

MØTEREFERAT

OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Time kommune

Plan	Detaljregulering for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum	
Plannummer	0454.00	
Saksnr	18/2813	
Møtested	Time rådhus, møterom Stemmen	
Møtedato	15.01.2019	
Møtetidspunkt	Kl. 12-13	
Deltakere		
Fagkyndig/ fagansvarlig	Firma	Arkitektkontoret Vest AS
	Kontaktperson	Thorbjørn Fuglestad
	Telefon	916 25 815
	E-post	thorbjorn.fuglestad@arkvest.no
Forslagstiller/ Eier	Firma	Activum Bryne AS
	Org. nummer	921 147 155
	Kontaktperson	Kjetil Haver
	Telefon	905 95 880
	E-post	activumeiendom@lyse.net
	Postadresse	Langflåtveien 33 4017 Stavanger
Time kommune	Fagleder Plan	Wibecke Natås
	E-post	wibecke.natas@time.kommune.no

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):

§12-3 Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling av eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§12-8 Oppstart av planarbeid

Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interessenter varsles. Når forslagstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forspørsel om dette fra forslagstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles.

Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapporter
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven §12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagstilleren og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd

§3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

§4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf §12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er framsatt.

§5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varslet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven §12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter §12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

Planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for det videre planarbeidet og redegjør hvordan forslagstiller har tatt stilling til punktene a-i i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

a) Formålet med planen

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

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

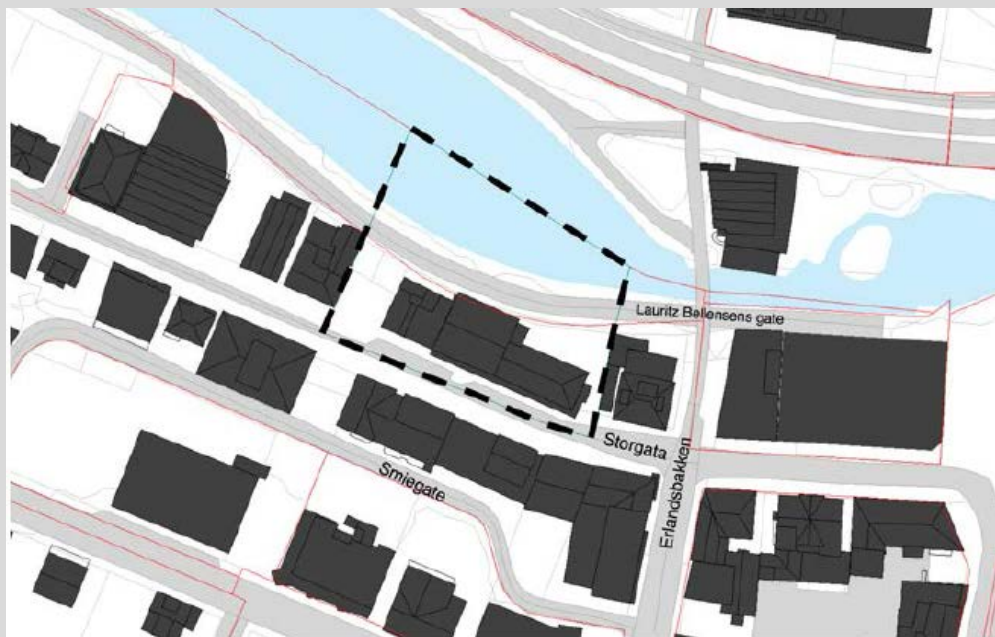
Arkitektkontoret Vest AS utviklet i 2014 / 2015 et bygg i planområdet med sentrumsformål bolig / butikk på vegne av tidligere eiere av planområdet O. Hersdal AS (Storgata 19) og Hoff Undheim AS (Storgata 21 og 23). Forslagstiller hadde flere dialogmøter med Time kommune i forbindelse med utviklingen av bygget.

Planområdet ligger i område S16 i sentrumsplanen. Tiltaket ble lagt til grunn ved utforming av punkt 21.2.5.7 i kommuneplanens bestemmelser som følge av dialogen med Time kommune for dette tiltaket.

b) Redegjørelse for planområdet.

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

FORESLÅTT PLANGRENSE



Planområdet består av flere bruksnummer.

Gnr. 1 bnr 54 er bestått av 2 bygg.

Storgata 19 er et næringsbygg i 3 etasjer i pusset mur med valmet tak, sannsynligvis oppført på 1950-tallet.



Storgata 19



Storgata 19 - sett fra Lauritz Bellesens gate

Storgata 23 er et kombinert nærings- og boligbygg i 3 etasjer med saltak oppført i betongelementer med innslag av tre, sannsynligvis oppført på 1970-tallet.



