

# PLANINITIATIV

## Plan for detaljregulering av området Brynekyrkja mellom Brynehaugen og Arne Garborgsveg



### INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Generell informasjon. Tiltakshaver, fagansvarlig
2. Formålet med planen
3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet
4. Planlagt bebyggelse og anlegg
5. Forholdet til overordnede planer
6. Interesser som berøres av tiltaket
7. Ivaretagelse av sikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet
8. Varsling om planoppstart
9. Særlige delutlegginger

## 1. GENERELL INFORMASJON

Tiltakshaver: Time Kyrkjelege Fellesråd, Erlandsbakken 6, 4340 BRYNE  
Telefon 51 77 03 77  
E-post: Post@timekyrkja.no  
timekyrkjene.no

Kontaktpersoner:  
Willy Finnbakk, nestleder Time sokn.  
finnbakk@online.no

Arne Ove Teigen

Fagansvarlig : ARC Arkitektur as Hulda Garborgsveg 2, 4344 BRYNE  
Tlf. 51482088 / 95930788. Info@arc.no

Kontaktperson: Ing arkitekt MNAL Reier Carlsen



## 2. FORMÅLET MED PLANEN

Time Kyrkjelege Fellesråd ønsker å bygge ut virksomheten til Brynekyrkja ved at kirken nå har kjøpt naboeiendommen i øst, gnr. 1 bnr. 866, Carlsenhuset. På dagens eiendom er planen å utvide dagens barnehage som har tilhold i kirkens underetasje. Barnehagens lekeareal skal utvides til å omfatte større del av parken, kirkeparken, for å dekke behovet flere barn vil kreve.

Kyrkjekontoret som i dag har tilhold i Erlandsbakken 6, på Bryne ønses flyttet og etablert i nye egne kontor på kirkeeiendommen.

Dagens parkeringsplass og adkomst fra Brynevegen beholdes, men servicekjøring og gangveier gjennom området må endres og forbedres for å tilfredsstille de økte behov som vil kreves ved en utbygging.

Carlsen-huset rives og gangveg gjennom parken legges til vestside for å beskytte barnas lekeområde og samtidig opprettholde overordnet gangpassasje gjennom området.

