

Merknadsoversikt for høring og offentlig ettersyn

Plan 044.00 - Reguleringsplan for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne

I høringsperioden 20.11-23.12.20 har det kommet inn 5 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Fylkesmannen i Rogaland, datert 09.12.20
2. Rogaland Brann og Redning, datert 03.12.20
3. Rogaland fylkeskommune, datert 10.12.20
4. Statens vegvesen, datert 03.12.20

Grunneiere og andre rettighetshavere

5. Solveig og Helge Martinsen, datert 23.12.20

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Fylkesmannen i Rogaland, datert 09.12.20

Fylkesmannen i Rogaland kommenterer at det er positivt med økt boligtetthet. Det kommenteres at det bør innarbeides minstekrav for boligtetthet i planen.

Det kommenteres også at endringen innebærer reduksjon av forretningsformål på om lag 100m² BYA, og at kommunen må vurdere dette forholdet opp mot total tilgang på forretningsareal, lokalisering av disse, ønsket sentrumsutvikling med mer.

Forslagsstillers kommentar:

Boligtettheten er regulert ved at det er angitt antall boenheter per delfelt i reguleringsbestemmelsene. Det kan tilføyes et minimumsantall leiligheter/delfelt for å sikre en minste utnyttelse.

En reduksjon av forretningsareal på 100m² BYA anses ikke som vesentlig i det totale regnskapet i Bryne sentrum. Reduksjonen er nødvendig for å få plass til trapp- og heishus for BBB3. Dette må nødvendigvis føres ned i p-kjeller for å oppfylle krav om tilgjengelighet, og må plasseres sentralt i bygningskroppen for å sikre god tilkomst til alle boliger. Det må ikke komme i konflikt med innkjørsel/parkeringsplasser, og plasseres derfor innenfor det arealet som opprinnelig var regulert til forretningsareal.

Plansjefens kommentar:

Rogaland Brann og Redning, datert 03.12.20

Rogaland Brann og Redning kommenterer at det i byggesak stilles krav om tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, og det bes om at kravene blir hensyntatt allerede i tidlig planleggingsfase. Det bes derfor om at prosjekterende ivaretar brannvesenets behov mht. veibredde, svingradius, oppstillingsplasser, belastning, høyde og vannleveranse.

Forslagsstillers kommentar:

Brannvesenets krav vil bli ivare tatt tidlig i prosessen i dialog med prosjektets brannkonsulent.

Plansjefens kommentar:

Rogaland fylkeskommune, datert 10.12.20

1. Regionalplanavdelingen

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, kommenterer at leilighetssammensetningen i omregulert BBB3 ikke er fastsatt. Det er ønskelig med en variasjon i leilighetsstørrelser innenfor delfeltet/planområdet, da dette bidrar til et stabilt bomiljø og positive sosiale rammer. Dette bør vurderes sikret i planen.

Det kommenteres også at det er vanskelig å vurdere det omregulerte byggets uttrykk, da bygget ikke er detaljert. Kommunen bør vurdere behovet for ytterligere reguleringsbestemmelser som blir styrende for å oppnå ønsket estetisk resultat.

2. Seksjon for kulturarv

Seksjon for kulturarv vurderer planforslaget mht. kulturmiljøvern/nyere tids kulturminner.

Endringen av volumbehandlingen i BBB3 vil få betydning for mulighetene for tilpasning til vernet bebyggelse («Festiviteten») sør for delfeltet. I arbeidet med vedtatt plan ble det gjennomført et omfattende arbeid med tilpasning av BBB3 til det eksisterende bygningsmiljøet.

Det er positivt at forslagsstiller har intensjon om å videreføre de bærende ideer fra vedtatt plan. Det er likevel ingen tvil om at endret typologi vil fremstå mer standardisert og mindre levende, og at volumbehandlingen i forslaget fremstår mer statisk.

Fylkesrådmannen vurderer at en med den forenklete volumbehandlingen vil få en fasade med vesentlig mindre liv. Det er uklart om man vil lykkes med å videreføre de estetiske prinsipper fra vedtatt plan.

Det kommenteres at bygningsmassen i planforslaget nok forholder seg til de kvantitative forhold i sentrumsplanen, men at det på nåværende detaljnivå ikke kan vurderes hvor vidt endret forslag vil leve opp til de strenge kvalitative krav til tilpasning i sentrumsplanen.

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

Forslagsstillers kommentar:

Regionalplanavdelingen:

BBB3 planlegges med en variert leilighetsmikks, og med leiligheter som spenner fra om lag 50m²-120m². Det kan tilføyes en bestemmelse som sikrer disse forhold.

Kommunen må vurdere behov for ytterligere detaljering av bestemmelsene.

