

HVORDAN FORHOLDER PLANARBEIDET SEG TIL SENTRUMSPLANEN?
Plan 0499.00 Detaljregulering for bolig og næring i Solbergkvartalet, Bryne.

TEMAKART

Viktige byrom

Det er ingen viktige byrom registrert innenfor planområdet. I nærheten finner man likevel Arne Garborgs veg og torget som viktige byrom.

Kvartalstruktur og kvartaltypologi

Planområdet skal planlegges som åpent kvartal med frittstående bygg.

Den nye bebyggelsen består av 4 frittstående leilighetsbygg plassert oppå en delvis nedgravd forretnings- og parkeringsetasje synlig langs Torggata. 3 av byggene er plassert mot Torggata og Solhøgda, mens det siste er plassert i sørvestre hjørne som en åpen infill-struktur mellom villabebyggelsen og etablerte leilighets- og forretningsbygg. I sørøstre hjørne ligger Festiviteten med forretningsfunksjoner og en bolig.

Høyder på bygg

Planområdet er stort sett innenfor en sone hvor det tillates maksimum 3,5 etasjer. Ved maksimum 3,5 etasjer tillates maks gesimshøyde uten næring 11 meter, maks gesimshøyde med næring 12 meter, maks mønehøyde uten næring 13 meter, maks mønehøyde med næring 14 meter. Festiviteten ligger innenfor en sone som tillater 5 etasjer.

Planområdet er løst innenfor gjeldende høyder i sentrumsplanen.

Områder med ulike krav om minste felles uteoppholdsareal

Den delen av planområdet som ligger nærmest Torggata ligger innenfor sonen hvor det stilles krav om minimum 16 kvm MFUA. Her finnes det også fritaksordning, sone 5.

Den vestre del av planområdet har krav om 30 kvm MFUA.

Felles uteoppholdsareal vil i sin helhet bli opparbeidet oppå et oppbygget plan over felles parkering og forretning. I tillegg vil det legges opp til at bebyggelsen får romslige private uteplasser hovedsakelig orientert mot vest, og også private takterrasser på deler av bebyggelsen.

Forslagstiller tilstreber å løse prosjektet innenfor kravet til MFUA og uten å benytte seg av fritaksordning.

Aktive og åpne fasader

Fasade mot Torggata skal bestå av aktive fasader, og fasade mot Solhøgda skal bestå av åpne fasader.

Krav om aktiv fasade langs Torggata i kombinasjon med et forretningslokale som *kan* etableres som en utvidelse av forretning i Festiviteten, fører til at bebyggelsen i 1.etasje blir av en mer sammenhengende karakter. Dette er også den beste lokasjonen for adkomst til felles parkeringsanlegg, så store deler av fasaden er gitt av disse to premissene.

Den sørligste delen av fasaden mot Torggata vil bestå av forretningsarealer med større vindusflater og eventuelt dører der det er mulig i forhold til fortauets stigning. Den nordligste delen av fasaden vil kunne ha vindusåpninger enkelte steder, innkjøring til felles parkeringsanlegg, og noen adkomstpunkt for blant annet sykkelparkeringsrom.

Mellom forretningsareal og innkjøring til parkeringsanlegg legges det opp til en trappeforbindelse mellom Torggata og innvendig gårdsrom. Dette gir et opphold i bebyggelsen,

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



skaper en ønsket forbindelse til Torggata og bidrar til at kvartalet fremstår som mer åpent selv om forbindelsen kun er en gangpassasje.

I boligetasjene er det brukt franske balkonger for ytterligere å få fram en aktiv boligfasade og muligheten for god kontakt mellom bolig og gateliv.

