

Time Kommune
Planavdelingen
Postboks 38
4349 Bryne

Att.: Jahn Kjølsest

Sandnes 21. februar 2023
Revidert 30. mars 2023

**SAK: SØKNAD OM ENDRING AV PLAN 0513.00
REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER OG NÆRING I
HETLANDSGATA 16-18, BRYNE**

Det vises til dialogmøte med kommunen den 27.09.2022, søknad om endring av gitt tillatelse til Byggesak, datert 23.11.2022 og svar på e-post fra Jahn Kjølsest, datert 18.01.2023.

Det foreligger rammetillatelse for bygget, datert 12.01.2022, saksnummer 006/22. Det søkes med dette om endring av gjeldende reguleringsplan.

Endring av tiltaket som ligger til grunn for søknad om endring av plan består i følgende:

- Endring fra to trapperom med heiser til ett trapperom med én heis.
- Etablere svalgangsløsning som overskrider byggegrensa med 2 meter.
- Multiparkeringsanlegg utgår.
- Sykkelparkering flyttes fra parkeringskjeller til gateplan.

Planendring er utløst av svalgangsløsning som overskrider byggegrensen og maks BYA, og antall bilparkeringsplasser.

Reguleringsplan og kommunedelplan

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0513.00: Detaljregulering for boliger og næring i Hetlandsgata 16 og 18, Bryne. Planen ble godkjent i Time kommunestyre den 15.12.2020.

Kommunedelplan for Bryne Sentrum. 2015-2026.
Bestemmelser og retningslinjer datert 19.08.2016.

I henhold til temakart gjelder følgende relevante retningslinjer for planområdet:

- Temakart 1 Viktige byrom
Hetlandsgata: Byrom
- Temakart 6 Aktive og opne fasadar med forklaring
Opne fasadar i Hetlandsgata
- Temakart 7 Gatehierarki
Sentrumsgate i Hetlandsgata
- Temakart 11 Krav til parkering
Ytre område, jf. pkt. 10.2.6 i føresegnene

Bestemmelsene til reguleringsplanen og bestemmelsene til kommunedelplanen for Bryne sentrum sier følgende om estetisk utforming og forhold til omgivelsene:

Sentrumsplan: §13.1.8 Bygg skal arkitektonisk stå fram som sjølvstendig bygg med eige uttrykk og med kontakt til bakkeplan. Fasadane skal ikkje vera lengre enn 18 meter. Det skal vera brot i gesims frå fasade til fasade. Krav om brot i fasaden kan etter kommunen si vurdering fråvikast i bygatene, jf. temakart nr. 7 «Gatehierarki».

Vidare i §13.2. Aktive og opne fasadar 13.2.1 Prinsippet for opne og aktive fasadar skal følgjast, jf. temakart nr. 6 «Aktive og opne fasadar med forklaring».

13.2.2 Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalganger, er ikkje tillate i byrom med aktive og opne fasadar.

13.2.3 Der det ikkje er krav om aktive eller opne fasadar skal funksjonar som trappetårn og svalgang underordna seg bygningen og vera inntil maks 25% av fasaden si lengde.

Svalganger

Godkjent tiltak består av 16 leiligheter og ble omsøkt og godkjent med 2 stk. heis- og trapperom. Dette søkes nå endret til å omfatte ett heis- og trapperom med svalganger i østfasaden. Antallet leiligheter er økt fra 16 til 17. Svalgangene vil overskride byggegrensa mot øst med **2 1,6** meter. Svalgangene er lakkerte stålkonstruksjoner i samme farge som vinduene og rekkverkene på de private balkongene. Svalgangen i 2. og 3. etasje utgjør 35,7 % av fasaden sin lengde, svalgangen i 4. etasje utgjør 51,9 % av fasaden sin lengde.

Svalgangene vil ikke være på fasader som vender mot bygater eller på sider med åpne fasader. Østfasaden vender inn i kvartalet, mot uteoppholdsarealer for boligene og regulert park.

5 av de 17 leilighetene vil ha hovedinngangsdør fra svalgangen. 2 leiligheter vil ha direkte inngang fra gateplan, uten via trapperom.

Parkering

Bestemmelse for parkering for bil i gjeldende reguleringsplan:

3.1.7 Parkering for bil

- a) *Det tillates parkering i tråd med krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.*
- b) *Det skal være minimum 1 parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede.*
- c) *Hver boenhet skal ha én fast parkeringsplass i parkeringsanlegget.*
- d) *Forretningen skal ha én fast parkeringsplass.*
- e) *Øvrige parkeringsplasser, innenfor rammene i sentrumsplanen, skal være felles for boenhetene.*

I rammegodkjent tiltak er det multiparkeringsanlegg på 3 nivå med plass til 20 biler. I endret tiltak er multiparkanlegget fjernet. Hele underetasjen rommer nå bilparkering og boder på ett plan. Det er **16** parkeringsplasser for bil og én bod til hver leilighet, ~~17 p-plasser~~ og 17 boder. 1 av parkeringsplassene er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det er ikke egen parkeringsplass for forretningen.

