



Arkiv: PlanID-0499.00,
PlanNavn-
Detaljregulering for
bolig og næring i
Solbergkvartalet,
Bryne
Vår ref: 20/3287 - 13
Journalpostid: 21/22554
Saksbeh.: Hiba Saeed Idris

PLAN 0499.00: REGULERINGSENDRING - DETALJREGULERING FOR BOLIG OG NÆRING I SOLBERGKVARTALET, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	052/21	23.06.2021

Framlegg til vedtak:

Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til endring av plan 0499.00, «Detaljregulering for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne», i tråd med plankart_nivå1 datert 03.05.2021 og tilhørende bestemmelser datert 09.06.2021.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14, 2. ledd, i plan- og bygningsloven.

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-052/21 Vedtak:

Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til endring av plan 0499.00, «Detaljregulering for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne», i tråd med plankart_nivå1 datert 03.05.2021 og tilhørende bestemmelser datert 09.06.2021.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-14, 2. ledd, i plan- og bygningsloven.

PLAN 0499.00: REGULERINGSENDRING - DETALJREGULERING FOR BOLIG OG NÆRING I SOLBERGKVARTALET, BRYNE

SAKEN GJELDER

Sjo Fasting AS er engasjert av Solbergkvartalet AS for å utvikle et prosjekt med en kombinasjon av boligbebyggelse og forretningsarealer i Bryne. Solbergkvartalet AS eies av Jærentreprenør Prosjekt AS, Cot AS og Solberg Eiendom I AS. Formålet med endring av planen er for å tilpasse prosjektet til dagens markedssituasjon. Endringen gjelder kun delfelt BBB3 som i gjeldende plan er regulert til syv leiligheter over tre plan. Delfeltet ønskes justert til en mer tradisjonell leilighetsbebyggelse tilsvarende BBB1 og BBB2. Delfelt BBB3 vil ha en økning i antall leiligheter fra 7 til 12 boenheter. Det totale antall boenheter i planen vil da bli 27.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Gjeldende plan 0499.00 ble vedtatt 31.12.2018, og legger til rette for at eksisterende eneboliger rives/ flyttes og erstattes med leilighetsbygg med 22 boenheter og forretning på gateplan mot Torggata. I gjeldende plan deles leilighetsbygget BBB3 i to med en 1,5 meter bred trapp som gir adkomst fra Torggata til tunet.

Forslag til endring av planen har sitt utspring i behovet for å tilpasse prosjektet til dagens markedssituasjon og justering til en mer tradisjonell leilighetsbebyggelse.

MERKNADER

Forslag til reguleringsendring ble mottatt 12.11.2020 og sendt på høring. Frist for merknader var 23.12.2020. Det kom inn i alt 5 merknader: 4 fra overordnede myndigheter og én fra grunneier/nabo.

1. **Statsforvaltaren i Rogaland** (daværende Fylkesmannen i Rogland), 09.12.2020
Skriver i sin merknad at det er positivt med økt boligtetthet, og at det bør innarbeides minstekrav for boligtetthet i planen. Det kommenteres også at endringen innebærer reduksjon av forretningsformål, og at kommunen må vurdere dette forholdet opp mot total tilgang på forretningsareal, lokalisering av disse, ønsket sentrumsutvikling med mer.
2. **Rogaland fylkeskommune ved Regionalplanavdelingen**, 10.12.2020
De ber i sin merknad om ytterlige informasjon om følgende forhold:
 1. *Sammensetning av leilighetsstørrelser*
 2. *Byggets form- og materialmessige uttrykk*
 3. *Materialbruk/ linjeføring/ vindusprogram etc.*
 4. *Tilpasning mot «Festiviteten»*

Fylkesrådmannen kommenterer at kommunen bør kreve mer detaljerte tegninger for å sikre en reell vurdering av tilpasning til «Festiviteten». Da sikres muligheten til å styre den endelige detaljeringen av prosjektet allerede i planprosessen.

Forslagsstiller har utarbeidet ytterlige tegninger/ illustrasjoner for å tydeliggjøre prosjektet. Oppdatert planmateriale ble sendt på begrenset høring til Rogaland fylkeskommune den 02.06.2021 som ga uttale til dette 07.06.2021:

Det opprinnelig forslag var mer arkitektonisk interessant og bedre tilpasset enn det

nå er foreslått, men vurderes allikevel som akseptabelt. I tillegg oppfordres kommunen til å kvalitetssikre forankringen av materialbruken i planens bestemmelser og øvrige materiale før det fattes vedtak i saken.

3. **Statens vegvesen, 03.12.2020**

Ingen merknader.

4. **Rogaland Brann og redning IKS, 03.12.2020**

Ingen nye merknader.

5. **Nabo i Torggata 10, 23.12.2020**

Nabo skriver at det er unødvendig med 4 meters høy 1. etasje, og at det kan reduseres til 3 meter. Videre kommenterer de at plasseringen av renovasjonsanlegg vil påvirke bøketre, ønsker at Solhøgda skal være parkeringsfri og om valg av lys fasadefarge på BBB3.

