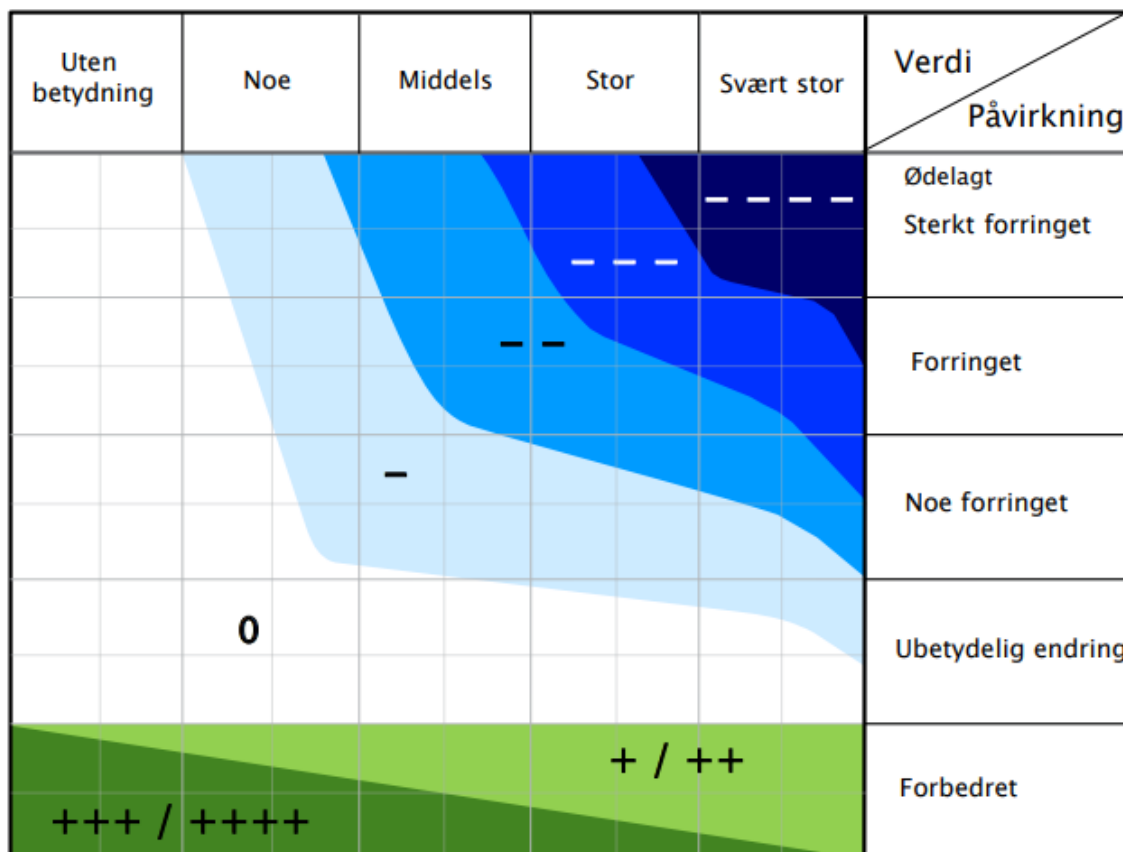
Videre blir det gjort en vurdering av omfanget innen hvert av utredningstemaene. Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av disse endringene. Omfanget graderes etter en 5-delt skala som går i fra sterkt forringet, via ubetydelig endring til forbedret.



Figur 5.2: Skala for omfang.

5.4 Vurdering av konsekvens

Med konsekvens menes en avveining mellom de fordelene og ulempene et definert tiltak vil medføre i forhold til alternativ 0. Konsekvensen fastsettes ved å sammenholde opplysningene om berørte områders verdi med opplysninger opp imot omfanget av tiltaket. Som et resultat av vurderingen av disse to kriteriene, får vi et uttrykk for planforslagets konsekvens. Graderingen er her 9-delt, fra svært stor negativ konsekvens i den nedre enden, og svært stor positiv konsekvens i den øvre delen.



