



PLAN 0516.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG NÆRING I TRALLFAVEGEN 7, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	051/20	04.06.2020
Time kommunestyre	035/20	16.06.2020

Framlegg til vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger og næring i Trallfavegen 7, Bryne, plan 0516.00 datert 03.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2020.*

Vedtaket er gjort i medhold 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 tilknytning til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

Utval for lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-051/20 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger og næring i Trallfavegen 7, Bryne, plan 0516.00 datert 03.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2020.*

Vedtaket er gjort i medhold 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 tilknytning til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

PLAN 0516.00: DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG NÆRING I TRALLFAVEGEN 7, BRYNE

SAKEN GJELDER

Ark Vest AS har på vegne av Backe Prosjekt AS og Breidablikk Investering AS fremmet forslag om detaljregulering for bolig og næring i Trallfavegen 7, Bryne – plan 0516.00. Formål med planen er å legge til rette for dagligvare og nærservice, samt inntil 110 boenheter.

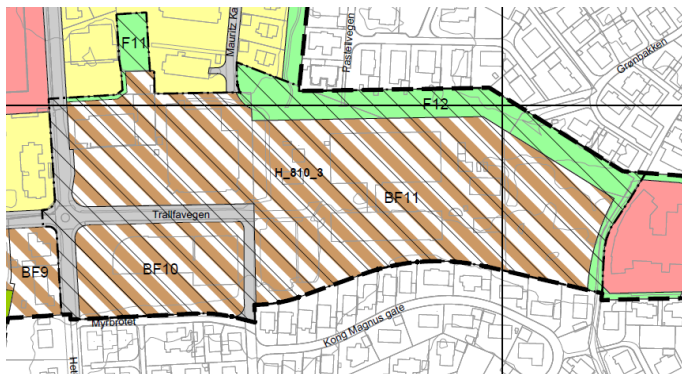
SAKSGANG

Oppstartsmøte	30.11.2018
Varsel om planoppstart	21.12.2018
Frist for merknader	08.02.2019
Avklaring av uenighetspunkt etter pbl §12-8 i Lokal utvikling	11.04.2019
Komplett planforslag mottatt	08.10.2019
1. gangs behandling i Utvalg for lokal utvikling	28.11.2019
Høring og offentlig ettersyn	06.01.2020 – 24.02.2020
2. gangs behandling i utvalg for lokal utvikling	23.04.2020 (Saken utsatt)
2. gangs behandling i utvalg for lokal utvikling	04.06.2020
Vedtak i kommunestyret	16.06.2020

GJELDENDE PLANER

Kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026)

Planområdet (BF10) er vist som *Blanda formål, bustad, næring og offentlig og privat tenesteyting*. Skravuren for BF10 og BF11 er en gjennomføringszone (H810) med *Krav om felles planlegging for fleire eigedomar*.

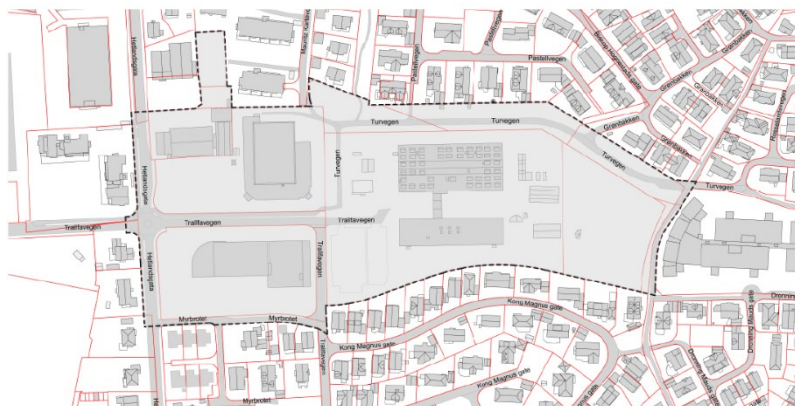


Figur 1 Utsnitt av Kommunedelplan for Bryne sentrum

PÅGÅENDE PLANARBEID

Plan 0517.00 – Områdeplan for BF11, Bryne sentrum

Det er startet planarbeid for området ved Timehallen, som vist på kartutsnitt under.