BESKRIVELSE AV ENDRING

- a. Antall boenheter øker fra 7 til 12 i BBB3.
 - b. Trapp som er regulert i BBB3 tas ut. BBB3 blir til ett bygg.
 - c. Tilføyes bestemmelser om *utkraging av balkonger inntil 60 cm utenfor byggegrense/ formålsgrenser.*
 - d. Forretningsformål (BF) reduseres med 123 m2 og arealet som tas ut legges inn i parkeringsformålet (f_parkering)
1. **Endringer i bestemmelser**

Følgende bestemmelser **endres**/tas ut/**legges til**:

- **2.6.2** Det tillates å etablere utkragede balkonger inntil 60 cm utenfor byggegrense/ formålsgrenser. Balkonger som krager over kommunal veg/ fortau skal være mer enn 3,6m over gatenivå.

- **2.6.5** BBB1, BBB2 og BBB3 skal til sammen inneholde totalt maks 27 boenheter.

- **3.1.1 a)** Det tillates maks 6 boenheter. (Det var en skrivefeil i gjeldende plan.)

- **3.1.3 a)** Det tillates maks 12 boenheter.

c) Bygningen skal deles i to avbrutt av en trapp med minimum bredde 1,5 meter som danner adkomst fra Torggata til tunet.

c) Fasaden langs Torggata skal ha brudd i gesims og materialitet minimum hver 18. meter. Fasadedelene skal fremstå som selvstendige bygg med eget uttrykk.

- **3.1.8 b)** Størrelse formål: 226 m2

c) Maks BYA: 226 m2

2. **Endringer i plankart**

På Vertikalnivå 1 justeres formålsgrensen mellom BF og f_Parkering. BF blir nå 123 m2 mindre og f_Parkering blir tilsvarende større. Det er ingen endringer i plankart på vertikalnivå 2.

3. Endringer i illustrasjoner/tegninger

Det er ikke alle illustrasjoner/tegninger som er oppdatert i planen. 3D illustrasjoner som følger med i gjeldende plan har ikke blitt oppdatert i henhold til endring i delfelt BBB3. Disse illustrasjonene inkluderer BBB1 og BBB2, derfor er de fortsatt med.

A408 Fugleperspektiv øst, datert 23.03.2018

A409 Fugleperspektiv vest, datert 23.03.2018

A4010 Fugleperspektiv nord, datert 23.03.2018

VURDERING

Boligtetthet

Økning fra 22 til 27 boenheter i planområdet anses som positivt. For delfelt BBB1 og BBB2 er det krav på 30m² MFUA per enhet, mens det for delfelt BBB3 er krav om 16m² MFUA per enhet. Antall enheter i delfelt BBB3 økes med 5, som betyr at kravet til MFUA i planen økes med 80m², fra 562m² til 642m².

Sammensetning av leilighetsstørrelse

I delfelt BBB3 er det planlagt en variert leilighetsmiks med leiligheter som spenner fra ca. 50 m² -120m². Det er sikret i bestemmelser at ingen boenhet skal være mindre enn 50m². Dette anses som positivt.

Byggets form- og materialmessige uttrykk

Forslagsstiller har utarbeidet gode illustrasjoner som viser bygges form og materialbruk og uttrykk. Kommunedirektørens vurdering er at dette er løst på en bra måte, hvor det er brukt ulike kombinasjoner av materialer som skaper dybde, og bryter opp fasaden mot Torggata. Illustrasjonene blir juridisk bindende.

Materialbruk/ linjeføring/ vindusprogram etc.

Kombinasjon av materialer som er brukt i forslaget, er stort sett i tråd med det som ligger i gjeldende plan. Prosjektet harmonerer med omgivelsene både i forhold til formspråk og materialvalg.

Tilpasning mot «Festiviteten»

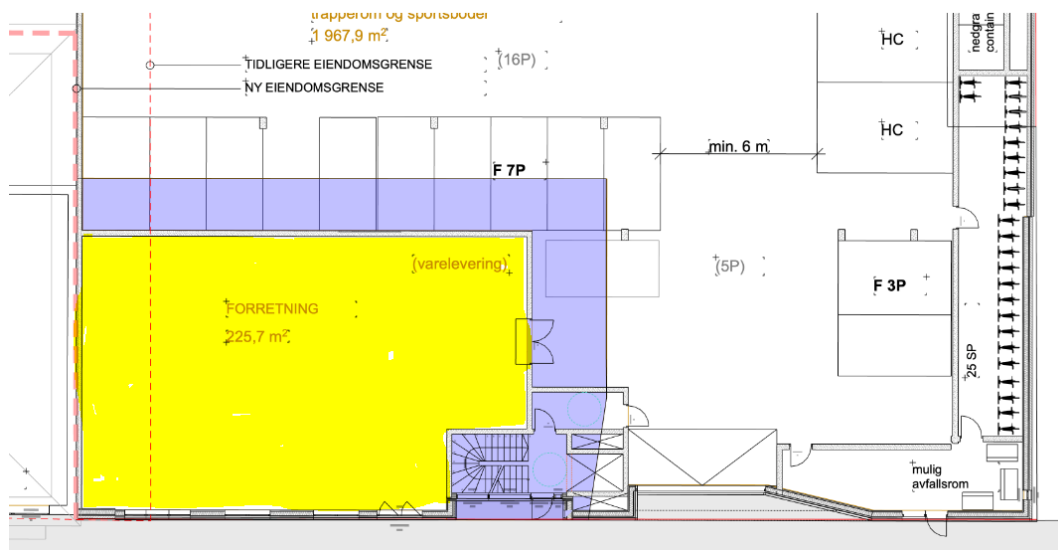
Volumet som grenser mot Festiviteten har samme omfang som tidligere, men fasadeuttrykket fremstår noe annerledes når typologien endres. Det er sikret i bestemmelser at fasaden langs Torggata skal ha brudd i gesims og materialitet minimum hver 18. meter. Fasadedelene skal fremstå som selvstendig bygg med eget uttrykk. Dette vil gi inntrykk at bygget ikke er dominerende og langt. Foreslått forslag har ikke like høy arkitektonisk kvalitet på løsning som gjeldende plan, men anses likevel som akseptabelt.

I forslag til endring av reguleringsplanen viser det at delfelt BBB3 økes med 5 boenheter, fra 7 til 12 boenheter, og gir totalt 27 boenheter i planområdet. Dette medfører at det er behov for flere parkeringsplasser og boder, i tillegg til heis- og trapperom, som ikke var nødvendig i gjeldende plan.

I gjeldende plan var leilighetene i delfelt BBB3, som var over tre plan, for små til å oppfylle kravet om å ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og derfor var det ikke lagt inn heis.

Figuren under viser forretningsarealet, der lilla viser gjeldende forretningsareal, mens

det gule viser forslag til reduksjon av forretningsarealet.



Utkraging av balkonger

Forslagsstilleren skriver i beskrivelsen til forslaget at utkraging av balkonger vil skape et mer variert fasadeuttrykk og gi rom for bedre private uteplasser for leilighetene. Det tilføyes bestemmelser som sier at det tillates å etablere utkragede balkonger utover byggegrense med inntil 60 cm og skal være mer enn 3,6m over gatenivå. Dette er i henhold til kommunedelplan for Bryne sentrum.

Parkering/ sportsbod - parkeringskjeller

Innenfor formålet f_Parkering skal det plasseres én sportsbod per bolig, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for sykkel, samt teknisk anlegg. Det er totalt 33 parkeringsplasser og 27 sportsboder innenfor formålet for delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3. For næring/forretning er det totalt 10 parkeringsplasser. Totalt skal det etableres 43 parkeringsplasser i anlegget, hvorav 7 skal være gjesteparkeringsplasser og minimum 2 skal være HC-plasser.

Kravet til sykkelparkering i sentrumsplanen er 1 sykkelparkeringsplass per 50 m² BRA. Samlet BRA for bolig og forretningsarealer er 3985 m². Dette utløser et krav til 80 sykkelparkeringsplasser.

Renovasjonsanlegg

Renovasjonsløsningen er beholdt som i gjeldende plan, har samme omfang og plassering. Det vurderes ikke som nødvendig å øke antallet fraksjoner basert på en økning i boligmassen på fem enheter.

Forhold som ikke endres

Utover det som er beskrevet over gjøres det ingen endringer innenfor formålene. For boligbebyggelsen beholdes formålsgrenser, byggegrenser og byggehøyder slik de er i gjeldende plan. Det betyr at sol - og skyggeforhold for planområdet på omkringliggende gater og bebyggelse forblir uendret. Fire meter høy 1. etasje er et krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at Utvalg for lokal utvikling godkjenner forslag til

reguleringsendring av plan 0499.00.

Kommunedirektøren i Time, den 11.06.2021

Trygve Apeland

Vedlegg:

0499.00 Redegjørelse
0499.00 Plankart Nivå1 03.05.2021
0499.00 Plankart Nivå2 01.11.2018
0499.00 Bestemmelser 09.06.2021
0499.00 Situasjonsskart
0499.00 Utomhusplan med hovedmål
0499.00 Utomhusplan
0499.00 Illustrasjoner
0499.00 Fasade mot nord
0499.00 Fasade mot øst
0499.00 Fasade mot sør
0499.00 Fasade mot vest
0499.00 Fasade mot øst gårdsrom
0499.00 Snitt
0499.00 Etasjeplan
0499.00 Merknadsoversikt
0499.00 Merknader
0499.00 Gjeldende plankart VN1_VN2
0499.00 Gjeldende bestemmelser

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikke signatur