Storgata 21



Storgata 21 - sett fra Lauritz Bellesens gate

Gnr 1 bnr 130 er bebygget med et eldre kombinert nærings- og boligbygg. Bygget er i hovedsak oppført i tre og har saltak. Deler av bygget er av nyere dato og er oppført i pusset mur.



Storgata 23



Storgata 23 og 21 - sett fra Lauritz Bellesens gate

Gnr 1 bnr 680 er trappen som forbinder Storgata med Lauritz Bellesens gate.



Trapp Lauritz Bellesens gate med innkjørsel til garasje i bakkant.



Innkjørsel til garasje fra Lauritz Bellesens gate

Gnr. 1 bnr 679 er innkjørsel til garasje under byrommet som er mellom Storgata 23 og Storgata 25. Garasjen er eid og deles mellom Storgata 23 og Storgata 25.

Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S16 Bygg og anlegg nåværende: Sentrumsformål.

Planarbeidets eventuelle virkning utenfor planområdet.

Utbyggingen vil gi større konsentrasjon av boliger og mer næringsaktivitet i området. Dette medfører at flere personer bor i sentrum og økt handelsvirksomhet i Storgata og Lauritz Bellesens gate.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

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

Næringsarealet vil i 1. etasje ha aktive fasader mot Storgata og åpne fasader i underetasje mot Lauritz Bellesens gate.

Bygget består av 20 boenheter, 8 boenheter i 2. etasje, 6 boenheter i 3. etasje og 6 boenheter i 4. etasje. 10 av boenhetene er planlagt gjennomgående med fasade mot sør og nord. 3 av disse vil i tillegg ha fasade mot vest. 8 boenheter vil være ensidig rettet mot sør. 1 boenhet vil være ensidig rettet mot nordøst og 1 boenhet vil være ensidig rettet mot nord.

Innkjørsel til parkering i underetasje er foreslått i Lauritz Bellesens gate.

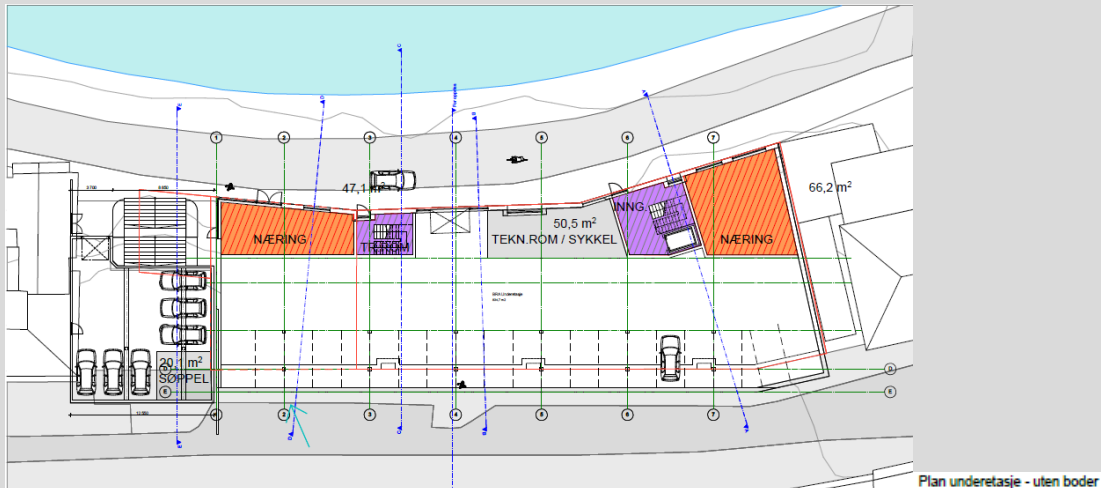
Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser at to (av 20) boenheter vil være ensidige, dvs at det ikke er noen fasader mot sør eller vest. Slike boenheter kan fremstå som «mørke» og det må tidlig i planprosessen dokumenteres at det kan oppnås tilfredsstillende lysforhold for disse enhetene.



Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser en løsning hvor parkering og boder legges i underetasje med innkjøring fra Lauritz Bellesens gate. Denne løsningen medfører at det ikke vil være plass for næringsarealer mot gaten, men som et kompromiss er fasade mot gate vist som utstillingsareal. Dette er en løsning som kan fungere mot Lauritz Bellesens gate, men som ikke er i tråd med *Kommunedelplan for Bryne sentrum*.