Figur 2 Kart som viser planområde for plan 0517.00

Formålet med denne planen er å få områdevisse avklaringer på arealbruken mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Planen skal blant annet avklare plassering av ny idrettshall og svømmehall i tilknytning til Timehallen, utvidelse av uteområdene for Rosseland skule, samt styrke grøntdrag og rekreasjonsområder.

Det er gjennom *Kommunedelplan for Bryne sentrum* stilt krav til felles regulering av området. I møte i LOK 25.10.2018 ble det gjort følgende vedtak:

LOK-074/18 Vedtak:

1. Lokal utvikling ber rådmannen starte utarbeidelse av en områdeplan for å få områdevisse avklaringer av arealbruken i området mellom Rosseland skule og Hetlandsgata, Bryne. Kostnader med dette arbeidet innarbeides i økonomiplanen for perioden 2019-2022.
2. Områdeplanen skal avklare plassering av ny svømmehall i tilknytning til Timehallen. Videre skal områdeplanen vise hvordan utearelet som Rosseland skule per i dag mangler kan inngå i et større sentralt rekreasjonsområde/leke-/aktivitetsfelt i tråd med føringer i sentrumsplanen som gir føringer om at grøntdraget F12 skal styrkes.
Skulle saken om leie av idresshaller resultere i at løsningen til Bryne FK ikke blir valgt, kan areal til ny idrettshall realiseres i dette området. Øvrig areal til utbyggingsformål vil bli lagt inn som bolig- og blandet formål.
3. Representanter fra idretten blir invitert med i arbeidet med forprosjekt for ny svømmehall.
4. Det tillates at område BF10 kan reguleres i egen prosess basert på planinitiativ i tråd med plan- og bygningsloven §12-8.

Vedtaket punkt 4 åpner for at det tillates at BF10 kan reguleres i en egen prosess.

INNKOMNE MERKNADER ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget ble lagt ut på høring og til offentlig ettersyn i perioden 06.01.2020-24.02.2020. Det kom inn totalt 9 merknader fra offentlige instanser (5) og naboer/

andre (4). Merknadene er lagt ved saken. Forslagstiller har oppsummert og kommentert innspillene, se *vedlegg*. Rådmannen har i samme dokument også kommentert, og noen av disse kommentarene omtales også i saksframlegget.

INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART

Planen ble varslet 21.12.2018 med frist for merknader 08.02.2019. Det kom inn totalt 8 merknader fra offentlige instanser (6) og naboer/ andre (2).

Basert på forslagsstillers ønske om å etablere nærbutikk, ble spørsmålet sendt til Rogaland Fylkeskommune ved Regionalplanavdelingen for ny uttale, og uttalen kom innen ordinær uttalefrist. Deretter ble spørsmålet behandlet i Lokal utvikling i møte 11.04.2019.

Oppsummering av hovedtrekk i merknadene

Merknadene omhandler variasjon i boligtyper, uteoppholdsareal og bomiljø, trafikk sikkerhet samt virkninger for bebyggelsen rundt.

PLANFORSLAG

Beliggenhet og dagens situasjon

Planområdet består av eiendommen som i dag huser bilforhandleren Bavaria i Trallfavegen 7. Eksisterende bygning er på to etasjer. Det grenser mot boligområder i sør, og mot Timehall-området i nord; mot vest ligger Bryne stadion og mot øst Rosseland skule.

Plangrep

Eksisterende bygning fjernes og erstattes med et nytt bygg med dagligvare, nærservice og bolig, som dekker hele eiendommen. I kommunedelplan for Bryne sentrum er det krav om at første etasje skal ha en høyde på minimum 4 meter. Her er denne etasjen på 6 meter, slik at den sammenfaller med terrenget i sør (Myrbrotet). Det gir rom for to parkeringsetasjer. Etter rådmannens mening er dette et godt grep.

Over forretningsarealene er det plassert boliger mot nord, øst og vest, mens det er åpent mot sør. Det vil totalt bygges 110 leiligheter.

