



PLAN 0464.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER VED KRYSSET JERNBANEGATA OG HOGNESTADVEGEN, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	048/20	04.06.2020
Time kommunestyre	034/20	16.06.2020

Framlegg til vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljregulering for boliger ved krysset Jernbanegata og Hognestadvegen, Bryne – plan 0464.00, datert 11.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 12.05.2020.*

Vedtaket er gjort i samsvar av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-048/20 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljregulering for boliger ved krysset Jernbanegata og Hognestadvegen, Bryne – plan 0464.00, datert 11.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 12.05.2020.*

Vedtaket er gjort i samsvar av § 12-12 i plan- og bygningsloven.

2. *Det er avtalt i oppstartsmøte og planvarsling at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

PLAN 0464.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER VED KRYSSET JERNBANEGATA OG HOGNESTADVEGEN, BRYNE

SAKEN GJELDER

Sweco Norge AS fremmer i samarbeid med Sjø Fasting AS forslag til detaljregulering av boliger ved krysset Jernbanegata og Hognestadvegen, Bryne. Forslagsstiller er Rogaland Bolig AS. Formålet med planen er etablering av to leilighetsblokker på 4 etasjer med inntil 24 leiligheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Oppstartsmøte	15.05.2018
Varsel om oppstart	01.10.2018
Komplett planforslag mottatt	10.12.2019
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	23.01.2020
Offentlig ettersyn	27.01.2020-16.03.2020
<i>Planlagt framdrift</i>	
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	04.06.2020
Vedtak i kommunestyret	16.06.2020

GJELDENE PLANER

Regionalplan for Jæren 2050

Regionalplanen for Jæren har som hovedmål at arealene skal planlegges og utnyttes med sikte på regionale helhetsløsninger. Et viktig mål i regionalplanen er en foretting i eksisterende bolig- og næringsområder, spesielt langs kollektivaksene.

Planområdet ligger under 400 meter fra Bryne stasjon. Krav om tetthet er på 6-12 boliger per dekar, og %BRA på 70-160%. Størrelse på minste felles uteoppholdsareal innenfor Bryne sentrum er 30 m² per boenhet på terreng.

Krav om sandlek utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Krav om kvartalslekeplass utløses ved 25 boliger og dekker inntil 200 boliger.

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026

Planområdet ligger i felt BF5, hvor det åpnes for kombinert bebyggelse med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting.

Andre planer

Det er i planbeskrivelsen (se vedlegg) gjort grundig rede for overordnede planer, gjeldende tilgrensende reguleringsplaner og planarbeid som er i igangsatt.

PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca. 3,3 dekar og ligger sentralt på Bryne. Planområdet grenser til Jernbanegata i øst, Orrevegen i sør og boligfelt med eneboliger i vest og nord. Det er gangavstand til sentrum med alle dets funksjoner og tilbud, samt gangavstand til

Bryne stasjon.

Planområdet er relativt flatt, det ligger på kote +30 og +31, hvor det heller svakt mot sør og øst.

Planområdet ligger som en del av et eksisterende eneboligområde. Innenfor planområdet finner man i dag to eneboliger, en garasje og et parkeringsareal. Det grenser til private eiendommer, kommunale veier og fylkesvei.

Tilgrensende områder er preget av frittliggende eneboliger, mens man på andre siden av Jernbanegata finner industri/ kontor.



Figur 1: Lokalisering av planområdet (tatt fra planbeskrivelse)

PLANFORSLAG

Forslagsstillers planbeskrivelse er lagt ved saken. Detaljer i forslagsstillers løsninger omtales og kommenteres under rådmannens temavise vurderinger.

Planen legger til rette for inntil 24 leiligheter. Bygningsvolumene består av to nye leilighetsbygg med tilhørende nedgravd parkeringsanlegg på gnr 3 og bnr 66. Innkjøring til parkeringsanlegg skjer via Orrevegen.

INNKOMNE MERKNADER

Det kom inn 6 merknader fra offentlige myndigheter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller, se *vedlegg*. Samtlige merknader er også lagt ved i sin helhet, se *vedlegg*.

VURDERING

Tema som er tatt opp til vurdering er hentet fra planbeskrivelsen og ikke utelukkende fra rådmannens korte oppsummering av planinnholdet. Forslagsstiller har utarbeidet en rekke gode illustrasjoner, sol- og skyggeanalyser, snitt, renovasjonsteknisk plan med mer, som gir god og tydelig informasjon om planforslaget.

Boligbebyggelse

Utnyttelse

Det tillates inntil 24 leiligheter i planområdet. Planområdet er omtalt med en utnyttelse på 5,2 - 7,3 boliger per dekar. Utnyttelsesgraden er i tråd med både Regionalplan for Jæren og kommunedelplanen for Bryne sentrum.