I henhold til kommuneplanens krav til parkering for sentrum ytre område skal det være 21 p-plasser for boligene og 1 plass for forretningen, totalt 22 plasser. Kommuneplanen angir minimumskrav til parkering. I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke står det at parkeringsnormer bør benytte maksimumstall for etablering av parkeringsplasser. Parkering er et av virkemidlene for å øke fremkommelighet og nå nullvekstmålet for personbiltransport i byvekstavtalen for Nord-Jæren. Å redusere antallet parkeringsplasser er i henhold til overordnede føringer i regionalplanen.

Sykkelparkering

I henhold til gjeldende reguleringsplan tillates sykkelparkering i tråd med krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Hele underetasjen rommer nå bilparkering og boder. Sykkelparkeringen flyttes ut på gateplan.

Det er krav om 1 sykkelparkeringsplass per 50m² BRA i henhold til kommunedelplan for Bryne sentrum. Beregnet utgjør dette 49 stk. plasser. 5 stk. av disse er plassert under tak ved hovedinngang til trapperom, de resterende 44 plassene er plassert i en overdekket sykkelparkering på uteområdet mot øst. Endret sykkelparkering er i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Grad av utnytting

Tomtearealet er totalt 933,1m². Av dette er 840m² regulert til bebyggelse og skal inngå i grad av utnytting. Svalgangene vil være understøttet og inngå i bebygd areal (BYA). Nytt BYA er 703,3m², som utgjør 75,37%. Arealet på terrenget er uendret, men svalganger og baldakin for sykkelparkering vil være et overdekket areal mot øst.

Forslag til endring av reguleringsbestemmelser

3.1.1 **Utnyttelse**

3.1.1.1 *Hele tomten tillates bebygd med inntil 296%BRA.*

3.1.1.3 *Tomten kan bebygges med maks 76% BYA.*

3.1.1.4 *Det tillates mindre bygningselement som baldakin, balkonger og svalganger inntil 2 1,6 meter utenfor byggegrense.*

Tillatt BYA økes fra 70% og svalganger tas inn i bestemmelser for bygningselementer som kan tillates utenfor byggegrenser.

3.1.7 **Parkering for bil**

- a) ~~Det tillates parkering i tråd med krav i kommunedelplan for sentrum.~~
Det tillates inntil 1 parkeringsplass for bil for hver boenhet. Det stilles ikke krav om egen parkeringsplass for forretning.
- b) *Det skal være minimum 1 parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede.*
- c) ~~Hver boenhet skal ha en fast parkeringsplass i parkeringsanlegget.~~
- d) ~~Forretningen skal ha én fast parkeringsplass.~~
- e) ~~Øvrige parkeringsplasser, innefor rammene av i sentrumsplanen, skal være felles for boenhetene.~~

Bestemmelse a) revideres og bestemmelse c) d) og e) utgår.

Brannsikkerhet

Vi har mottatt uttale fra brannrådgiver Leif Madsen Bærheim ved Head Energy AS, datert 07.02.2023. Brannrådgiver godkjenner foreslått løsning under følgende forutsetninger:

- Bygget sprinkles.
- Brannvesenet kan nå hver enkelt boenhet (vindu / balkong) og FUA med lift.
- Trapperom og svalganger må være egne brannceller.
- Rømning fra takterrasse er ok dersom de kan nås med lift.

Alle kriterier fra brannkonsulent vil bli oppfylt. Hele bygget skal sprinkles. Alle boenheter og takterrasser kan nås med lift fra Hetlandsgata eller Rektor Sælunds veg. Trapperom og svalganger vil være egne brannceller.

Det legges ved uttale fra brannkonsulent.

Plankart

Plankartet endres ikke. Overskridelse av byggegrense for svalganger ivaretas i reguleringsbestemmelser.

Det vedlegges tegninger av nytt tiltak i henhold til forslag om reviderte bestemmelser.

ROS-analyse

Det er vedlagt oppdatert ROS-analyse der brann- og redningsforhold er vurdert i forbindelse med at ett trapperom er fjernet og det er lagt inn nye svalganger.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er oppdatert i henhold til omsøkte endringer.

Tegninger

Plan parkeringskjeller er oppdatert i henhold til tilbakemeldinger fra kommunen datert 01.03.2023. Tegningen er vedlagt.

Med hilsen

Arkitektkontoret Vest AS

Thorbjørn Fuglestad
sivilarkitekt MNAL

Vedlegg: Uttale fra brannkonsulent
 Arealoversikt
 Planer, snitt og fasader
 ROS-analyse
 Oppdatert planbeskrivelse
 Revidert plan parkeringskjeller