Planbeskrivelse

Forslagstiller har gjort rede for dagens situasjon, innhold i planen og konsekvensene av planen i sin planbeskrivelse, se *vedlegg*. Planbeskrivelsen er delvis oppdatert etter høring og offentlig ettersyn. Dokumentet kan derfor inneholde feil feltbetegnelse for 1. etasje (dagligvare og nærservice).

Nedenfor har rådmannen kort gjort rede for, og vurdert, sentrale forhold.

Boliger og byggetrinn

Boligblokkene ligger i en karrèform med åpning mot sør. En utbygging av denne størrelsen vil måtte skje i mer enn ett byggetrinn. I planbeskrivelsen (side 30) er ulike alternativer for byggetrinn vist. Som en konsekvens av at det vil bli flere byggetrinn, er det nødvendig med midlertidige, men trygge og gode løsninger for blant annet uteoppholdsareal. Dette er forhold som er drøftet i prosessen, og som blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. De ulike byggetrinnene er sikret gjennom juridisk bindende illustrasjoner i bestemmelsene, noe som gir forutsigbarhet for naboer.

Etter høring og offentlig ettersyn er det blitt gjort endringer i bestemmelsene for å imøtekomme faglige råd fra Rogaland fylkeskommune. Fylkesrådmannen påpeker i sin uttale at det **ikke** sikres variasjon i boligstørrelse i bestemmelsene og at det ikke er stilt krav til en minste andel leiligheter som er egnet for barnefamilier. I uttalen står det at «...*Formuleringen om minst 24 og maks 115 leiligheter fremstår i denne sammenheng som meningsløs...*». Fylkesmannen gir også **faglig råd** om at maksimumstallet settes til 110 leiligheter, noe som er ivaretatt i bestemmelsene.

Anbefaling/ faglig råd fra fylkesrådmannen er at det stilles krav som sikrer en reell spredning av leilighetenes størrelsesfordeling, der det settes minimumskrav til antall leiligheter innen ulike størrelsesklasser. Det begrunnes med at «...*dette vil være mulig samtidig som prosjektet sikres tilstrekkelig fleksibilitet ut fra markedsbetraktninger...*». Forslagsstiller har ivaretatt dette i bestemmelsene.

Uteoppholdsareal

Området mellom boligene danner et solfylt uteoppholdsareal mot sør. Rådmannen mener det er mulig å realisere et uteoppholdsareal med gode kvaliteter. Fylkesrådmannen har **faglig råd** om å supplere reguleringsbestemmelsene slik at man sikrer *god kvalitet med variert vegetasjon på uteoppholdsarelet*. Forslagsstiller har sikret dette i bestemmelsene.

Trafikkområder

Planområdet ligger som et eget kvartal med gater/veier på alle kanter. I dag er det ikke mulig å kjøre gjennom Myrbrotet, men i planforslaget åpnes det for at det skal være mulig for renovasjonskjøretøy å passere i øst-vest retning. Etter rådmannens oppfatning er dette en god og forutsigbar løsning som ikke bør skape farlige situasjoner for myke trafikanter i området.

Området oppgraderes også med tanke på de gående, og det planlegges fortau rundt hele kvartalet. Rådmannen er tilfreds med at det i planprosessen har vært fokus på en trygg og god løsning for varelevering, og at forslagsstiller har hatt kontakt med Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), for å finne løsninger som fungerer bra både for de myke trafikantene i området samt sjåførene som leverer varer. Det er også utarbeidet en egen mobilitetsplan, se *vedlegg*.

Boligparkering og parkering for dagligvarebutikk er adskilt, slik at de som skal handle kjører inn via nord i Trallfavegen, mens boligparkering skjer via øst i Trallfavegen.

Rådmannen mener dette er en god løsning.

Parkering

I kommunedelplan for Bryne sentrum er kravene til parkering gitt i 10.2 *Parkering*. Her differensieres det mellom parkering i *indre* og *ytre område*. Kravet for boenheter i intervallet 50-100 m², er 1 plass pr boenhet, mens for større boenheter (over 100 m²) er kravet 1,5.