Felles uteoppholdsareal – MFUA og lek

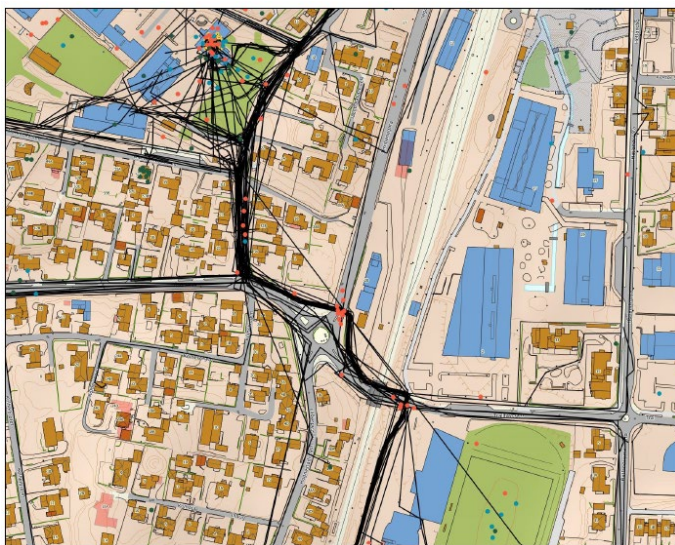
Rådmannen vurderer at krav til solforhold og størrelse på MFUA per boenhet er ivaretatt. Plankartet viser 738 m² med formål uteoppholdsareal. Det er vist sandlekeplass innenfor regulert felles uteoppholdsareal og dette er sikret i bestemmelsene. Planbeskrivelsen omtaler at alle boenheter vil ha egen balkong på minimum 6 m² vendt mot vest; alle balkongene vil ha sol 21. mars kl: 15:00 og 21.juni kl: 18:00. Det vurderes som positivt at private uteplasser er vendt mot fellesrommet, da dette kan sikre naturlig sosial kontroll.

Universell utforming

Planområdet er relativt flatt slik at universell utforming er ivaretatt. Forslagsstiller skriver i planbeskrivelse at *universelt utformet adkomst skal plasseres der det enklest lar seg gjøres i forhold til høyde på fortau langs Jernbanegata*. Rådmannen vurderer at hensyn til universell utforming samlet sett er ivaretatt.

Barnetråkk

Barnetråkkregistreringer gir direkte kunnskap om hvordan barn og unge bruker nærmiljøet. Registreringen viser at gang- og sykkelnettet langs planområdet (Orrevegen) er mye brukt blant barn og unge.



Figur 2: Barnetråkkregistrering

Viktige målpunkt for barna er Bryne skole, Bryne ungdomsskule skole og Brynehallen, som ligger like nordvest for planområdet. Barna som benytter gang-/sykkelnettet ved planområdet kommer hovedsakelig fra sør, langs jernbanen og langs Orrevegen.

Blågrønn faktor

Kommunedelplan for Bryne sentrum stiller krav om blågrønn faktor (BGF) på 0,7. Ifølge beregninger fra forslagsstilleren viser det en faktor på 0,7 i byggeområdet, da

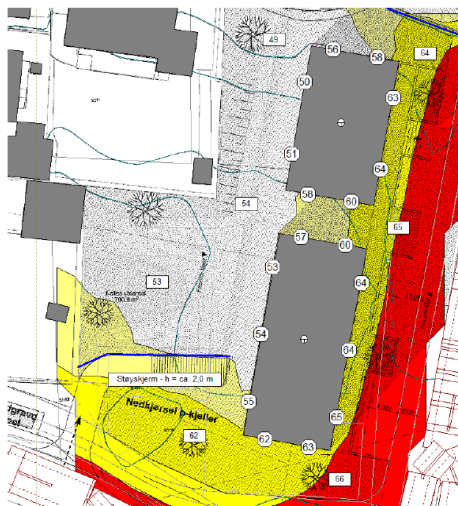
er ikke det offentlige arealene medregnet i beregningen. Rådmannen vurderer at krav til blågrønn faktor er oppfylt.

Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysone (støy fra vei) og delvis gul støysone (støy fra jernbane). Støyrapporten sier at ny bebyggelse vil skjerme store deler av felles uteoppholdsareal i vestre del av tomten (veitrafikkstøy fra Jernbanegata).

Østvendt fasade vil få støynivå fra Jernbanegata som er noe over grenseverdien for gul støysone, mens vestsiden blir stille side.

Støynivået overskrider grenseverdien for gul støysone for fellesområder lengst sør, (veitrafikkstøy fra Orrevegen), og det legges skjerming mot sør, jf. reguleringsbestemmelse §2.1. Etter rådmannens vurdering er hensyn til støy ivarettatt ved organisering av bebyggelse og etablering av lokale skjermingstiltak på sørligste del av fellesarealer.