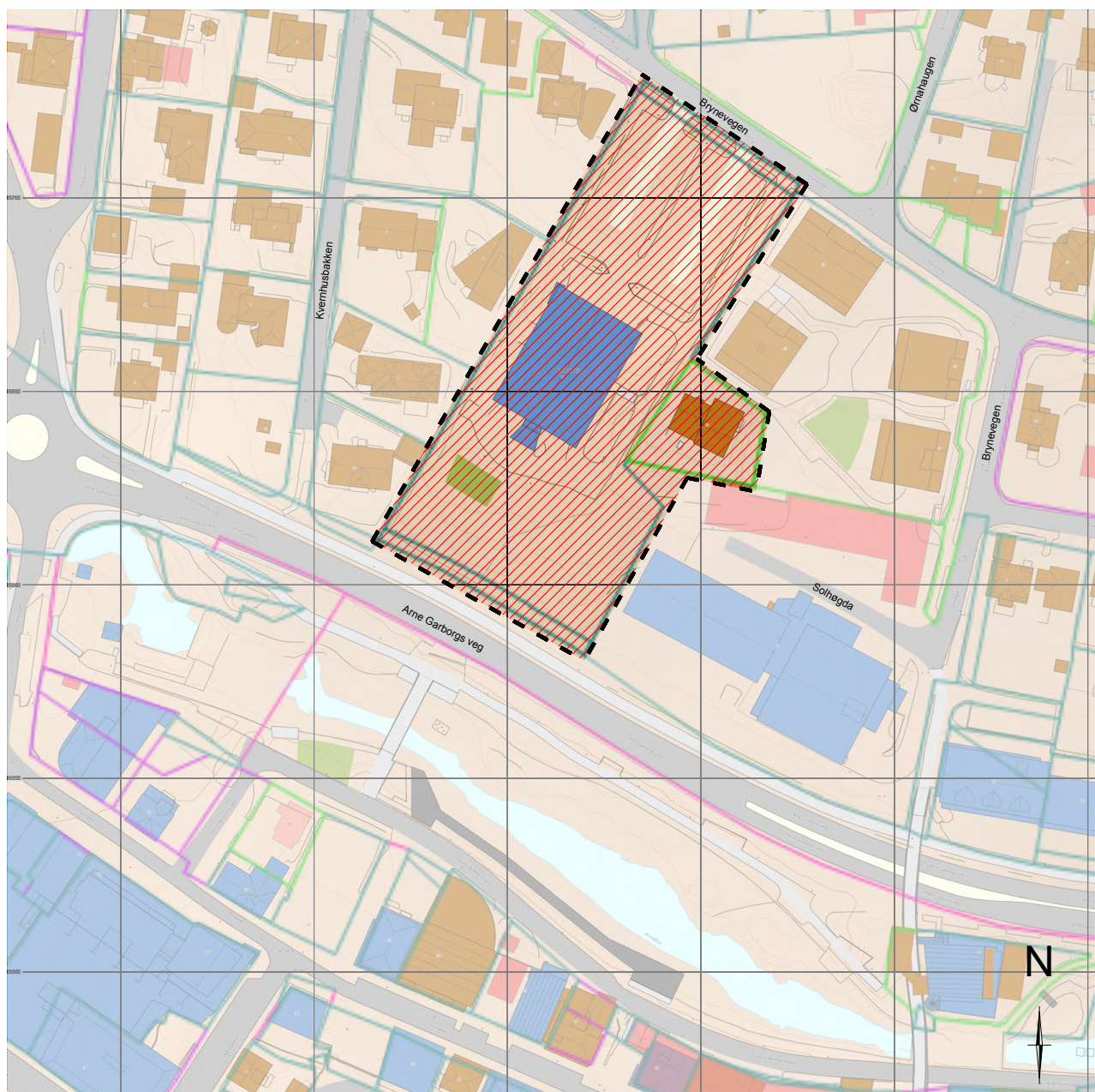


Fig. 1 Planområdet



Fig. 2 Brynekyrkja - Solhøgda boligblokk



Fig. 3 Carlsen- eiendommen. Sett fra sør

### 3. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

#### Planområdet

Planområdet begrenser seg innenfor Brynekyrkja sitt område og Carlsen-eiendommen. Nordgrenser ligger mot Brynevegen, boligblokkene Solhøgda og Jæren Hotell i øst, Arne Garborgs veg i sør og boligområdet mot Kvernhusbakken i vest.

#### Virkninger utenfor planområdet

En utbygging av kirketomten vil utvikle et ellers rolig område til å være en større arena for aktivitet på dagtid knyttet til kirken. Utbygging av barnehage og etablering av kirkekontor vil øke bruken av kirkens parkeringsplass og trolig bidra til mer trafikk i Brynevegen på Brynehaugen.

Utvidelse av barnehagen fra rundt ca. 20 barn til ca.60 barn vil påvirke aktiviteten og dagbruken av parkområdet foran kirken. Carlsen-huset vil etter planen bli revet og et nytt bygningsvolum vil fortette området mellom Brynekyrkja, Jæren hotell og boligblokkene på Solhøgda.

Planen vil likevel få mindre virkninger på tilgrensende boligbebyggelse i nord og vest for kirken.

Gangforbindelsen mellom Brynehaugen og Bryne sentrum via Mølledammen legges om slik at den i framtiden vil passere mellom kirken og boligbebyggelsen i vest.





Fig. 4 Situasjonsplan ny bebyggelse og anlegg

#### 4. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### Utbyggingsvolum og byggehøyder

Innenfor planområdet vil en framtidig bebyggelse bestå av en utvidelse i en etasje som strekker seg fra dagens kirkebygg mot øst og omfatte Carlsen-eiendommen hvor dagens boligbygg står. Ønsket nybygg blir således stående mellom den sørvestre boligblokken på Solhøgda og Jæren hotell i en byggehøyde på 2 etasjer med tillegg av en åpen underetasje mot sør. Barnehagen i kirkebyggets underetasje utvides som et en etasjes mellombygg fra dagens kirkebygg til den knyttes sammen med et kontorbygg i øst som vist på situasjonsplanen.