Figur 5.3: Konsekvensviften. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 5.4: Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder.

5.5 Alternativ

I henhold til § 14 c) i forskrift om konsekvensutredninger skal relevante og realistiske alternativer til tiltaket beskrives, og det skal framgå hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen. I tillegg skal konsekvensutredningen, iht. forskriftens § 20, beskrive den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (0-alternativet).

5.5.1 0-alternativet

0-alternativet som er valgt er at dagens situasjon beholdes, og ikke gjeldende regulering.

Området består i dag av kjøpesenter- og forretningsbebyggelse, veiareal og parkeringsplass, samt kulturmiljø, offentlige plasser, gater og park.

I konsekvensutredningen vil det utdypes hvordan området er utviklet i dag, i forhold til bebyggelse, type forretninger og funksjoner ellers i området.

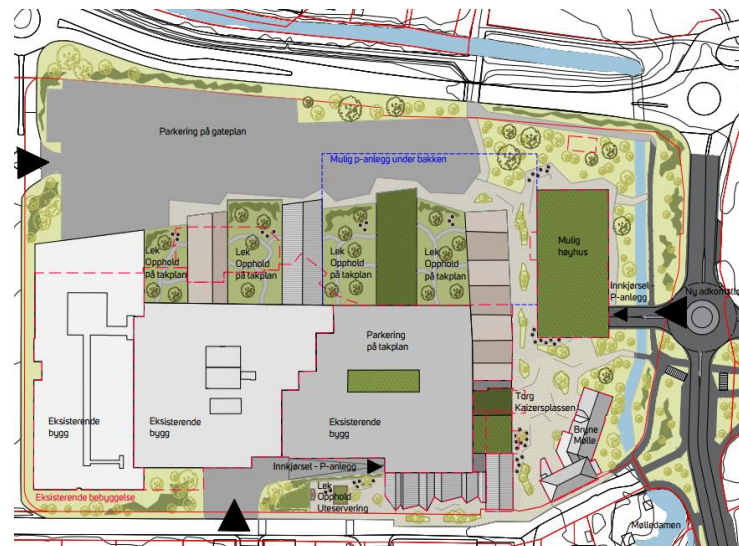


Figur 5.5: Ortofoto av M44

5.5.2 Alternativ 1

I konsekvensutredningen vil det ses på et alternativ med et planforslag for gjennomføring av tiltak innenfor området.

Planforslaget legger opp til en utvidelse av næringsarealer og etablering av ny parkeringsløsning; med parkering under terreng, i parkeringshus integrert i bygningsmassen og redusert bakkeparkering. I tillegg legges det opp til å etablere boliger fra 4-7 etasje, med felles uteoppholdsarealer på lokk over næringsarealer.



Figur 5.6: Konseptuell illustrasjonsplan alternativ 1

Det skal vurderes etablering av høyhus nord i planområdet, på inntil 15 etasjer. Høyhuset vil kunne bestå av inntil 8 000 m². Aktuelle formål for høyhuset er kombinasjon av næring, kontor og bolig.

5.6 Tema som skal konsekvensutredes

Opplistede tema er iht. KU-forskriftens § 21 og iht. håndbok V712. Relevante utredningsbehov er listet opp under aktuelt tema.

Tabellen under tar opp de tema og utredningsbehov som skal utredes i henholdsvis konsekvensutredning og i plan.