For *BKB Forretning/ tjenesteyting* (som ikke er dagligvare), skal parkeringsareal lokaliseres i felles parkeringsanlegg, jf. kommunedelplanens bestemmelser 10.2.1. Det betyr at det ikke tillates parkering for BKB (432 m²), men bare for *BF Forretninger* (1752 m²), siden dette er dagligvare.

For BF vil parkeringskravet være 0,5 plasser pr 50 m² BRA, altså 18 plasser. I planbeskrivelsen (side 24) omtales parkering, og det oppgis at det er 1600 m² næring, og at det vil utløse krav til 16 parkeringsplasser. Videre står det at det er gjort et valg på øke antall parkeringsplasser for næring til 25, siden «*beliggenheten er utenfor sentrumskjernen*».

Kravet til sykkelparkeringsplass (for bolig) er i kommunedeplanen minimum 1 plass pr 50 m² BRA. Etter rådmannens oppfatning ivaretas kravet i planforslaget.

Barn og unge

Det er stor trafikk av barn og unge forbi planområdet, siden det ligger i en akse mellom skole og idrettsanlegg. Planforslaget viser fortau langs hele kvartalet, og gangaksen i Myrbrotet opprettholdes med unntak av sporadisk kjøring med renovasjonskjøretøy. Uteoppholdsarealer legges i samme terrenghøyde som Myrbrotet, slik at det er kontakt mellom denne flaten og fortau/ gangstruktur.

Folkehelse i plan

Planforslaget kan bidra til at naboer bruker den nye nærbutikken ofte og velger gange eller sykkel, noe som vil være positivt både for nabolagsmiljøet og den enkeltes helse. At det avsettes plass til såkalte lastesykler utenfor dagligvarebutikken er svært positivt.

Senior- og brukarrådet skriver i sitt vedtak blant annet: «...*Det bør stillast krav om at heis i bygga er store nok til syketransport...*». Forslagsstiller har i sin kommentar sagt at «...*Det stilles krav om bæreheis i alle byggene. Det er allerede tatt inn i planleggingen...*», og er sikret i bestemmelsene.

Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

I samsvar med § 12-15 i plan- og bygningsloven ble det ved varsel av planoppstart også varslet at det vil være felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad:

§ 12-15 Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

I veileder fra kommunal- og moderniseringsdepartementet står det følgende om dette:

Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Kommunen legger ut planforslaget til offentlig ettersyn og sender det på høring etter reglene i [§ 12-10](#). For å rasjonalisere utsendelsen må kommunen sende varsel til de relevante rettighetshaverne også for byggesaken. Uttalelsesfristen for begge saker kan ikke være kortere enn den som gjelder for plansaker, dvs. seks uker. Likeledes bør kommunen være adressat for eventuelle protester og kommentarer. Dette slik at de varslede har ett sted å sende sine bemerkninger uavhengig om de formelt hører til plan- eller byggesaken. Kommunen bør snarest sende kopi av disse til forslagsstiller/tiltakshaver etter at fristen er gått ut. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse.

Merknader fra naboer er summert og kommentert som en del av plansaken, se *vedlegg*.

UTBYGGINGSAVTALE

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 tilknytning til planområdet, slik det blant annet går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

VURDERING

Forslagstiller har utarbeidet en rekke gode illustrasjoner, snitt, sol- og skyggeanalyser med mer, som gir god informasjon om planforslaget samt informasjon som er nødvendig for byggesøknad, jf. pbl §12-15.

KONKLUSJON

Rådmannen tilrår at kommunestyret godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for boliger og næring i Trallfavegen 7, Bryne, plan 0516.00 datert 03.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 13.05.2020.

Rådmannen i Time, den 19.05.2020

Trygve Apeland

Vedlegg:

0516.00 Plankart
0516.00 Plankart Under bakken
0516.00 Bestemmelser
0516.00 Planbeskrivelse
0516.00 ROS-analyse
0516.00 Illustrasjoner og Sol-Skyggediagram
0516.00 Mobilitetsplan
0516.00 Renovasjonsplan
0516.00 Støyrapport
0516.00 Vindrapport
0516.00 VA-rammeplan Blå-grønn faktor
0516.00 Kommentarer til merknader

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