Langs Solhøgda skal det være en åpen fasade. Her vil bebyggelsen kun bestå av bolig, og fasadene vil inneholde en del vinduer. Det vil også legges opp til trinnfri adkomst til boligene og uteoppholdsarealet her. Eksisterende nettstasjon vil bli liggende, og skal integreres i den nye bebyggelsen på best mulig måte. Stigningsforholdene i Solhøgda er mellom 1: 7 og 1: 12, så Solhøgda i seg selv er ikke universelt utformet. Det legges likevel opp til en trinnfri adkomst fra Solhøgda til gårdsrommet og boligene i området rundt eksisterende nettstasjon.

Gatehierarki

Planområdet grenser delvis mot krysset Torggata / Arne Garborgs veg hvor Arne Garborgs veg kan utredes lagt i kulvert.

Grønne byrom

Torggata er vist som grønn vei og med siktlinje fra / mot Brynehaugen og torget.

Ruter for myke trafikanter

Torggata er vist som gater / forbindelser som skal få et grønnere preg. Tilgrensende tomt i sør er vist som fotgjengerprioritert område, inkludert området sør for Festiviteten.

Bevaringsverdige bygninger og anlegg

Følgende bygninger er registrert innenfor planområdet:

1/218 HP11 Brynevang / Festiviteten. Høyt prioriterte bygninger og anlegg, kommunalt prioritert liste. Hensynssone H570_3.

Bygget av Brynes Vel i 1926. Tidligere kino- og festlokale, nå elektrisk forretning, kontor, verksted og bolig. KPL.

1/123 V1 Elverhøy, Haugstads huset. Bygninger og anlegg i verneklasse Sefrak A, vedtak Lokal Utvikling. Kan demonteres og flyttes.

Bolig i Bryne sentrum. Spesielt fin sveitservilla. Tidligere disponentbolig for Jæren Uldvarefabrikk (1895), bygget ca 1915. Fine utskjæringer i gavlene. Delvis jugendvinduer. Autentisk grunnform. Plan ukjent. Forslag om vern er opphevet i Sentrumsplan for Bryne 2007-2018. Sefrak A. Bygget er ikke båndlagt, men SEFRAK-statusen består. Det betyr at RFK kan fremme innsigelse mot riving, flytting eller vesentlig fasadeendring.

I omkringliggende område finner vi følgende bygninger som må inkluderes i illustrasjonsmateriale for å dokumentere forholdet mellom eksisterende bygninger og nybygg:

1/206 HP8 Natvighuset. Høyt prioriterte bygninger og anlegg, kommunalt prioritert liste. Hensynssone H570_3.

Boligeiendom i Solhøgda. Byggeår ukjent, trolig mellom 1910-1920. Restaurert av nåværende eier. KPL.

1/178 HP9 Norderhov - Dahlhuset. Høyt prioriterte bygninger og anlegg, kommunalt prioritert liste. Hensynssone H570_3.

Bolighus i Solhøgda. Byggeår ukjent. KPL.

1/177 HP10 Brynevoll- Haugehuset. Høyt prioriterte bygninger og anlegg, kommunalt prioritert liste. Hensynssone H570_3.

Solhøgda-kvartalet. Bygget ca. 1920. KPL.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



1/134 HP3 Solheim. Høyt prioriterte bygninger og anlegg, SEFRAK A. Hensynssone H570_2. Bolig i Bryne sentrum. Sveitservilla fra ca. 1910-12. Autentisk grunnform. Grunnplan ukjent. Svært fine, originale utskjæringer i gavlene, på mønespir, ved inngangspartiet og ved utgangen fra glassverandaen. Delvis jugendvinduer. Få bygninger av denne typen igjen i original form. Kulturvernprisen 2007. SEFRAK A.

Krav til parkering

Planområdet ligger innenfor ytre område, jf. pkt. 10.2.6 i bestemmelsene. Det innebærer minimum 1 sykkelparkering per 50 kvm BRA, samt biloppstillingsplasser:

Næring/forretning	0,50P per 50 kvm BRA.
Bolig <50 kvm BRA	0,67P
Bolig 50-100 kvm BRA	1,00P
Bolig >100 kvm BRA	1,50

Nødvendig parkeringsdekning skal kunne løses innenfor planområdet sammen med varelevering og kundeparkering.