Kap.	Tema	Utredningsbehov	KU	Plan
	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Riving deponering og massehåndtering. Utredes i plan. Utarbeide miljøoppfølgingsplan (MOP).		X
5.6.1.1	Kulturminner og kulturmiljø	Styrking av- og tilpassing til kulturmiljøet rundt Bryne mølle og kornsilo. Dialog med kulturminnemyndigheter.	X	
	Forurensning	Vurdering av utslipp til luft, herunder klimagassutslipp. Ikke registrert, men kan være forurenset grunn ved bensinstasjon. Kartlegge støyforhold innenfor planområdet og naboområder. Utredes i ROS-analyse og omtales i plan.		X
	Energiforbruk og energiløsning	Energiberegninger og vurdering av en energieffektiv energistrategi for bebyggelsen innenfor planområdet av en energirådgiver		X
5.6.1.2	Transportbehov/mobilitet.	Vurdering av trafikkforhold og tilgjengelighet for myke og harde trafikanter. Trafikkflyt og kapasitet i området, vurdering av ny adkomstløsning. Transportanalyse og mobilitetsplan.	X	
	Beredskap og ulykkesrisiko	Tema inngår i ROS-analysen. Viktige tema blir mulige hendelser på vei, brannvannsdekning og tilkomst for rednings- og slokkemannskap.		X
	Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred	Overvannsberegninger og flomvurdering, også gjennom anleggsfase. Inngår i ROS-analyse og i rammeplan VA. Utredes i plan.		X
	Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Folkehelse. Betingelser for sikring av fysisk og psykisk helse innenfor planområdet. Utrede omgivelsenes bidrag til oversikt, opplevd trygghet og muligheter for sosial kontroll. Omtales i plan.		X
	Tilgjengelighet for alle til uteområder og til gang- og sykkelveinett	Eksisterende og ny situasjon beskrives. Utredes i mobilitetsplan og omtales i plan.		X

	Barn og unges oppvekstvilkår	Eksisterende og ny situasjon beskrives. Vurdere faktorer som har betydning for sosial ulikhet i helse. Beskrive avbøtende tiltak. Vurdere barnetråkk i nærområdet. Plan for medvirkningsprosess. Utrede i plan.		X
	Kriminalitetsforebygging	Kriminalitet/ trygghet. Planmessige og fysiske løsninger. Visualisering med illustrasjoner og beskrivelser. Belysningsplan for området. Muligheter for aktive og transparente fasader. Sjekkliste fra kompetansesenter for kriminalitetsforebygging. Utrede i plan.		X
5.6.1.3	Arkitektur, estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Hensynet til byens silhuett, volumoppbygging, uterom og oppholdssteder. Styrket kobling mellom kjøpesenter og bysentrum. Handel og aktivitet. Antall og type arbeidsplasser. Stedsanalyse og overordnet utomhusplan. Arkitektonisk og estetisk utforming, struktur, uttrykk og kvalitet utredes i KU, beskrives og omtales i plan.	X	
5.6.1.4	Parkering	Kjøpesenter som bilbasert næring, tilfredsstillende parkeringsdekning, mulig samordning med sentrumparkering, utforming – trafikkflyt og -sikkerhet.	X	

5.6.1 Utredningsprogram iht. tabell i kap. 5.6

Punktnummereringen i overskrifter forholder seg til tabellen over og omhandler kun tema som skal utredes i KU.

5.6.1.1 Kulturminner og kulturmiljø

Dagens situasjon		
<p><i>Det er registrert kulturminne og kulturmiljø innenfor og i nær forbindelse med planområdet. Bryne mølle er bygget i 1929, og er et minnesmerke og en kulturinstitusjon i sentrum av Bryne. Møllebygningen og mottakssentralen ligger i tilknytning til parkdraget ved Ånå og Kaizersplassen. Mølla blir i dag brukt som en kulturbygning til aktiviteter som konserter og utstillinger.</i></p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> • Kommunedelplan for sentrum 2015-2026 • Kulturminneplan Time kommune 2008-2019 • SEFRAK-register og Askeladden 		
Utredningsbehov	Metode	Dokumentasjonskrav

<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Befaring av området, kartdata og foreliggende registreringer og beskrivelser. Planens influensområde defineres. Kulturminner og kulturmiljø i planen og influensområdet beskrives og kartfestes. Dialog og samarbeid med fylkeskommunen som kulturminnemyndighet. Tiltakets konsekvenser beskrives og visualiseres ved illustrasjoner, og evt. avbøtende tiltak vurderes. Konfliktnivået mellom tiltak og kulturminner utredes, også i anleggsfasen.</p>	<p>Temaet utredes i KU, og omtales i planbeskrivelse.</p>
------------------------------------	---	---