Planseksjonens merknad:

Planinitiativet viser også en løsning hvor parkering legges i underetasje med innkjøring fra Lauritz Bellesens gate mens boder legges på tak. Denne løsningen medfører at det er plass for næringsarealer mot gaten. Dette er en løsning hvor næringsareal mot Lauritz Bellesens gate er i tråd med *Kommunedelplan for Bryne sentrum*, mens bodene, som plasseres på tak, ikke er i tråd med samme plan.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

For område S16 gjelder punkt 21.2.5.7 i kommuneplanbestemmelsene:

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

Bebyggelsen vil ha 4 etasjer mot Storgata. I tillegg vil det være underetasje mot Lauritz Bellesens gate.

Det planlegges felles uteoppholdsareal på taket over 4. etasje. Trapper og heiser skal føres opp for å gjøre taket tilgjengelig. I forbindelse med takterrasse vil det bli foreslått å legge sportsboder på taket.

Planseksjonens merknad:

Som kommentert i forrige punkt er plassering av boder på tak ikke i tråd med *Kommunedelplan for Bryne sentrum*.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Eiendommene ligger innenfor sentrumsplanen i kvartal med typologi "Kompakt busetnad". Nabohuset øst for planområdet, Storgata 17, HP14 Målfridstua - Kjos Hansen huset, gnr 1 bnr 42, er på kommunalt prioritert liste og er bevaringsverdig, som er regulert iht retningslinjer for omsynssone H570_3 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Foreslått bebyggelse vil være kompakt og danne en tydelig definert kvartalstruktur. Det nye bygningsvolumet skal bygges inntil Storgata 17. Kvartalet S16 vil således være fullt utbygd.

Planseksjonens merknad:

I planprosessen er det viktig at forholdet til Storgata 17 vises med optegning av fasader og 3D-modell som viser estetikk og detaljer.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

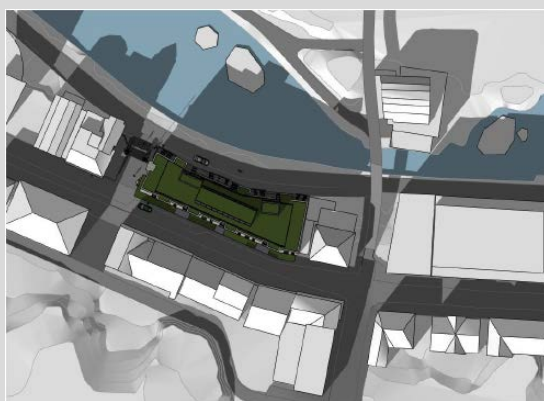
Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Planområdet ligger sentralt plassert i Storgata, i akse mellom Bryne torg og Bryne Mølle / M44. Det grenser mot Mølledammen som er definert som "Eksisterende parker og grønne byrom" i Temakart 8 Grønne byrom, og Grønstruktur park i sentrumsplanen.

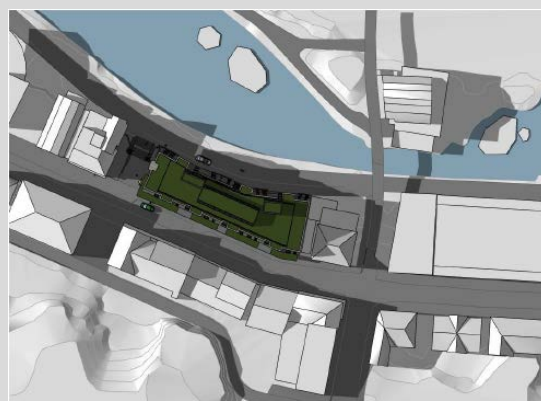
Bygget vil ligge på nordsiden av Storgata og vil ikke skyggelegge andre bygg. Alle omkringliggende kvartaler kan bebygges med inntil 3,5 etasjer.

Storgata 17 er bygget i 2 etasjer mot Storgata og har valmtak. Byggets vegg mot planområdet er oppført som brannvegg i betong. Det er tilrettelagt for at fremtidig nabobebyggelse kan oppføres i tomtegrensen.

Storgata har en variert bebyggelse fra ulike tidsepoker. Det er stor variasjon i byggehøyder, takform og materialbruk. Bebyggelsen vil harmonere godt med den nyere bebyggelsen i Storgata og volumoppbyggingen hensyntar eldre bebyggelse på en god måte.