Figur 3: Støysonekart (tatt fra rapport)

Trafikk og parkering

I planprosessen er det vurdert ulike forslag for plassering av adkomst; Jernbanegata, Gamle Hognestadvegen eller Orrevegen. Jernbanegata er fylkesvei og det ble ikke akseptert å legge adkomst herfra. Gamle Hognestadvegen og Orrevegen er begge kommunal veier, og siden det ikke var ønskelig med større trafikk i skoleveien Gamle Hognestadvegen, er det foreslått at adkomst er via Orrevegen.

Rådmannen vurderer at krav til parkering totalt sett er tilfredsstillende og realiserbart.

Langs Orrevegen er det regulert en trafikkklomme, o_SKV1. Dette arealet er tenkt som av- og påstigningsklomme for skolebarn. Rundt Bryne skole er det etablert en såkalt hjertesone, altså et bilfritt område, som skal øke trafikksikkerheten for elevene.

Næring

Ifølge sentrumplanens bestemmelse 21.2.4 skal etasjehøyde i første etasje være minimum 4 meter. Planforslaget legger til rette for et rent boligprosjekt, med mulighet for senere etablering av kontor og offentlig/privat tjenesteyting i 1. etasje.

Bestemmelse (3.1.3) om *kombinert bolig og kontor* sikres ved at det etableres 4 meters etasjehøyde i første etasje.

Det er vurdert to ulike plasseringer for nedgravd renovasjonsløsning; i Jernbanegata og i Orrevegen.



Figur 4: Utsnitt av plankart

Plassering i Jernbanegata er vurdert som den beste. Her kan de nedgravde kontainerne plasseres innenfor oppstillingsplass for renovasjonskjøretøyet (se utsnitt av plankart over), slik at tømning kan foregå uten at trafikk på fortauet berøres.

En plassering av renovasjonsanlegg i Orrevegen innebærer at det må erverves mer grunn for å få tilstrekkelig plass for både anlegg og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy. Det er også en stor utfordring med trafiksikkerhet for skoleelever i dette området.

Veimyndigheten anser det som uheldig at det ikke er funnet en løsning for renovasjon fra Orrevegen, men tar til etterretning at planen nå fremmes med løsning fra fv 4380 Jernbanegata. Bestemmelsene sikrer at tekniske planer som berører fv 4380 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Brann og redning

Det skal etableres ny brannkum i planområdet. Denne sikrer branndekning i planområdet. Det tilrettelegges to oppstillingsplasser for brannbil (#1 og #2). Adkomstveien til oppstillingsplass (#2) er fra Jernbanegata og inn til privat vei nord for planområdet. Veien er sikret tinglyst kjørerettighet og gnr/bnr. 3/66 er rettighetshaver til veien. Adkomsten er minimum 3 meter bred. Oppstillingsplassene er vist i plankart.

Folkehelseperspektivet i plan

Rådmannen vurderer at flere grep i planen ivaretar viktige tema sett i et folkehelseperspektiv. Etablering av leiligheter i variert størrelse åpner opp for mangfold av beboere. Det vurderes også som positivt at det er regulert en trafikkklomme (o_SKV1), som vil bli brukt som av - og påstigningsklomme (hjertesone) for tilgrensende barneskole.

Slik bebyggelsene er organisert gir de naturlig skjerming for støy og gode solforhold, og ikke minst understreker at Jernbanegata er en sentrumsgate.

Uteoppholdsareal oppfyller kravet om 50% sol, som vurderes som positivt. Planforslaget bidrar også til at det blir flere boliger i sentrum. Planområdet ligger i nærheten til kollektivknutepunkt, og kan bidra til å redusere bilbruk.

UTBYGGINGSAVTALE

Ved oppstart av planarbeidet ble det også varslset at det settes i gang forhandlinger om utbyggingsavtale etter pbl §17. Det er en forutsetning for utbygging av planområdet at det blir inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og Time kommune når kommunestyret har godkjent reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen skal regulere opparbeidelse og finansiering av offentlige og private kommunaltekniske anlegg innenfor og i tilknytting til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og innehar gode løsninger. Dette prosjektet viser at det er mulig å bygge tettere med kvalitet og samtidig bevare nærliggende omgivelser, der naboer i hovedsak er tilfredstilt. Rådmannen tilrår at planen godkjennes.

Rådmannen i Time, den 13.05.2020

Trygve Apeland

Vedlegg:

- 0464.00 Plankart
- 0464.00 Bestemmelser
- 0464.00 Planbeskrivelse
- 0464.00 Illustrasjonshefte
- 0464.00 Snitt nedkjøringsrampe
- 0464.00 ROS-analyse
- 0464.00 Blågrønn faktor
- 0464.00 Renovasjonsteknisk plan
- 0464.00 Sporing for brannbil
- 0464.00 Støyvurdering
- 0464.00 VA-rammeplan
- 0464.00 Oppsummering av merknader
- 0464.00 Merknader

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