5.6.1.2 Transportbehov og mobilitet

<p>Dagens situasjon</p>		
<p><i>Området ligger like ved sterkt trafikkerte veier og kryss. Fv 44 er en hovedtransportåre mellom Stavanger/Sandnes og Flekkefjord, med en ÅDT på 16 000 ved planområdet (2021). Også rundkjøringen i krysset fv 44/ fv 503 Arne Garborgs vei er belastet med mye trafikk, og har en ÅDT på 11 500 (2021). Det er utarbeidet trafikkanalyse for ulike alternative trafikkavviklinger i området i tidligere reguleringsprosess.</i></p> <p><i>Det er utfordringer med kødannelse på fv44 i dag, og med oppstuvning ut i vegnettet i forbindelse med eksisterende adkomst til planområdet. Mobilitetsplan og trafikkanalyse fra tidligere prosess viser en forventet økning i ÅDT til M44 på 47%, som følge av planlagt utbygging. Planforslaget vil kunne forsterke dagens problemer med trafikkavviklingen på FV 44.</i></p>		
<p>Utredninger og avklaringer som foreligger</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Nasjonal vegdatabank (NVDB) • Tiltakspakke Jæren utarbeidet av Statens vegvesen. • Trafikkvurdering, 05.12.2020 (Norconsult) 		
<p>Utredningsbehov</p>	<p>Metode</p>	<p>Dokumentasjonskrav</p>
<p>Transportbehov og mobilitet knyttet til bolig, næring og andre funksjoner. Besøks- og arbeidsreiser, varelevering og renovasjon Trafikale konsekvenser for vegnettet av utbygging og endret adkomst.</p>	<p>Det skal utarbeides ny trafikkanalyse. Beregne merbelastning og konsekvenser for kryss og strekning, og vurdere behov for tiltak og ev. 4-felt på fv44.</p> <p>Det skal utarbeides en mobilitetsplan som tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.</p> <p>Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med overordnede mål om nullvekst i personbiltransport (NTP). Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall</p>	<p>Temaet utredes i KU, og omtales i planbeskrivelse.</p>

	plasser og organisering av parkeringen. Trafikkdata hentes fra Statens vegvesen.	
	Utarbeide renovasjonsteknisk plan.	

5.6.1.3 Arkitektur, estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Dagens situasjon		
<p><i>M44 fremstår som et område med bygg i utkanten av sentrum som ikke forholder seg i volum, variasjon, skala, åpenhet/ transparens og med uterom som tilfører noen bymessige kvaliteter til omgivelsene.</i></p> <p><i>Bebyggelsen i Bryne sentrum er variert i materialitet, stil og skala. Det er allikevel en overvekt av mindre trehusbebyggelse på 2-3 etasjer i, og i nærhet til sentrum.</i></p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. • Sentrumsplan for Bryne 2016-2025 • Bymessig fortetting på jærska, 2021 		
Utredningsbehov	Metode	Dokumentasjonskrav
<p>Planforslagets mulige virkning på aktivitet og byliv i området, og konsekvenser for beboere, aktører i-, og brukere av sentrum, gjennom grep som:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. • Aktive fasader • Forbindelser for myke trafikanter, inne og ute. • Egenart og variasjon. • Bygningsform, oppdeling, struktur og materialbruk. • Utforming og plassering av bygninger og uteområder. • Størrelser på uteområder. • Universell utforming. • Siktlinjer og transparens. • Overganger mellom offentlig, halvoffentlige og private uterom/ boligformål • Utforming av tiltak i forhold til de automatisk freda kulturminnene i området. • Tiltakets tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byrom. 	<p>Det utarbeides beskrivelse og visualisering med illustrasjoner og planer av tiltak, samt overordnet utomhusplan. Fagkyndige, i form av bl.a. arkitekt og landskapsplanlegger, deltar i arbeidet.</p> <p>Det vil utarbeides sol- og skyggeanalyser, og vindanalyse/vindsimuleringer. Visualisering av tiltak og tiltakets tilpasning til de automatisk freda kulturminnene. Vurdering av den visuelle effekten tiltakene vil ha på kulturminnene. Vurderingen utføres av fagkyndig.</p>	<p>Utredes i KU.</p> <p>Temaet redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkning på lokalklimatiske forhold 		
---	--	--