Solidgram 21.mars, kl. 15



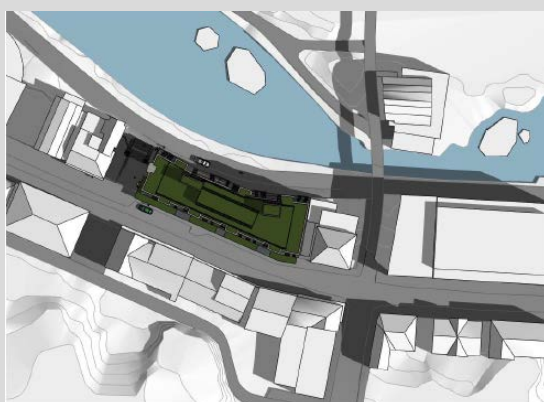
Solidgram 21.juni, kl. 18



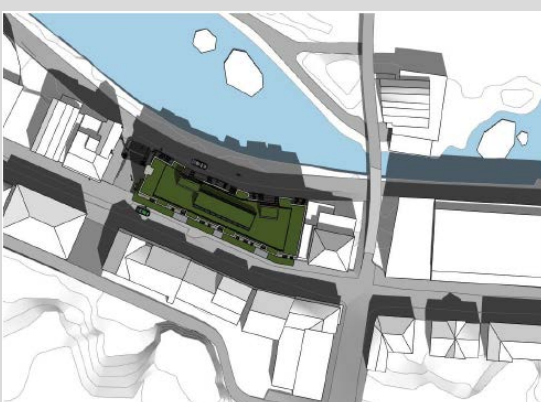
Perspektiv 21.mars, kl. 15



Perspektiv 21.juni, kl. 18



Solidgram 1.mai, kl. 9



Solidgram 1.mai, kl. 12



Perspektiv 1.mai, kl. 9



Perspektiv 1.mai, kl. 12



Soldiagram 1.mai, kl. 15



Soldiagram 1.mai, kl. 18



Perspektiv 1.mai, kl. 15



Perspektiv 1.mai, kl. 18

Planseksjonens merknad:

Sol- og skyggediagrammene viser løsning hvor det er lagt boder på tak. Diagrammene viser at økt høyde på bygningene – som en konsekvens av dette – kaster skygger i Bryneåna, og at en lavere bygningskropp ikke vil gi større utslag i skyggeforhold i Lauritz Bellesens gate. Ulempen med eventuell høyere bygningskropp er altså marginal.

g) Forholdet til kommuneplan Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer Forholdet til pågående planarbeid

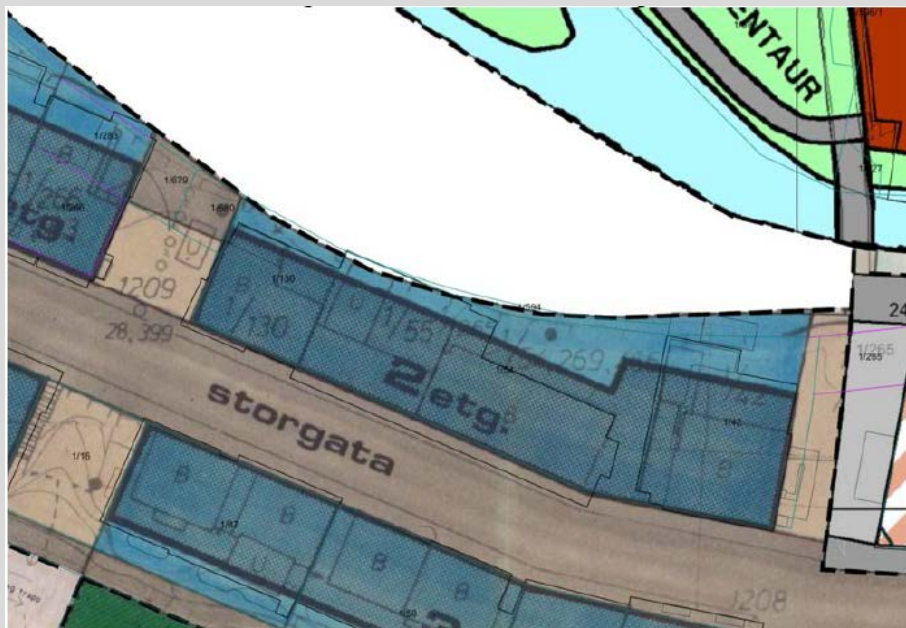
Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Reguleringsplan:

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

Planseksjonens merknad:

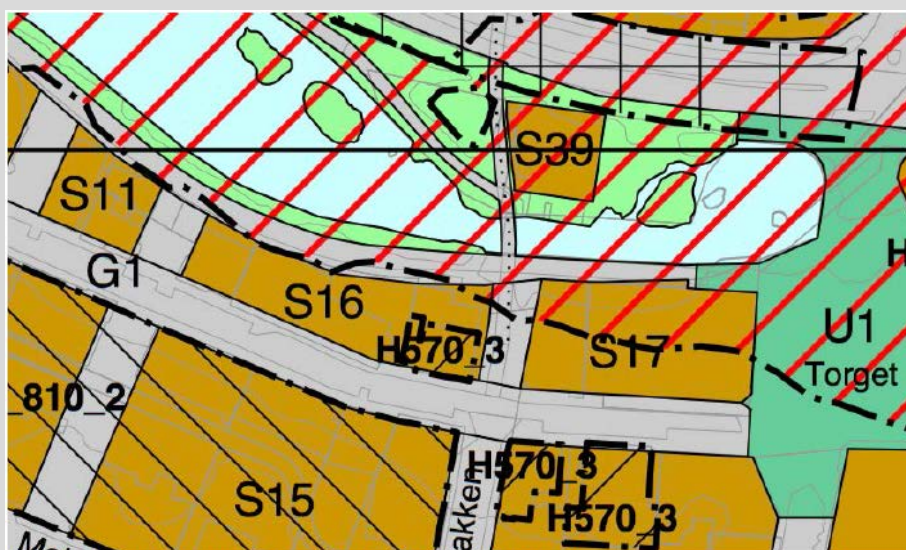
Selv om reguleringsplanen ikke er opphevet, går *Kommunedelplan for Bryne sentrum* foran denne.



Gjeldende reguleringsplan plan nr 0071.00

Kommuneplan:

Planområdet er en del av kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026, område S16 Bygg og anlegg nåværende: Sentrumsformål.



Utsnitt av gjeldende Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

Retningslinjer:

- Temakart 1: Viktige byrom
Storgata og Lauritz Bellens gate er definert som viktige byrom.
- Temakart 2: Kvartalsstruktur og kvartalstypologi
Kompakt bustnad.
- Temakart 3: Høgder på bygg
3,5 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 12 meter, maks mønehøyde med næring 14 meter.
- Temakart 4: Område med ulike krav om minste felles uteopholdsareal (MFUA)
Krav om minimum 16m² MFUA

- Temakart 5: Soneinndeling fritaksordning MFUA
Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.
Planområdet grenser mot oppholdsareal hvor midler fra fritaksordningen skal benyttes.
- Temakart 6: Aktive og opne fasadar
Det er krav om aktive fasader mot Storgata og byrommet mot vest ned mot Lauritz Bellesens gate, og åpne fasader mot Lauritz Bellesens gate.
- Temakart 7: Gatehierarki
Storgata er definert som gågate.
Lauritz Bellesens gate er definert som promenade.
Byrommet vest for planområdet er definert som grønne samband på gående sine premisser.
- Temakart 8: Grøne byrom
Storgata og Lauritz Bellesens gate er definert som "Grøne vegar".
Planområdet grenser mot Mølledammen som er definert som "Eksisterande parkar og grønne område".
- Temakart 9: Ruter for mjuke trafikantar
Storgata og Lauritz Bellesens gate er definert som "Grøne samband, noverande".
Byrommet vest for planområdet er defienrt som "Gater / samband som skal få et grønare preg".
Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.
- Temakart 10: Bevaringsverdige bygningar og anlegg
Planområdet grenser mot HP14 som er "Høgt prioriterte bygningar og anlegg, kommunalt prioritert liste.
- Temakart 11: Krav til parkering
Planområdet ligger indre område, jf pkt 10.2.6 i kommuneplanbestemmelsene:
- | | | | |
|---------------------|---|-------------|-----------|
| Sykkelparkering: | Minimum 1 per 50m ² BRA | | |
| Bilig-bilparkering: | <50m ² BRA | 0,33 (0,25) | p-plasser |
| | 50-100m ² BRA | 0,67 (0,50) | p-plasser |
| | >100m ² BRA | 1,00 (0,75) | p-plasser |
| Næring: | 0,38 parkeringsplass per 50m ² BRA | | |
- Temakart 12: Flaumvegar
Storgata har flomretning mot øst.
Byrommet vest for planområdet har flomretning mot nord (mot Lauritz Bellesens gate / Mølledammen)

Planseksjonens merknad:

Retningslinjer for fritaksordning fra krav om minste felles uteoppholdsareal i Bryne sentrum er fastsatt i KS.sak 081/16.

Vilkår for at ordningen kan benyttes er omtalt i bestemmelser for *Kommunedelplan for Bryne sentrum*, § 9.6. Her listes opp ulike vilkår, og SAMTLIGE av disse må være oppfylt for at man kan benytte ordningen.

Prosjektet forelått i planinitiativet har avvik i forhold til disse vilkårene, og det må avklares politisk om det aksepteres at ordningen kan benyttes.

Pågående planarbeid:

Områdeplan for S12 og S15 er igangsatt.