Fig. 5 Forslag til fasadeoppriss nybygg mot kirken

Kirkekontoret får sin naturlige plass på kirkens område og blir fortsatt liggende i sentrum knyttet til dagens adkomst og parkeringsplass.

#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Barnehagen utvides i et plan fra kirkens underetasje østover inn i det nye kontorbygget der barna får direkte adkomst til de solrike utendørsområdene.

Kirkekontoret får her sin naturlige plass i 1. og 2. etasje på kirkens område med direkte adkomst fra parkeringsplassen.

#### Tilpasning til landskap og omgivelser

Takflaten i mellombygget vil utgjøre en terrasse slik at uteområdet beholder en åpen siktlinje fra Brynehaugen mellom kirken og Jæren Hotell til sentrum.

Sett fra byen i sør vil Brynekyrkja fortsatt framstå som et selvstendig monumentalbygg, men få et underordnet bygningsvolum som reiser seg i 2 etasjer ca. 15m øst for kirken.

Dette skal formes i respekt for Brynekyrkja og ha servicefunksjoner som knyttes til kirken og barnehagen.

Lekeområdet blir utvidet i kirkeparken hvor lekeapparater i størst mulig grad blir flyttet bort fra kirkens fasade og grøntarealene hvor de eksisterende høye trærne i størst mulig grad vil bestå. Øvre nivå fra parkeringsplass i nord til barnehagens innganger og lekeområde, blir etablert via ny gangveg rundt kontorbyggets østside.

## 5. FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER

Det vises til Stedsanalyse, 2 Planstatus, for oversikt av gjeldende planer side 4. Planinitiativet faller inn under formål O10 Offentlig eller privat tjenesteytelse og strekker seg inn på B26 Boligformål i øst og kan i liten grad berøre Grønnstruktur F20. Bestemmelsene for grønnstruktur må tilpasses barnehagens bruk som lekeområde kombinert med tilgjengelig park for alle utenom barnehagens driftstid.

Temakart 2 Kvartalsstruktur- Åpne kvartal  
Temakart 3 Byggehøyder. Maks. 4 etasjer.  
Temakart 5 Soneinndeling fritaksordning MFUA  
Temakart 6 Aktive og åpne fasader  
Temakart 8 Grønne byrom  
Temakart 9 Ruter for mjuke trafikanter  
Temakar 11 Krav til parkering

Plan 0452 delområde BFS hvor Carlsen-huset står, omreguleres fra bolig til Offentlig eller privat tjenesteytelse. Byggegrenser, høyder og utnyttelse blir endret som følge av situasjonen som oppstår når Brynekyrkjas område slås sammen med dette.

Plan 0415 Detaljregulering for Jæren hotell, vedtatt 06.09.11 og endret 13.07.13. Denne planen regulerer naboeiendommen i øst med formål hotellovernatting og friområdet foran kirken samt deler av Brynevegen i nord.

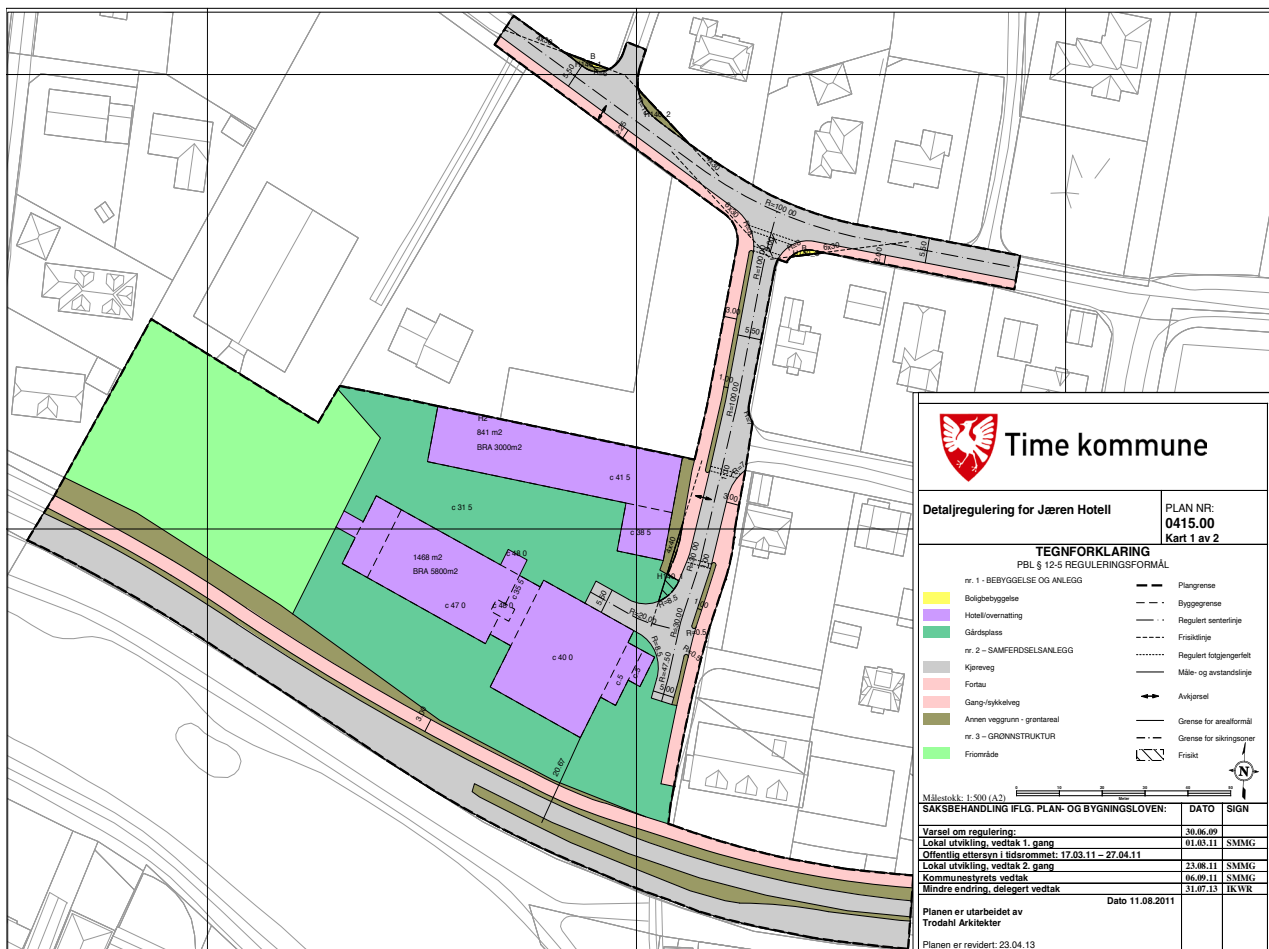


Fig. 6 Plan 0415 Detaljregulering for Jæren hotell

## 6. INTERESSER SOM BERØRES AV TILTAKET

### Landskap

Grøntstrukturen foran kirken er i sentrumsplanen og plan 015.00 regulert til offentlig friområde og således være tilgjengelig for publikum. Etter som kirken som grunneier har behov for å bruke arealet til barnehagens lekeområde må det fysisk avgrenses i driftstiden. Lekeplassen og grøntområder vil likevel være åpen for byens befolkning i helger og etter barnehagens driftstid.

Profilen i landskapet bevares så langt det er mulig når områdets aktive bruk til uteområde for barnehage og kirkeaktivitet utvides. Her vektlegges mest mulig grøntstruktur og minst mulig vertikale lekeapparat i front av kirkefasaden.

Dagens passasje for gangveg og kjørbare adkomst til parknivå foran kirkebygget endres i ny plan. Vei på vestsiden av kirken vurderes utvidet utvides som kombinert service- og gangvei. Overordnet gangstruktur fra nord mot Bryne i sør opprettholdes, men legges om for å sikre barnehagens ekeområdet under driftstiden. Veiløsning vurderes nærmere i reguleringsplanen ved dialog med myndigheter og nabo.

