



PLAN 0454.00: DETALJREGULERING FOR FORRETNING OG BUSTAD I STORGATA 19-23, BRYNE SENTRUM

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	014/19	28.11.2019

Framlegg til vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar å legge ut forslag til detaljreguleringsplan for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum, plan 0454.00 datert 02.10.2019, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2019, på høring og til offentlig ettersyn.

Vedtaket er gjort i medhold av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.

2. Lokal utvikling vedtar å varsle byggesøknad basert på forslag til detaljreguleringsplan for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum, plan 0454.00 datert 02.10.2019, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2019.

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-15 i plan- og bygningsloven.

3. Det er i oppstartsmøte og planvarsling avtalt 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-014/19 Vedtak:

1. Lokal utvikling vedtar å legge ut forslag til detaljreguleringsplan for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum, plan 0454.00 datert 02.10.2019, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2019, på høring og til offentlig ettersyn.

Vedtaket er gjort i medhold av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven.

2. *Lokal utvikling vedtar å varsle byggesøknad basert på forslag til detaljreguleringsplan for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum, plan 0454.00 datert 02.10.2019, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2019.*

Vedtaket er gjort i medhold av § 12-15 i plan- og bygningsloven.

3. *Det er i oppstartsmøte og planvarsling avtalt 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 0454.00: DETALJREGULERING FOR FORRETNING OG BUSTAD I STORGATA 19-23, BRYNE SENTRUM

SAKEN GJELDER

Ark Vest AS har på vegne av Activum Eiendom AS fremmet forslag om detaljregulering for forretning og bolig i Storgata 19-23, Bryne sentrum – plan 0454.00. Formål med planen er å legge til rette for forretning og inntil 18 boenheter.

SAKSGANG

Oppstartsmøte	15.01.2019
Avklaring av uenighetspunkt etter pbl §12-8 i Lokal utvikling	07.03.2019
Avklaring av uenighetspunkt etter pbl §12-8 i Lokal utvikling	06.06.2019
Varsel om planoppstart	28.06.2019
Frist for merknader	09.08.2019
Komplett planforslag mottatt	28.10.2019
1. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	28.11.2019
<i>Planlagt framdrift:</i>	
<i>Høring og offentlig ettersyn</i>	<i>02.12.2019 - 17.01.2020</i>
<i>2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling</i>	<i>05.03.2020</i>
<i>Vedtak i Kommunestyret</i>	<i>24.03.2020</i>

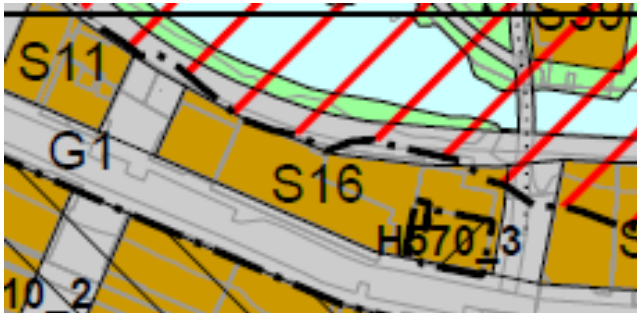
GJELDENDE PLANER

Regionalplan for Jæren (2013-2040)

Krav til tetthet er 4-10 boliger/daa for områder *innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i kommunesenter.*

Kommunedelplan for Bryne sentrum (2015-2026)

Planområdet (S16) er vist som *Sentrumsformål*. I kvartalet vises også et område med *Bevaring kulturmiljø*, Målfridstua – Kjos Hansen huset. I kommunedeplanen er bygningen her omtalt som HP14 *Høgt prioriterte bygninger og anlegg, kommunalt prioritert liste*.

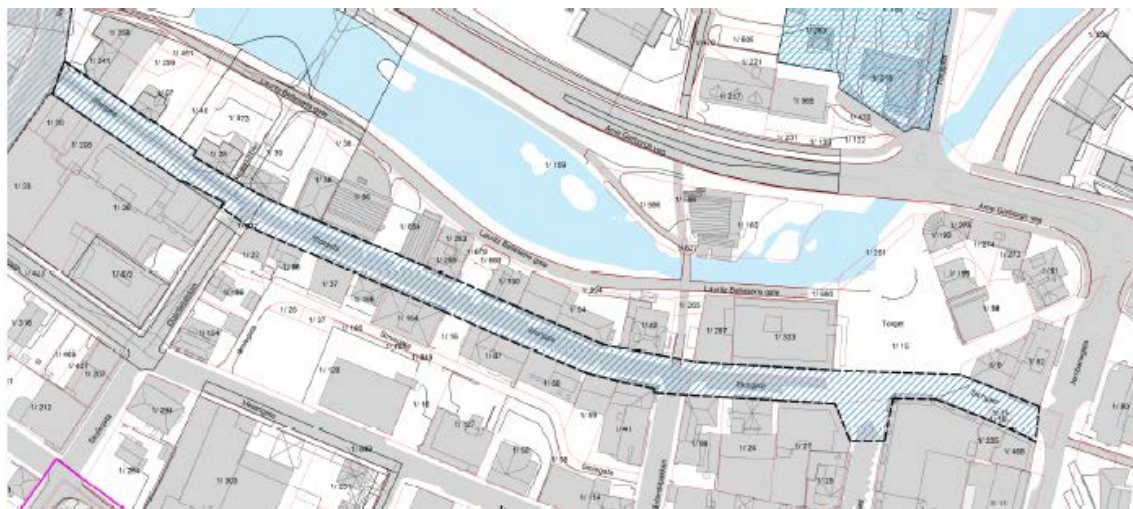


Figur 1 Utsnitt av Kommunedelplan for Bryne sentrum

PÅGÅENDE PLANARBEID

Plan 0506.00 – Områdeplan for Storgata, Bryne

Det er startet planarbeid for regulering av Storgata til gågate, som vist på kartutsnitt under.



Figur 2 Kart som viser planområde for plan 0506.00

Formålet med denne planen er å skape en attraktiv handlegate for gående, legge til rette for varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

PLANFORSLAG

Forslagstiller har gjort rede for dagens situasjon, innhold i planen og konsekvensene av planen i sin planbeskrivelse, se *vedlegg*. Nedenfor har rådmannen kort gjort rede

for sentrale forhold.

Beliggenhet og dagens situasjon

Planområdet består av eiendommene Storgata 19, 21 og 23, som danner en sammenhengende bygningskropp (se *figur 3*), som i dag huser ulike forretninger/firmaer.



Figur 3 Storgata 19, 21 og 23



Figur 4 Skråfoto

Eksisterende bygninger har ulike høyder, se *figur 4*.

Plangrep

Eksisterende bygninger fjernes og erstattes med et nytt bygg som dekker de tre eiendommene. Det vil være aktive næringsfasader mot både Storgata og Lauritz Bellesens gate. Uteoppholdsareal ligger i sin helhet på taket. Inntil 25% av påkrevd uteoppholdsareal kan legges til takterrasse, slik at øvrige 75% dekkes inn gjennom fritaksordning. Det vil bygges seks leiligheter i hver etasje over næringsarealene, totalt 18 leiligheter.

Trafikkområder og parkering

Planområdet grenser mot Storgata og mot Lauritz Bellesens gate. Storgata skal reguleres til gågate. Adkomst til parkeringsareal for boliger vil være fra Lauritz Bellesens gate.

Det er avsatt sykkelparkeringsplasser for boliger i anlegg innendørs.

Barn og unge

Barn og unge bruker både Storgata og Lauritz Bellesens gate før og etter skoletid, og begge gatene brukes som skolevei. Planforslaget viser åpnere fasader, noe som kan bidra til at det oppleves tryggere enn dagens situasjon.

Uteoppholdsarealer (25%) er lagt til takterrasse, mens resterende 75% dekkes inn via fritaksordning, slik at dette bidraget går til arealer i nærmiljøet (sone 1), *slik temakart 5 viser*.



Figur 5 Temakart 5. Soneinndeling og fritaksordning MFUA

Folkehelse i plan

Planforslaget bidrar til at det blir flere boliger i sentrum. Området ligger nært kollektivknutepunkt, og dette prosjektet kan bidra til å redusere bilbruk.

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.

INNKOMNE MERKNADER VED VARSEL OM OPPSTART

Planen ble varslet 28.06.2019 med frist for merknader 08.08.2019. Det kom inn totalt fem merknader fra offentlige instanser og én fra nabo.

Merknadene er lagt ved saken. Forslagstiller har oppsummert og kommentert innspillene i eget vedlegg. De fleste av merknadene er kommentert med «Tas til etterretning» uten at det vises særlig til hvordan merknaden er ivaretatt i planforslaget. Etter rådmannens vurdering er dette en svakhet, siden det gjør det vanskeligere å gjøre konkrete vurderinger på hvordan merknadene er ivaretatt.

Oppsummering av hovedtrekk i merknadene

Merknadene omhandler fasader og forhold til vernet bygg, vassdrag, energibehov og uteoppholdsarealer.

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

VURDERING

Forslagsstiller har utarbeidet en rekke gode illustrasjoner, snitt, sol- og skyggeanalyser med mer, som gir god og tydelig informasjon om planforslaget og informasjon som er nødvendig for byggesøknad, jf. pbl §12-15. Det har vært dialog mellom kommunen og forslagstiller gjennom planprosessen, og ulike tema har vært drøftet. Etter rådmannens vurdering er planforslaget komplett og kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planforslaget slik det foreligger legges ut på høring og

offentlig ettersyn.

Rådmannen i Time, den 07.11.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

0454.00 Plankart 02-10-2019
0454.00 Bestemmelser 25-10-2019
0454.00 Planbeskrivelse
0454.00 ROS analyse
0454.00 Sol-skygge og illustrasjoner
0454.00 Støyrapport
0454.00 Renovasjonsteknisk plan
0454.00 VA Rammeplan
0454.00 Merknader og kommentarer
0454.00 Saksprotokoll 07-03-2019
0454.00 Saksprotokoll 06-06-2019

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