Planseksjonens merknad:

Plan 0507.00 - *Områdeplan for S12 og S15, Bryne sentrum* er planlagt 1. gangs behandlet i mars 2019.

Tillegg:

Planen må håndtere noen motstridende føringer fra kommuneplanen. Hvis sportsboder for boenheter skal ligge i underetasje, i tillegg til antall parkeringsplasser iht kommuneplanens krav til parkering, er det ikke plass til næring i denne etasjen. Kommuneplanens krav til åpne fasader mot Lauritz Bellesens gate vil ikke være mulig å imøtekomme. Dette er synliggjort i illustrasjoner som er vedlagt planinitiativet. Forslagstiller ønsker å plassere sportsboder på tak, i forbindelse med felles uteoppholdsareal. En vil da overskride byggehøyde oppgitt i kommuneplanens retningslinjer. Sportsbodene på tak vil bli trukket inn fra fasaden, slik at de ikke bli synlige fra gateplan i Storgata. Kommunen må ta stilling til hvilken en disse føringene som veier tyngst.

Siden en i planområdet ønsker kvartalsstruktur, er det ikke mulig å legge noe av MFUA til bakkeplan. Det er heller ikke ønskelig fra kommunens eller forslagstillers side. Forslagstiller foreslår å legge inn mer enn tillatte 25 prosent av MFUA på takterrasse. Hvor høy andel av MFUA som kan tillates på taket og hvor mye som må bli frikjøpt, henger sammen med hvor sportsbodene blir plassert og hvor stor prosentandel MFUA kommunen tillater plassert på tak.

Planseksjonens merknad:

Avvik fra Kommunedelplan for Bryne sentrum må behandles politisk i LOK før eventuell planoppstart. Planseksjonen vurderer at løsning med boder på tak har både fordeler og ulemper, samtidig som det er ønskelig at det etableres næringsarealer mot Lauritz Bellesens gate for å bidra til å aktivisere hele gateløpet mot parken. Planinitiativet viser ikke hvor stor andel som er tenkt realisert på tak dersom det aksepteres at boder plasseres på taket.

SÆRSKILTE DELUTREDNINGER

- a. *Grunnforhold – geoteknikk*
Før tomten blir bebygd vil grunnforholdene bli sjekket ut.
- b. *Grunnforhold – forurensning*
Området er bebygget med bolig og næring. Vi anser det som svært lite sannsynlig at det er forekommer forurensning i grunnen.
- c. *Trafikkutredning*
Enkel mobilitetsplan utarbeides.
- d. *Støyutredning*
Må påregne noe trafikkstøy fra Arne Garborgs veg. Retningslinjene for støy (T-1442) vil gjelde.
- e. *Arkeologiske undersøkelser*
Ikke relevant.
- f. *Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering*
Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen.
- g. *Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold*
Ikke relevant, hele tomten er bebygd.
- j. *Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.*
Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet. Kommuneplanens krav på min. 0,7BGF³ for byggeprosjekt i by / sentrumsområde (pkt. 15.2) vil vanskelig la seg gjennomføre da hele kvartalet skal bebygges.

Planseksjonens merknad:

Det har vist seg vanskelig i andre prosjekter i sentrum å oppnå ønsket blågrønn faktor. I planprosessen må det være en aktiv tilnærming til spørsmålet, slik at høyest mulig faktor kan realiseres.

Planområdet grenser mot Bryneåna og forholdet til flomsone må vies oppmerksomhet i planprosessen.

PLANFAGLIGE TEMAER

- a. *Avfallshåndtering*
Renovasjonsteknisk plan utarbeides.
- b. *Offentlige og felles trafikkarealer*
Storgata er definert som gågate og Lauritz Bellesens gate som promenade i kommuneplanen. Omtales i planbeskrivelsen.
- c. *Offentlige rom og plasser*
Storgata er definert som gågate.
Lauritz Bellesens gate er definert som promenade.
Byrommet vest for planområdet er definert som grønne samband på gående sine premisser.
- d. *Lekeplasser og felles uteareal*
Planområdet vil ikke ha lekeplasser eller felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Hele tomten skal bebygges. Innenfor område med kvartalstypologi "Kompakt busetnad" kan kommunen vurdere om inntil 25% av felles uteoppholdsareal realiseres på felles takterasse. Fritaksordning skal benyttes.
- e. *Tilgjengelighet/universell utforming*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- f. *Høyder*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum legges til grunn.
Takterasse og sportsboder, trapper og heiser til tak kommer i tillegg til oppgitte høyder i kommuneplanen.
- g. *Sol- og skyggeforhold*
Sol- og skyggediagram er vedlagt planinitiativet og vil følge i reguleringsprosessen.
- h. *Barn og unges interesser*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum legges til grunn.
- i. *Parkering*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum legges til grunn.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Kommunen skal vurdere konsekvenser om nok kapasitet i skole og barnehage.
2. Før rivetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent rivetillatelse.
3. Fritaksordning for minste felles uteoppholdsareal skal benyttes. Fritaksbeløp pr. m² skal fastsettes av kommunestyret.