5.6.1.4 Parkering

Dagens situasjon		
<p>Det er et stort parkeringsareal på bakkeplan utenfor kjøpesenteret M44 i dag, samt inne i bygget. Det er kjente utfordringer med manglende parkering i sentrum, men M44 isolert sett har god dekning. Det er kjente utfordringer med trafikkflyt og -avvikling i travle perioder, med oppstuvning ut i omkringliggende vegnett..</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.</i> • <i>Sentrumsplan for Bryne 2016-2025</i> 		
Utredningsbehov	Metode	Dokumentasjonskrav
<p>Konsekvenser av økt parkeringsbehov. Organisering og adkomst til parkeringsanlegg/område. Planområdet kan vurderes som mulig område for felles parkeringsløsning for M44 og sentrum.</p>	<p>Parkeringsplan og visualiseringer, beskrivelser og vurderinger.</p>	<p>Temaet utredes i KU, og redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>

6 ORGANISERING AV PLANARBEIDET

6.1 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det legges stor vekt på å gjennomføre en planprosess som sørger for at det blir debatt rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål, og at berørte parter sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet vil bli kunngjort i Jærbladet, samt på kommunens internettsider: **www.time.kommune.no**. Samtidig med oppstartsvarselet vil forslag til planprogram bli lagt ut til offentlig ettersyn. Varsel blir sendt direkte til naboer og offentlige myndigheter. Frist for innspill til reguleringsplan og planprogram blir satt til 6 uker etter kunngjøringsdatoen.

Utarbeidelsen av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Ulike råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet.

Forslag til reguleringsplan og tilhørende konsekvensutredning vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker fra kunngjøringsdato.

Når innspill og uttalelser er vurdert og kommentert, blir planen 2. gangsbehandlet og deretter vedtatt i kommunestyret

For å sikre en god forankring blant byens innbyggere og brukere, planlegges det et utvidet medvirkningsarbeid. Det er allerede gjennomført innovasjonscamp i 2022 med elever i videregående skole. Videre planlegges det å gjennomføre informasjonsmøter og markedsundersøkelser. I tillegg er det ønskelig å spre informasjon til brukerne av M44, bl.a. gjennom sosiale medier og informasjonsskjermer inne på kjøpesenteret.

7 FRAMDRIFTSPLAN

PLANFASE	AKTIVITETER	DATO / PERIODE
Oppstartsfase	• Utarbeide forslag til planprogram, planinitiativ og stedsanalyse	November 2022
	• Kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn	Desember 2022
	• Offentlig ettersyn av forslag til planprogram	Desember 2022- januar 2023
	• Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram	Januar 2023
	• Vedtak av endelig planprogram og kunngjøring	Februar 2023
Utredningsfase	• Planutvikling og utredningsarbeid	Februar 2023- Mars 2023
	• Arbeidsmøte vedr. trafikk med kommune og fylkeskommune	Mars 2023
	• Medvirkning/dialog med ulike målgrupper	Februar 2023- Mars 2023
	• Arbeidsmøte vedr. kulturminner/kulturmiljø m/kommune og fylkeskommune	April 2023
	• Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan	April 2023- Juni 2023
1.gangs behandling	• Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn	September/Oktober 2023
	• Offentlig ettersyn av planforslaget	Oktober/November 2023
	• Merknadsbehandling	November/Desember 2023
Sluttbehandling	• Vedtak av reguleringsplan	Februar 2024

I utredningsfasen er det planlagt arbeidsmøter knyttet til utredningstema i KU. Møter der det er ønskelig at fylkeskommunen som overordnet myndighet skal delta, er tatt med i framdriftsplanen.