Flomveier

Krysset mellom Torggata og Arne Garborgs veg er vist som tiltakssone med helningsretning fra øst og vest i Arne Garborgs veg, samt fra Torggata. Fasade mot Torggata ligger plassert innenfor hensynssone H_320 flomfare. I den forbindelse må det dokumenteres i byggesøknad at bygningene er sikret mot skader fra 200-årsflom, jf. TEK10, §7-2. Innarbeides i reguleringsplanen.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

TIL SENTRUMSPLANEN 19.08.2016

1.-3. Ok

3.4. Plangrensen av avklart i dialog med planavdelingen, og settes til tomtegrense i sør og vest, Solhøgda i nord inkludert frisktsoner i kryss, og midt vei i Torggata.

4. Overvann skal filtreres / fordrøyes på egen tomt. Løsning vil bli presentert.

5.1. Skole- og barnehagekapasitet er beskrevet i planbeskrivelsen.

5.2. Det er gitt dispensasjon / rammetillatelse for riving av 1/337 og 1/263. Disse to bygningene står ubebodd og til forfall, og de er utsatt for hærverk, så det vil være en klar fordel for området om disse ble revet før regulerings- og byggesaksarbeidet er gjennomført. 1/123 Elverhøy "Haugstads huset" ønskes flyttet før byggestart. 1/224 ønskes revet før byggestart.

5.3. Forslagsstiller tilstreber å løse krav til MFUA innenfor planområdet.

5.4. Ikke relevant.

5.5. Ikke relevant.

6.1. Forslagsstiller tilstreber å bidra til å fremme folkehelse med blant annet materialbruk og overflatebehandling, grønne omgivelser, varierende størrelser og utforming av boliger. Uteområder vil bli universelt utformet og tilrettelagt for alle aldersgrupper.

6.2. Uteområder vil bli universelt utformet. Leilighetsbygg i vest vil ha heis og leiligheter som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet, og med trinnfri adkomst til felles og private uteoppholdsarealer. De syv leilighetene som ligger langs Torggata vil gå over flere plan. Disse

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



boligene har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og vil heller ikke ha heis/ trinnfri adkomst til private takterrasser.

6.3. Det avsettes egne plasser for HC-parkering (både for bolig og næring).

6.4. Vi legger til grunn felles kommunal norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

7.1. Snarveier, gang- og sykkelveier tas til følge i planarbeidet. Det finnes i dag ingen snarveier eller gangveier gjennom området. I den planlagte bebyggelsen legges det opp til gangadkomst både til Solhøgda (trinnfri rampe), til Torggata (trapp), langs Festiviteten i retning Arne Garborgs veg (rampe), og i vest mot eksisterende gangvei / bro over Arne Garborgs veg. Dermed kobler den planlagte bebyggelsen seg til alle de omkringliggende vei- og gangveisforbindelser.

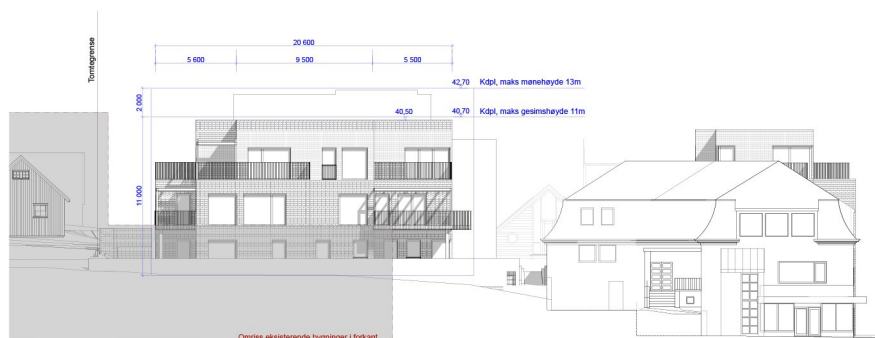
7.2. Det er ingen registrerte barnetråkk innenfor planområdet. Det legges inn nødvendige frisiktsoner både fra parkeringsanlegg og i veikryss.