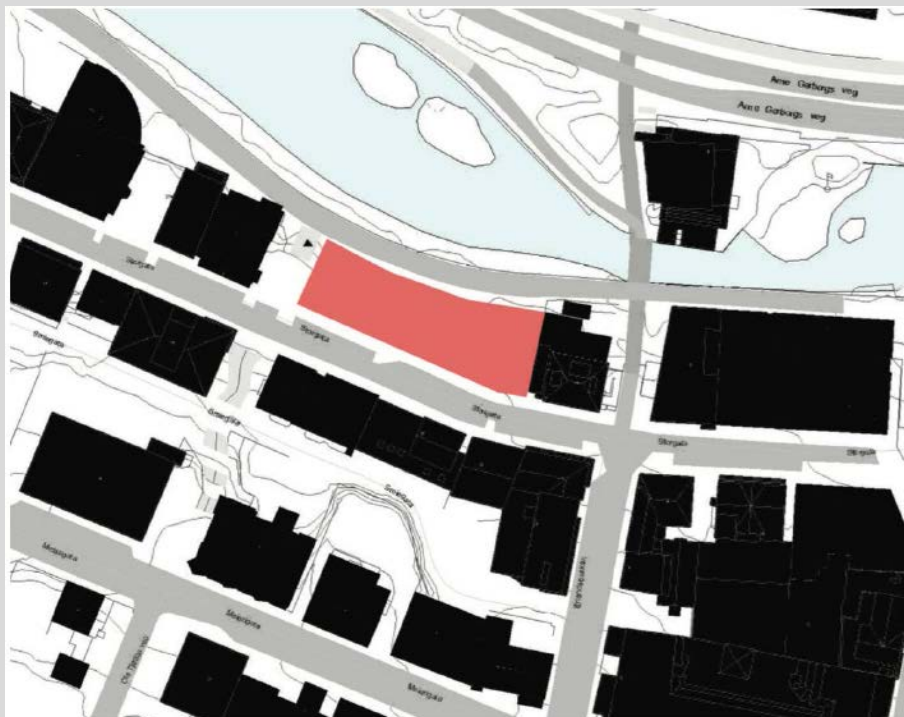
Planseksjonens merknad:

Som tidligere kommentert, må det avklares politisk om det aksepteres at fritaksordningen kan benyttes.

h) **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Nabohuset øst for planområdet i Storgata 17, HP14 Målfridstua - Kjos Hansen huset, gnr 1 bnr 42, er på kommunalt prioritert liste og er bevaringsverdig, som er regulert iht retningslinjer for omsynssone H570_3 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen.



i) Ivaretaging av samfunnssikkerhet Forebygging av risiko og sårbarhet

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Fylkesmannens nye sjekkliste til ROS-analyse legges til grunn for analysen.

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

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på kommunens hjemmeside og i lokalavis.

Planseksjonens merknad:

Liste utarbeides og oversendes før varsling.

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

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

I samsvar med PBL, Kap. 5. Dialogmøter med kommunen. Dersom behov vil det bli avholdt infomøte med berørte naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor planutkastet vil være tilgjengelig.

l) Forskrift om konsekvensutredninger:

Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019:

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

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 spørsmål.
Avklart med andre fagmyndigheter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen spesielle forhold er avklart med fagmyndigheter.

Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsforhold og evt behovet for avklaring av eiendomsforhold	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette er nødvendig.
Bruksrettigheter	Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019: <small>Activum Bryne AS v/ Kjetil Haver har overtatt som eier av omsøkte eiendommer og skal videreføre prosjektet med utgangspunkt i bygget som ble utviklet i 2014 / 2015.</small>
Om det foreligger privatrettslige avtaler eller annet som hindrer planen	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.
Ny eiendomsstruktur	<u>Planseksjonens merknad:</u> Planinitiativet inneholder ikke informasjon om dette.

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> Planinitiativet er delvis i tråd med Kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026).
Eksisterende miljøsituasjon Eksisterende bebyggelse og bruk Enkel stedsanalyse med illustrasjoner	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis vist i planinitiativ med tekst og 3D-illustrasjon.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.
Skisse av plangrep (og prinsippssnitt)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Plangrep er vist i planinitiativ, men prinsippssnitt mangler.
Avklaring/ bekrefelse på at hovedgrep er i orden	→ Planseksjonen bekrefter at hovedgrep er i orden, men at det er avvik ift <i>Kommunedelplan for Bryne sentrum</i>. Avvik må avklares politisk i LOK.

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> Eiendom er vist i planinitiativ, men størrelse er ikke omtalt.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	

- Utnyttelse	<u>Planseksjonens merknad:</u> Utnyttelse er ikke omtalt som %BRA.															
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er vist i planinitiativ.															
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 delvis vist/ omtalt i planinitiativ. Det er avvik ift <i>Kommunedelplan for Bryne sentrum</i> .															
- Trafikk og parkering	<u>Planseksjonens merknad:</u> Det er vist parkering i underetasje med adkomst fra Lauritz Bellesens gate.															
Forholdet til området (tilpasning mv)	<u>Planseksjonens merknad:</u> Delvis vist med 3D-skisser i planinitiativet.															
Avklaring/ bekreftelse på at planinitiativet har de kvalitetene som ønskes for området, herunder universell utforming mv	→ Planseksjonen bekrefter at planinitiativet viser et prosjekt som delvis er i tråd med <i>Kommunedelplan for Bryne sentrum</i> . Universell utforming er ikke spesielt omtalt, men forholdene ligger til rette for at dette skal kunne løses i planprosessen.															
Positive og negative konsekvenser for tiltaket	<u>Planseksjonens merknad:</u> Er delvis 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> Er vist i planinitiativ.															
Avklare omfang av medvirkning	→ Planseksjonen anser skissert omfang som tilstrekkelig.															
Hovedutfordringer og vesentlige interessekonflikter	<u>Planseksjonens merknad:</u> Ingen spesielle forhold.															
Avklare hvordan utfordringer og interessekonflikter skal håndteres	→ Planseksjonen har ingen merknader.															
Fremdriftplan og milepæler	Fra planinitiativ 19-12-2018/ 23-01-2019: Fremdriftsplan <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tidspunkt</th> <th>Aktivitet</th> <th>Tema</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19. desember</td> <td>Innsendelse planinitiativ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15. januar</td> <td>Oppstartsmøte Time kommune</td> <td></td> </tr> <tr> <td>07. mars</td> <td>Behandling i LOK vedr. overskridelse av 25% MFUA på tak og sportsboder på tak.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15. mars</td> <td>Varsel om oppstart av reguleringsarbeid</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tidspunkt	Aktivitet	Tema	19. desember	Innsendelse planinitiativ		15. januar	Oppstartsmøte Time kommune		07. mars	Behandling i LOK vedr. overskridelse av 25% MFUA på tak og sportsboder på tak.		15. mars	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid	
Tidspunkt	Aktivitet	Tema														
19. desember	Innsendelse planinitiativ															
15. januar	Oppstartsmøte Time kommune															
07. mars	Behandling i LOK vedr. overskridelse av 25% MFUA på tak og sportsboder på tak.															
15. mars	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid															

26. april	Frist for innsendelse merknader	
03. mai	Møte Time kommune	Gjennomgang merknader Oppsummert og kommentert
24. mai 2019	Dialogmøte	
14. juni 2019	Dialogmøte	
28. juni 2019	Møte Time kommune	Presentasjon detaljert plan
5. juli 2019	Innsendelse 1. gangs behandling	
29. Aug. 2019	1. gangs behandling Lokal utvikling	
Sept. / Okt. 2019	Høringsperiode	Offentlig ettersyn av plan
14-18 oktober	Merknadsbehandling	
28. Nov 2019	2. gangs behandling Lokal utvikling	
17. Des 2019	Endelig vedtak i Time kommunestyre	

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 19-12-2018/ 23-01-2019:

Det legges opp til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad, jfr. Plan- og bygningsloven §12-15. Regler for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister gjelder for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

Planseksjonens merknad:

Parallellbehandling etter pbl 12-15 avhenger av politisk avklaringer.

Avklare rekkefølgebestemmelser og behov for utbyggingsavtaler

→ Planseksjonen bekrefter at det vil være behov for utbyggingsavtale.

Oppsummering

Det er flere uavhengige planfaglige vurderinger som ligger til grunn når spørsmålet om planoppstart kan tilrås, herunder vurderinger mht forhold som vil kunne medføre innsigelse fra gjeldende fagmyndighet (-er).

Planseksjonen kan ikke tilrå planoppstart basert på planinitiativ med oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven §12-8 andre ledd, på bakgrunn av avvik ift *Kommunedelplan for Bryne sentrum*.

Forslagsstiller ønsker uenighetspunkt (-ene) forelagt utvalg for Lokal utvikling (LOK) for endelig avgjørelse.