



PLAN 0482.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADFORTETTING REMARKA, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Time kommunestyre	073/19	12.11.2019
Utval for lokal utvikling	001/19	31.10.2019

Framlegg til vedtak:

1. Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustadfortetting Remarka, Bryne, plan 0482.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.12.2017 og sist revidert 29.08.2019.
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 tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

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

Utval for lokal utvikling

Det ble før møtet sendt ut oppdaterte bestemmelser, datert 23.10.19.

Forslag fra **Kristin A. Oma (Mdg)**:

Planen skal avvisast på bakgrunn av vern av jordbruksjord og manglande behov grunna demografisk situasjon.

Forslag fra **Kjell Olav Stangeland (Ap)**: Endring i pkt 1.:

Under forutsetning av at uteområde i B1 blir auka frå 42 kvm til 50 kvm godkjenner Time kommunestyre..... (resten som rådmannens forslag).

Forslaget fra Kristin A. Oma fekk 1 røyst og fall (MdG).

Pkt. 1: Framlegget med bestemmelser oppdatert 23.10.2019 vart vedtatt med 7 røyster medan 2 røysta for Kjell Olav Stangeland sitt forslag (2Ap).

Pkt. 2: Framlegget vart samrøystes vedtatt.

ULK-001/19 Framlegg:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustadfortetting Remarka, Bryne, plan 0482.00 datert 19.12.2017 og sist revidert 29.08.2019, og bestemmelser av 19.12.17 sist revidert 23.10.2019.*
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 tilknytting til planområdet, slik det bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

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

Time kommunestyre

Forslag frå Jon **Torger Hetland Salte (MdG)**:

Planen skal avvisast på bakgrunn av vern av jordbruksjord og manglande behov grunna demografisk situasjon.

Forslag frå **Maren Vardøy-Lie (Ap)**: Endring i pkt 1.:

Under forutsetning av at uteområde i B1 blir auka frå 42 kvm til 50 kvm godkjenner Time kommunestyre..... (resten som rådmannens forslag)

Forslag frå Jon Torger Hetland Salte fekk 4 røyster og falt (2 Sv, 1 Uavh, MdG).

Forslag frå ULK vart vedtatt med 19 røyster medan 8 røysta for Maren Vardøy-Lie sitt forslag (3 Ap, 2 Sv, MdG, 1 Uavh, V).

KS-073/19 Vedtak:

1. *Time kommunestyre godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for bustadfortetting Remarka, Bryne, plan 0482.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 19.12.2017 og sist revidert 29.08.2019.*
1. *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 bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.*

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

PLAN 0482.00: DETALJREGULERING FOR BUSTADFORTETTING REMARKA, BRYNE

SAKEN GJELDER

Prosjektil AS fremmer på vegne av TeamBygg AS, forslag til reguleringsplan for boligfortetting Reemarka, Bryne. Området ligger mellom fv 44 og eksisterende boligbebyggelse i Åvegen, Litle-Åvegen, Slettavegen og Torvvegen.

PLANOMRÅDET

Området ligger innenfor Bryne, men på vestsiden av fv 44, mellom fv 44 og et eldre byggefelt. Ytterligere fakta om området og situasjonen rundt kan leses i planbeskrivelsen som er vedlagt.



SAKSGANG

Varsel om planoppstart	29.05.2015
Varsel om utvidet plangrense	31.08.2016
Planforslag komplett innkommet	21.12.2017
1. gangs behandling i Lokal utvikling	01.02.2018
Høring	05.02.2018 – 20.03.2018
Revidert planforslag	29.08.2019
2. gangs behandling i Utval for lokal utvikling	31.10.2018
Vedtak i kommunestyret	12.11.2018

Innsigelse

Planen fikk innsigelser på støy, massehåndtering og hensynssone langs bekken. Planen er endret og fylkesmannen har trekt innsigelsen med forutsetning av at planen blir godkjent med endringene rådmannen har oppgitt. Mer informasjon om dette finnes i vedlegget *Innsigelse*. Bestemmelsene som var utgangspunkt for at rådmannen trakk innsigelsen hadde revisjonsdato 18.04.2018. Rådmannen har derfor lagt denne datoen inn i bestemmelsene igjen.

Sammen med vedtak om å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn ble det også gjort vedtak om at 9 punkter skulle arbeides videre med fram mot 2. gangs behandlingen, se vedlegg LOK.sak 003/18.

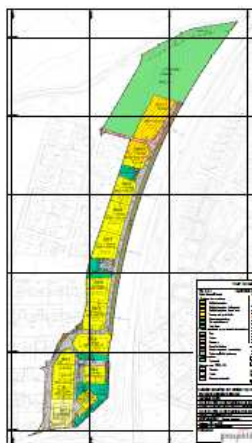
PLANSITUASJONEN

Overordnede planer og gjeldende reguleringsplaner kan leses om i planbeskrivelsen. Planarbeidet for utvidelse av fv 44 er avsluttet da Utbyggingspakke Jæren ikke ble godkjent. I planbeskrivelsen er ikke informasjonen om denne planen korrigert. Dette skyldes delvis at planen i hovedsak ble revidert før denne avgjørelsen ble tatt. Reguleringen om utvidelse av fv 44 har styrt mye med tanke på utforming av plan 0482.00, og rådmannen har derfor valgt å ikke redigere i planbeskrivelsen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

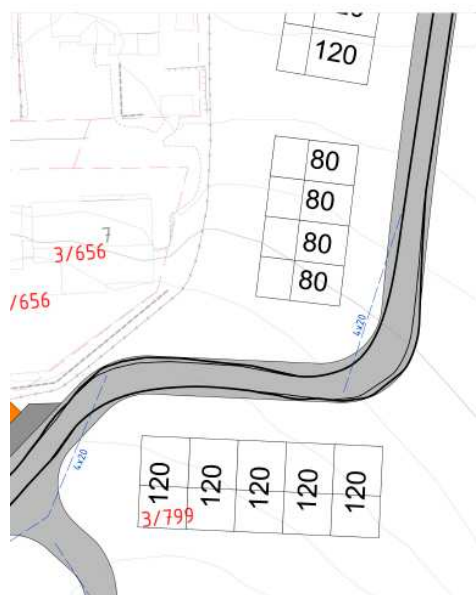
Planen er omfattende og med mange dokumenter. Nedenfor har rådmannen trukket ut det som vurderes som mest relevant i denne sammenhengen. Detaljerte opplysninger finnes i vedleggene. Rådmannen har også lagt ved saksframstillingen, sammen med utvalgte vedlegg, til 1. gangs behandlingen for å gi ytterligere informasjon om opprinnelig planforslag og hvilke tema som da var framhevet.

Planforslaget åpner for 55-61 nye boliger, 3 felles lekeplasser, et offentlig friområde ved Roslandsåna og en offentlig kvartalslekeplass. De fleste boligene har privat uteareal og parkering. Tilkomsten til planområdet er foreslått via et nytt kryss i Litle-Åvegen, samme vei som eksisterende boligområde bruker. Nedenfor er et forminskert bilde av reguleringsplanen.



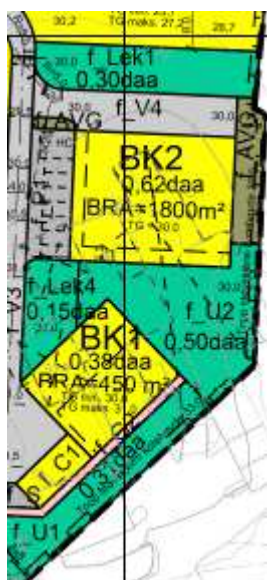
Utforming av offentlige veiareal og tilgrensende areal

Hovedveien inn til feltet, o_V2, har flere ulike helninger de første 150 metrene. Den lengste strekningen har en helning på 1:17 . På denne strekningen har veien 5 kurver/svinger, 9-10 private avkjørsler, et kryss og nedgravd søppelanlegg. Renovasjonsbilen bruker i hovedsak hele kjøreveiens bredde de første 150 metrene, se utsnitt fra vedlegg Sporingskurver X102-3 og X103-3 .



Uteoppholdsarealer for rekkehusene i delfelt BK1 og lavblokken i delfelt BK2

Rekkehusene i BK1 har omtrent 42 m² privat hage. I tillegg har de 310 m² fellesareal på inngangssiden, f_U1. De 10 boenhetene i BK2 har 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.



Figuren viser utsnitt fra plankart

Lokalisering av småbarnslekeplasser/sandlekeplasser

Majoriteten av boligene har en lekeplass nær boligene, 50 meter. Det er 12 boliger som har mellom 55 – 100 meter til nærmeste sandlekeplass.

HØRING

I høringen kom det uttalelser fra 5 myndigheter, kommuneoverlegen, Senior- og brukarrådet, Lyse og 3 merknader fra naboene. Planforslaget fikk innsigelse på 3 punkter fra fylkesmannen. Fylkesmannen trakk innsigelsene da nødvendige

endringer var gjort i reguleringsplanen.

Alle uttalelser og merknader er vedlagt og forslagsstiller har referert og kommentert samtlige. Rådmannen viser til forslagsstillerens kommentarer samt vurderingen nedenfor.

ENDRINGER I PLANEN ETTER HØRING

Det er gjort en rekke små og noen større endringer i planen etter høringen. Forslagsstiller har laget et detaljert notat om alle endringer i de juridiske dokumentene plankart og bestemmelser.

Av de større tingene så er lekeplassene justert slik at flere får dem nær seg, og det er omrokkert på utearealene til BK1 og BK2, se beskrivelsen av planforslaget ovenfor.

VURDERING

LOK.sak 003/18

Av de ni punktene i vedtaket er det utført endringer for alle, men alle endringer er ikke helt i samsvar med intensjonen og kravene.

Det er to av punktene rådmannen har gjort en nærmere vurdering av i dette saksframlegget. Dette er punktene om lek og uteoppholdsareal for BK1 og BK2.

1. Uteoppholdsareal

Lokal utvikling vedtok at rekkehusene skulle få hageareal på 50m² med 8 meters hagedybde, men forslagsstiller har valgt å øke fra 40 m² til 42 m².

I forrige omgang hadde forslagsstiller lagt vekt på at boenhetene i BK1 også hadde tilgjengelig uteareal i tillegg, sammen med et annet delfelt. Problemet forrige gang var at dette fellesarealet ikke var stort nok til å være uteareal for begge delfeltene BK1 og BK2. Da ble det vist til at det i tillegg var en lekeplass i tillegg, men lekeplasser skal komme i tillegg til felles uteoppholdsarealer.

I det reviderte planforslaget har forslagsstiller altså økt til 42 m² privat uteoppholdsareal. I tillegg er det satt av et areal som er felles bare for BK1 i forbindelse med inngangssiden. Dette er av en slik størrelse at det kan bli et fint tillegg, men det mangler bestemmelser som sikrer kvalitet. Arealet vist som f_U1 ligger mellom støyskjerm og bebyggelse (carporter og boliger). Solforholdene vises ikke på illustrasjonene. Arealet som nå vises som f_U og som er felles for BK1 tilhørte BK1 i forrige runde også, da ble det ikke vektlagt som tilleggs uteareal. Slik sett har forholdene for BK1 ikke blitt bedre, men det er lagt vekt på andre måter å se situasjonen på.

BK2 har i revidert planforslag, i planbeskrivelsen og bestemmelsene, et eget areal omtalt som f_U2, som tilfredsstiller kommuneplanens krav til størrelse på uteoppholdsareal.

2. Samsvar mellom planbeskrivelse og bestemmelser for BK1

Sammenheng mellom planbeskrivelse og juridiske begrensninger for rekkehusene i delfelt BK1 er fortsatt sprikende. Forslagsstiller har valgt å ikke justere planen i henhold til aktuelt LOK-vedtak. Rådmannen mener det er uheldig at utbygger og

forslagsstiller har valt å håndtere vedtaket i LOK på denne måten, men velger å la det være fordi saken har gått over så lang tid. Rådmannen har nå valgt å bruke plass på å få fram hva som er den juridiske realiteten, og ser bort fra kravet til privat uteareal i denne spesifikke saken.

Lekeplasser

Ved høringen kom det flere merknader om den store avstanden enkelte boliger hadde til lekeplasser. Ved endringer av plassering og areal til lekeplasser mener rådmannen det er akseptabelt at 12 boliger har større avstand enn 50 meter. Planområdet er langt og smalt og dette gir mindre mulighet til å plassere lek sentralt mellom boligene.

Utforming av offentlige veiareal og tilgrensende areal

I etterkant av høringen har rådmannen rådet forslagsstiller til å arbeide noe mer med den første delen av o_V2. Dette er i liten grad gjort, og rådmannen er ikke helt tilfreds med planforslaget slik det foreligger på dette punktet. Når det gjelder den første strekningen, så er det summen av alt som skal skje ved sidearealene, sammen med kurvatur og helning, som gir innkjørsler rådmannen ser kan skape utfordringer. Planarbeidet har dratt ut i tid, av ulike grunner, og rådmannen velger derfor å tilrå at planen blir godkjent slik den foreligger.

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 bl.a. går frem av rekkefølgekrav til reguleringsplanen.

KONKLUSJON

Etter en samlet vurdering tilrår rådmannen at kommunestyret godkjenner planforslaget slik det nå foreligger.

Rådmannen i Time, den 21.10.2019

Trygve Apeland

Vedlegg:

01 Plankart plan 0482.00

02 Oppdaterte planbestemmelser plan 0482.00 datert 23.10.2019

03 Planbeskrivelse plan 0482.00

05 Situasjonsplan plan 0482.00

06 Solstudie plan 0482.00

Vedlegg:

6 - ROS - sjekkliste plan 0482.00
07 3D-studie plan 0482.00
08 ROS-analyse plan 0482.00
8 - Støyvurdering
11 - Grunnundersøkelser
12 - Plan 0482.00 - Flomrapport
13 - VA-notat
14 - Kart over flomveger
Renovasjonsteknisk plan
14 Sporingskurver X101-3
14 Sporingskurver X102-3
14 Sporingskurver X103-3
15 Plan- og profiltegninger C101-6
15 Plan- og profiltegninger C102-5
15 Plan- og profiltegninger D101-4
15 Plan- og profiltegninger D102-5
18 - Notat Dr. Blasy - Dr. Øverland - 2017-12-05
29 Snitt BK4
Innsigelse
LOK sak 003 18 første gangs behandling
00 Merknadsoversikt offentlig ettersyn
Uttalelser og merknader
Endringsliste til 2 gangs behandling

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