8.1.1. Planområdet skal planlegges som åpent kvartal med frittstående bygg.

Den planlagte bebyggelsen består av 4 frittstående leilighetsbygg plassert oppå en delvis nedgravd forretnings- og parkeringsetasje synlig langs Torggata. 3 av byggene er plassert mot Torggata og Solhøgda, mens det siste er plassert i sørvestre hjørne som en åpen infill-struktur mellom villabebyggelsen og etablerte leilighets- og forretningsbygg. Ny bebyggelse er spesielt trappet ned i høyde og volum mot eksisterende bygninger på tilgrensende eiendommer.

8.1.2. Maks tillatte byggehøyder følges, se kommentarer under Temakart over.

8.1.3. Maks tillatte byggehøyder følges, se kommentarer under Temakart over. Langs Torggata hvor det legges opp til næring i 1. etasje, tillates maks gesimshøyde 12 meter, og maks mønehøyde 14 meter. Langs Solhøgda og i sørvest tillates maks gesimshøyde 11 meter og maks mønehøyde 13 meter. Se illustrasjoner under.



SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no





8.1.8. Ikke relevant.

8.1.9. Nybygg som grenser til verneverdige bygninger skal være i en målestokk som tar hensyn til eiendoms- og bygningsstrukturen, fasadelengder og detaljering. Høyder og avstand skal understøtte den historiske bebyggelsen. Dokumenteres i tegninger / illustrasjoner underveis i prosessen. Det er avholdt møter og en god dialog med Time kommune og Rogaland fylkeskommune i forbindelse med tilpasning til eksisterende verneverdige bygninger. Illustrasjoner ligger ved planforslaget.

8.1.10. Trappetårn / heissjakt til takterrasse tillates oppført inntil 3 meter over prosjektert byggehøyde. Trappetårn / heissjakt skal være trukket inn minimum 3 meter fra hovedfasadene mot viktige byrom / plasser. Det vil kun være aktuelt med takterrasser for boligene langs Torggata, og disse boligene er allerede trukket minimum 3 meter fra vei i øverste etasje. Trappetårn her vil ikke overstige prosjektert / tillatt byggehøyde.

8.2. Arealutnyttelse.

Boligdel i planområdet utgjør 78%, hvilket betyr at retningslinjene åpner for en utnyttelse på 110-280%-BRA.

Boligdel i % av %BRA	Min-maks % BRA
81-100	90-180
41-80	110-280
01-40	140-300
0	180-400

9.1. Planområdet består av en østre del med krav om 16 kvm MFUA, og en vestre del med krav om 30 kvm MFUA. MFUA ivaretas innenfor planområdet. Felles uteoppholdsareal vil i sin helhet bli opparbeidet oppå et oppbygget plan. I tillegg vil det legges opp til at bebyggelsen får romslige private uteplasser hovedsakelig orientert mot vest, og også takterrasser på store deler av bebyggelsen.

Leilighetene langs Torggata går over flere plan. Vi betegner dem i dialog med planavdelingen som leiligheter, og ikke rekkehus, da disse boligene ligger oppbygd / oppå en etasje bestående av næring og parkering som er orientert mot Torggata. Krav til aktiv fasade og krav til næring langs Torggata leder til at boligbebyggelsen i etasjene over har fått en litt mer spesiell utførelse i form av adkomst, størrelse og utforming.

9.2 Ikke relevant.

9.3 Alle boliger vil få mer enn 6 kvm privat uteplass.

9.4-5. MFUA løses innenfor planområdet. I dialog med planavdelingen utarbeides en utomhusplan som sikrer gode løsninger selv om utomhusarealet plasseres nærmere boligene enn skissert i sentrumsplanens temakart 4.

9.6 Ikke aktuelt.

9.7. Utomhusplanen sikrer at lek- og oppholdssonene innenfor kravet til MFUA har 50% sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støyrapport viser at støynivået ligger under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442.

9.8. Det vil ikke være terreng brattere enn 1:3.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



9.9. Utomhusareal på oppbygd plan skal utformes som grønttak. På uteoppholdsarealet skal det kunne plantes trær og større vegetasjon i tilrettelagte rotkasser med nødvendig jordtykkelse. Minimumsstandard avklares i reguleringsplan. Sikres i bindende utomhusplan.

9.10. Lekeplass på min. 50 kvm er en del av utomhusplanen.

9.11. Det er ingen kvartalslekeplasser i området, men det er flere sandlekeplasser, parker og grøntdrag, vann og turmuligheter i umiddelbar nærhet. I temakart over grønne byrom kommer det tydelig fram at det er gode eksisterende og fremtidige grøntforbindelser fra planområdet til Sandtangen, langs Mølledammen og til Brynehaugen. Av lekeplasser så er det opparbeidet lekeplasser innenfor alle de omkringliggende, nyere boligplanområdene. Vi ser på det som rimelig at det også opparbeides en sandlekeplass som del av uteoppholdsarealet til Solbergkvartalet.

9.12. Lekeareal vil ikke bli plassert ved parkeringsareal eller biltrafikk.

10.1 Det er ikke utarbeidet gatebruksplan enda.

10.2.1. All parkering innenfor planområdet er samlet i felles parkeringsanlegg.

10.2.2. Krav til sykkelparkering og bilparkering løses innenfor planområdet i felles parkeringsanlegg. På grunn av stigningsforholdene på tomten, legges innkjøringen til Torggata. Minst 20% av parkeringsplassene skal være gjesteparkering, og minst 5% av plassene tilrettelagt for personer med forflytningshemming.

10.2.3. Krav til at parkeringskravet er oppfylt er lagt inn i bestemmelsene.

10.2.4. Ok, punkt 10.2.2.

10.2.5. Det legges opp til lademuligheter.

10.2.6. Planområdet ligger innenfor ytre område, jf. pkt. 10.2.6 i bestemmelsene. Det innebærer minimum 1 sykkelparkering per 50 kvm BRA, samt biloppstillingsplasser:

Næring/forretning	0,50P per 50 kvm BRA.
Bolig <50 kvm BRA	0,67P
Bolig 50-100 kvm BRA	1,00P
Bolig >100 kvm BRA	1,50

Nødvendig parkeringsdekning skal kunne løses innenfor planområdet sammen med varelevering og kundeparkering.

10.2.7. Innarbeides i planforslaget og vises i byggesak.

11.1. Planforslaget legger opp til varierende boligstørrelser og boligtyper. Det er også lagt opp til leiligheter over flere plan langs Torggata for å kunne tilby større og familievennlige boliger i sentrumsområdet. Ingen boliger er under 50 kvm.

11.2. Det planlegges ingen boliger med ensidig orientering mot nord eller øst.

11.3. Leilighetene i vest er organisert rundt et trapperom, og med et tilnærmet kvadratisk fotavtrykk, for at leilighetene skal få gode planløsninger og varierte kvaliteter som utsikt, solforhold og orientering i forhold til omkringliggende bebyggelse. Denne løsningen medfører at bygningskroppene er mer enn 12 meter dyp.

Leilighetene langs Torggata er ganske smale og går over 2,5 etasjer. Disse boligene har også en større dybde enn 12 meter for å løse oppholdssoner i hver etasje med dagslys, og

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



trappeadkomst mellom etasjene i midten. Planløsninger legges ved planforslaget for å dokumentere gode og varierte planløsninger.