Som det tydelig fremkommer i redegjørelsen for planendringen, er det forslagsstillers intensjon å videreføre den estetiske prinsippene fra opprinnelig plan. Det er valgt å ikke detaljere fasaden i reguleringsendringen. Med de kvalitetskrav som settes av administrasjonen og av tiltakshaver kreves det en omfattende prosjektering for å oppnå et optimalt resultat. Dette kan ikke praktisk gjennomføres i forbindelse med reguleringsendringen, men vil bli ivaretatt i videre detaljprosjektering.

BBB1 og BBB2 er leilighetsbygg i planområdet som har detaljert uttegnede fasader. Det er naturlig å legge disse til grunn når BBB3 skal prosjekteres. Det er selvsagt åpning for en viss variasjon i uttrykk innenfor prosjektet, men man vil likevel søke å oppnå et helhetlig uttrykk på bygningsmassen. På bakgrunn av dette, må det endelige uttrykket på BBB3 kunne anses som relativt forutsigbart.

Seksjon for kulturarv:

Viser til kommentar ovenfor. Det vil i videre prosjektering arbeides med hvordan best mulig å tilpasse den nye bebyggelsen i BBB3 til den eksisterende bebyggelsen. Volumet som grenser mot festiviteten har samme omfang som tidligere, men fasadeuttrykket vil naturligvis fremstå noe annerledes når man endrer typologi.

Det er vår faglige vurdering at det ikke er nødvendig med en ytterligere detaljering på nåværende tidspunkt. Vi mener det vil være tilstrekkelig å opprettholde en god dialog med byggesak når BBB3 skal prosjekteres. Bestemmelsene som sikrer estetisk kvalitet i prosjektet er uendret fra opprinnelig plan, og således er kvalitetene i planen sikret videreført.

Plansjefens kommentar:

Statens vegvesen, datert 03.12.20

Statens vegvesen har ingen merknader til den foreslåtte endringen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering

Plansjefens kommentar:

Grunneiere og andre rettighetshavere

Solveig og Helge Martinsen, datert 23.12.20

Beboere i Torggata 10.

Naboer til planforslaget, Solveig og Helge Martinsen, legger frem at de også i tidligere prosesser har uttalt seg om reguleringsplanen, og at disse kommentarene fra hhv. 2017 og 2018 fremdeles er gyldige.

Utover dette, kommenteres fire konkrete aspekter:

- Etasjehøyde på gateplan langs Torggata.
I Torggata skal det etableres et forretningslokale, og dette har vært førende for at etasjehøyden er 4m. Dette mener Solveig og Helge Martinsen at er unødvendig, og ønsker at etasjehøyden reduseres til 3m. Dette ville redusere totalhøyden i prosjektet, og bedre sol-/lysforhold i Torggata 10.
- Plassering av renovasjonsbeholdere/avfallsanlegg i forbindelse med vernet bøketre.
Solveig og Helge Martinsen er redd for at det er umulig å tømme renovasjonsbeholderene slik de er plassert i gjeldende plan uten å skade det vernede treet.
- Gateparkering i Solhøgda.
Det kommenteres at gateparkeringen i Solhøgda på et tidspunkt er flyttet fra den ene til den andre siden av veien. Solveig og Helge Martinsen ønsker at Solhøgda skal være parkeringsfri.
- Lys fasadefarge på BBB3.
Det kommenteres at det er ønskelig at det velges lyse farger på bebyggelsen som omreguleres, da dette vil gi bedre lysforhold i Torggata 10.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdene som påpekes, er i stor grad forhold som er påpekt av naboer og kommentert av forslagsstiller i tidligere prosess, og/eller forhold som ikke påvirkes eller endres i denne reguleringsendringen.

Etasjehøyde på 4m er et krav som gjelder for sentrumsformål i kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026. Denne høyden, og totalhøyden på BBB3 er uendret i innsendt forslag til reguleringsendring.

Renovasjonsanlegget har samme omfang og plassering som i gjeldende reguleringsplan, og endres ikke på nåværende tidspunkt. Det vil under opparbeidelse av renovasjonsanlegget måtte gjøres vurderinger med tanke på hvordan dette kan tømmes uten å skade vernet tre. Plansjefen kan kommentere dette ytterligere.

Gateparkering i Solhøgda er et forhold som ligger utenfor reguleringsplanen. Forhold knyttet til dette må således rettes til rette vedkommende i kommunen.

Material- og fargebruk er redegjort for gjennom hele reguleringsprosessen og i reguleringsplanens beskrivelse. Det har i dialog med Time kommune og Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv, Kulturavdelingen, ved Spesialrådgiver nyere tids kulturminnevern, vært viktig å ivareta nabolagets fargeskala i form av lysere fargetoner. Dette vil opprettholdes selv om BBB3 omreguleres.

Plansjefens kommentar: