

Time kommune
Planavdelingen

PLANINITIATIV

PLAN 0454.00 - DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG NÆRING I STORGATA 19-23

GNR 1, BNR 54 OG 130, BRYNE

Fagansvarlig: Arkitektkontoret Vest AS v/ Thorbjørn Fuglestad

Tiltakshaver:	Activum Bryne AS	
Organisasjonsnummer:	921 147 155	
Kontaktperson:	Kjetil Haver	
Fakturaadresse:	Activum Bryne AS	
	Langflåtveien 33	
	4017 Stavanger	

BAKGRUNN

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.

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.

A) FORMÅLET MED PLANEN

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

B) PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet består av flere bruksnummer.

Gnr. 1 bnr 54 er består 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.

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.



Innkjørsel til garasje fra Lauritz Bellesens gate

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

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

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

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

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

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

D) UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

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 ikke vera høgare enn i Storgata (G1), og eventuell takvinkel skal ikke vera større enn 60°. For områda S11 og S16 skal takvinkelen i begge gatene ikke vera større enn 75°. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 3,8 meter."

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

Det planlegges felles uteoppholdsareal på taket over 4. etasje. Trapper og heiser skal føres opp for å gjøre taket tilgjengelig.

E) FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

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 kvartalsstruktur. Det nye bygningsvolumet skal bygges inntil Storgata 17. Kvartalet S16 vil således være fullt utbygd.

F) TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet ligger sentralt plassert i Storgata, i aksen 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 tomtengrensen.

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.

G) FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

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.

Kommuneplan:

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

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 kommuneplan-bestemmelsene:

Sykkelparkering:	Minimum 1 per 50m ² BRA		
Bolig-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 Laurits Bellesens gate / Mølledammen)

Pågående planarbeid:

Områdeplan for S12 og S15 er igangsatt.

Kommunedelplan punkt 8.2, arealutnytting

Kommunedelplan for Bryne sentrum oppgir i tabell retningslinjer for grad av utnytting. Tillatt utnytting henger sammen med fordeling av næring og bolig. Denne er felles for alle nye prosjekt, og skiller ikke mellom karré-bebyggelse og kompakt utbygging.

Ved utbygging av et område som har kvartalsstruktur, skal utnytting være tilpasset omgivelsene. Tabellen som oppgir grad av utnytting blir da knapt retningsgivende.

I Storgata 19-23 er det en fordeling mellom næring og bolig på henholdsvis 23,6 og 76,4 prosent. Prosjektet faller dermed inn i kategorien med en føring på maks 280% BRA. I tråd med dette kravet, er det tillatt å føre opp 2,8 etasjer på tomte.

Underetasje: 898 m² BRA (næring 30 prosent, altså 270 m²)

1. etasje: 740 m² BRA (95 m² trapp/heis og boder til boliger)

2. etasje: 747 m² BRA, bolig

3. etasje: 747 m² BRA, bolig

4. etasje: 691 m² BRA, bolig

Takterrasse: 44 m², bolig (trapp/heis til felles uteoppholdsareal)

Dette gir et areal på 3867 m² BRA i hele bygget på en tomt som er 799,2 m².

I tråd med tabellen i punkt 8.2 er det tillatt å bygge 2237,8 m² i planområdet. Dette utgjør underetasje, 1 etasje med næring og 1 etasje med boliger med tilsammen 6 boenheter som utgjør et BRA på 2385m². Dersom en skal følge tabellen direkte vil vi ved én boligetasje over butikken i 1. etasje ha en overskridelse av tabellen på 147m² som er 18% høyere enn det tabellen tillater. En må iht tabell fjerne 1 boenhet og nesten 150m² av 2. etasje. Deler av kvartalet kan med andre ord bebygges med 2 etasjer og deler i 1 etasje over Storgata for at kommuneplanens retningslinjer for arealutnytting skal kunne oppfylles.

Grad av utnytting i prosjektet er 484% BRA slik det har vært planlagt helt fra starten. Dette utfordrer tabellen som er oppgitt for arealutnytting. I tråd med føringene for sentrumsplanen, vil omgivelsene være retningsgivende for dette prosjektet. Nærmeste område på sentrumsplanen, S17, omfatter Storgata 9-13. Dette prosjektet, Torjå, er ferdigstilt de senere år og har sju etasjer. I byggehøyde målt fra Storgata, er Torjå sammenfallende med vårt prosjekt. Også i utnyttelsesgrad målt i prosent BRA, er prosjektene sammenlignbare. Torjå har en utnyttelsesgrad på 457% BRA.

H) VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

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) HVORDAN SAMFUNNSIKKERHET SKAL IVARETAS, FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET

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

J) OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES VED PLANOPPSTART

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

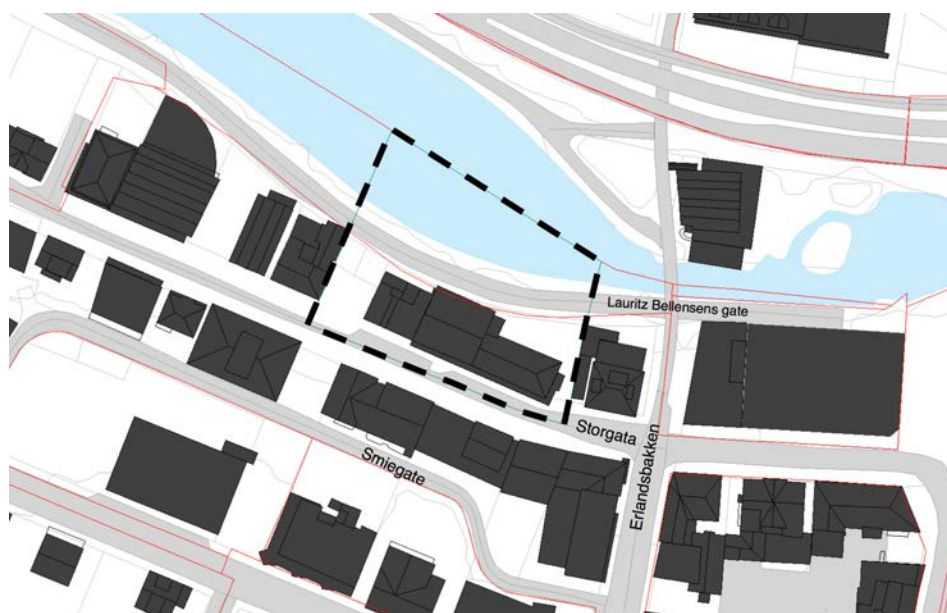
K) PROSESSER FOR SAMARBEID

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) KONSEKVENsutREDNING

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

FORESLÅTT PLANGRENSE

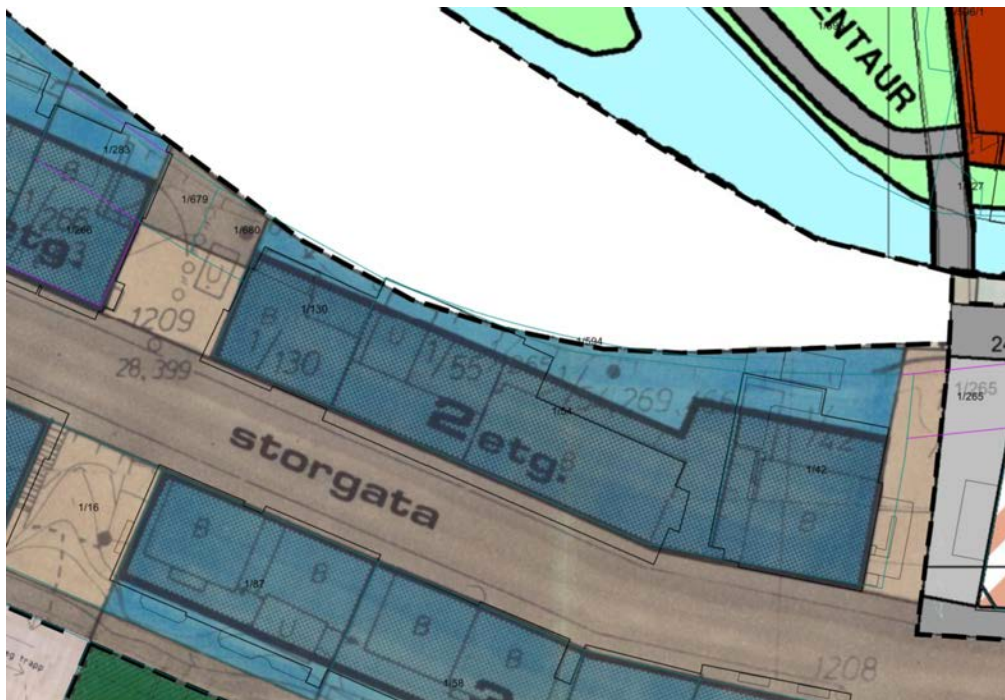


Planområdet avgrenses av Mølledammen i nord, Storgata 17 i øst, Storgata i sør og Storgata 25 i vest.

GJELDENE PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

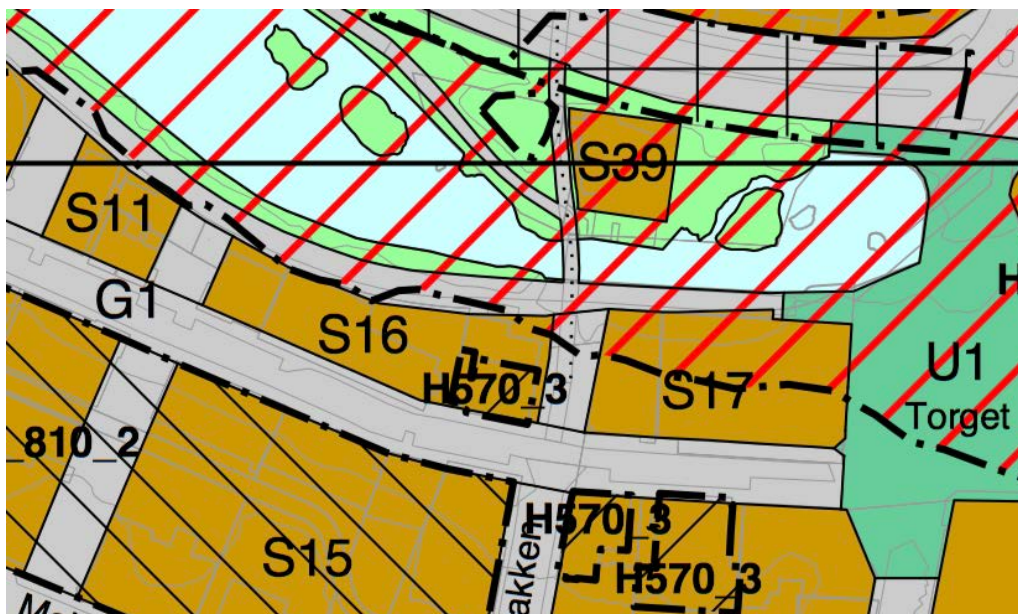
En eldre reguleringsplan for området er gjeldende. Plan nr 0071.00 Del av Bryne sentrum. Vedtaksdato: 23.10.1978.

Formålet med planen er butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale- og kulturelle formål, hotell- og restaurantvirksomhet. Boliger kan innredes.



Gjeldende reguleringsplan plan nr 0071.00

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026. Planen ble vedtatt av Time kommunestyre 13.09.2016. I denne planen har området fått feltbenevnelse S16. Reguleringsformålet er Sentrumsformål.



Utsnitt av gjeldende Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

SÆRSKILTE DELUTREDNINGER

- a. *Grunnforhold – geoteknikk*
Før tomten blir bebygd vil grunnforholdene bli sjekket ut.
- b. *Grunnforhold – forurensset*

Området er bebygget med bolig og næring. Vi anser det som svært lite sannsynlig at det er forekommer forurensing 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.

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, 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.

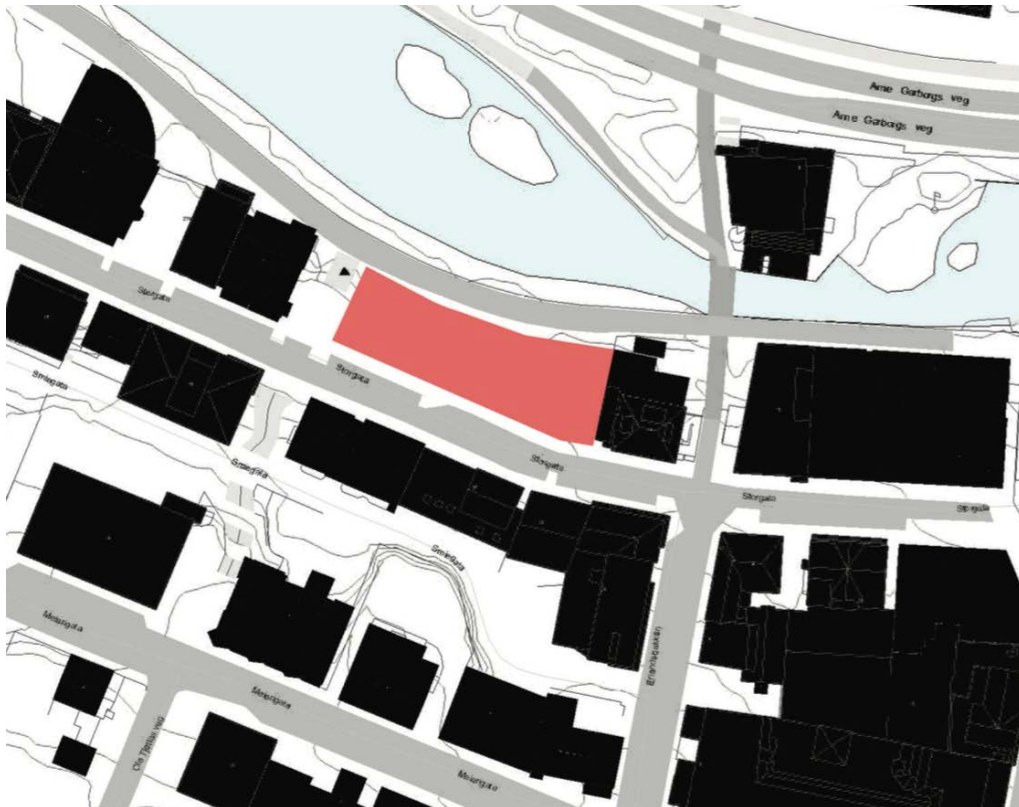
j. *Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.*

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.

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 fastsettes av kommunestyret.

SITUASJONSKART



PARALLELLBEHANDLING

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.

FORUTSETNINGER FOR REALISERING

Prosjektet har vært diskutert med kommunen i flere omganger siden 2013. Det ble presentert under Byutviklingskonferansen i 2014 og det har vært varslet oppstart av regulering både i 2014 og 2016. Prosjektet lå til grunn ved utforming av gjeldende kommuneplan og punkt 21.2.5.5 i bestemmelsene i kommuneplanen er basert på foreliggende prosjekt.

En realisering av prosjektet er avhengig av at det tillates å bygge ut med den utnyttelse, antall boenheter og høyde som ligger til grunn i planinitiativet, og som har vært utgangspunktet for prosjektet siden starten.

Vedlegg:

Fremdriftsplan