### Fjernvirkning

Nytt lavt mellombygg og ny kontorfløy med 2 etasjers bygning blir synlig fra sentrum mot kirken og vil ha betydning for kirkens fondmotiv. De nye bygningene som planlegges formes slik at Bryne kirke framstår urørt og åpningen i landskapet sett nordover mot Brynehaugen opprettholdes.

### Økt trafikkstøy

Som følge av øket drift i barnehage og etablering av kirkekontor, vil trafikk i Bryneveien over Brynehaugen til kirkens parkeringsplass øke noe. Her er lav fartsgrense og støy til omgivelsene som følge av økt trafikk er trolig liten. Det utarbeides lyd- og støy- dokumentasjon som vedlegg til plan.

### Mobilitetssystem

Dagens parkeringsplass står stort sett ubenyttet på dagtid når det ikke er aktivitet i selve kirken og det må oppfattes som positivt at døgnbruk av denne økes. Etter som barnehagen ligger sentralt i Bryne, vil man anta at mange vil benytte tilbudene som oppstår ved nybygging til fots eller ved sykkel. Det utarbeides mobilitetsplan for trafikk under byggefase som vedlegg til plan.

### Blågrønnstruktur og naturmangfold

Planene vil i liten grad representere en nedbygning av de permeable flatene i området da en god del allerede lagt under asfalt og eksisterende bygg som rives vil bli erstattet av nytt. Så godt som hele av dagens park vil bli beholdt der kun en liten del blir anlagt som serviceveier. De fleste store løvtrær i området vil bli beholdt, hvor kanskje 1- 2 stk. vil bli felt da de berører framtidig byggegrunn. De store trærne samler mye fugl som trekker på ulike tider av døgnet.

Det utarbeides dokumentasjon for blågrønnfaktor som vedlegg til plan.



## Barn og unge. Friluftsliv

Dagens park med sin åpne struktur mot byen representerer mulighet for bruk og opphold for publikum på dagtid bortsett fra områder som er avgrenset av dagens lekeplass for barnehagen. Selv om lekeplassen vil bli utvidet, er intensjonen at den fortsatt skal være tilgjengelig for publikum i helger, på ettermiddag og kveldstid.

Parken er i dag og vil fortsatt bli en viktig arena i kirkens regi for unge, menighetsarbeide og samling for byens befolkning. Med etablering av terrasse som knytter Kirkekontoret med sosiale rom til selve kirken, vil dette området bli en viktig og nyttig møteplass i framtiden.

## Kulturverdier

Selve kirkebygget med sin kunstutsmykking som vist på forsiden av dette planinitiativet vil bli dyrket fram som sentrale kvaliteter i prosjektet.

Time Kyrkjelege Fellesråd sin plan om å samle sin utadrettete virksomhet i kirken på selve kirkebygget i sentrum vil styrke og befeste sin synlige tilstedeværelse og rolle i lokalsamfunnet.

## 7. IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET OG FORBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET.

I detaljreguleringsplan utarbeides egen analyse ROS. Metoden som nyttes hentes fra Direktoratet for samfunnssikkerhet DSB sin veileder om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

## 8. VARSLING OM PLANOPPSTART

Offentlige organer som griper regulerende inn varsles om planoppstart. Naboer som grenser til planområdet varsles gjennom e-torget på Altinn og på Time kommunes nettside. Varsel om planoppstart sendes ut etter at Planinitiativet er godkjent av Time Kommune og oppstartsmøtet er avholdt og møtereferatet derfra foreligger. .

## 9 SÆRLIGE DELUTLEGGINGER

Planinitiativet følges av Stedsanalyse:

Området Brynekyrkja mellom Brynehaugen og sentrum indre sone.

Vedlegg A, datert 10.01.2023

Bryne 18.01. 2023

Justert 05.06. 2023

Reier Carlsen Ing. arkitekt MNAL