11.4 Det indre tunet i kvartalet er i sum innenfor et forhold på høyde mot bredde på 2/3, men minsteavstanden mellom fasadene varierer mellom 10-13 meter. Dette kan forsvares med fasadenes etasjeantall og varierende, avtrappende bygningshøyder.

12.1. Bygningene understreker eksisterende bystruktur, og bidrar til å fremme byrom, grøntdrag og siktlinjer.

12.2. Byrommet i Torggata forsterkes, mens grøntarealet mellom bygningene skal by på opphold og kontakt mellom Solhøgda og Arne Garborgs veg. Det legges opp til ulike typer oppholdsområder slik at det finnes alternativ for både unge og eldre, aktive og mindre aktive.

12.3. Ikke aktuelt.

12.4. Bebyggelsen vil være i tråd med utnyttelse og volumoppbygning / høyder, og dokumenteres med illustrasjoner.

12.5. Kobling til Festiviteten skal vies et spesielt fokus og dokumenteres med tegninger og illustrasjoner.

13.1.1. Planområdet skal planlegges som åpent kvartal med frittstående bygg. Den planlagte bebyggelsen består av 4 frittstående leilighetsbygg plassert oppå en delvis nedgravd forretnings- og parkeringsetasje synlig langs Torggata. 3 av byggene er plassert mot Torggata og Solhøgda, mens det siste er plassert i sørvestre hjørne som en åpen infill-struktur mellom villabebyggelsen og etablerte leilighets- og forretningsbygg.

Det legges vekt på bruk av varige og solide materialer. Estetikk, form og volumoppbygning vil vise igjen i bestemmelsene, og fasader dokumenteres med tegninger / illustrasjoner.

13.1.2. Ingen brannvegger blir synlige.

13.1.3. Det planlegges ingen utkrager.

13.1.4. Hjørnebygning ved Solhøgda / Torggata vies ekstra oppmerksomhet når det gjelder utforming og høyder, og skal danne overgangen mellom den konsentrerte boligbebyggelsen og villabebyggelsen langs Solhøgda.

13.1.5. Høydeforskjellene rundt planområdet fremprovoserer at enkelte deler av parkeringsanlegget vil være synlig eller fremstå som en kant. Dette ønskes mest mulig tilpasset med trapper / ramper eller andre former for adkomst for å skjule parkeringsanlegget samtidig som de ulike nivåene gjøres tilgjengelige. Trinnfri adkomst for fotgjengere vil være fra Solhøgda og i sør. I tillegg vil det være trappeadkomst fra Torggata og fra vest.

13.1.6. Det vil bli utarbeidet fasadetegninger som viser nybygg sammen med eksisterende bebyggelse (med hovedfokus på vernede bygninger) og gateløp. Det er varslet parallell behandling av reguleringsplan og byggesak.

13.1.7. Ikke relevant.

13.1.8. Byggene / fasadene fremstår som egne bygg. Den midterste bygningen langs Torggata er i overkant av 18 meter i lengde, men dette kan forsvares av at halvparten av fasadelivet er noe tilbaketrukket, samt at bygningen avtrappes i gavlene.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



13.1.9. Ikke relevant.

13.2.1. Fasade mot Torggata skal bestå av aktive fasader, og fasade mot Solhøgda skal bestå av åpne fasader.

Krav om aktiv fasade langs Torggata i kombinasjon med et forretningslokale som *kan* etableres som en utvidelse av forretning i Festiviteten, fører til at bebyggelsen i 1.etasje blir av en mer sammenhengende karakter. Dette er også den beste lokasjonen for adkomst til felles parkeringsanlegg, så store deler av fasaden er gitt av disse to premissene.

Den sørligste delen av fasaden mot Torggata vil bestå av forretningsarealer med større vindusflater og eventuelt dører der det er mulig i forhold til fortauets stigning. Den nordligste delen av fasaden vil kunne ha vindusåpninger enkelte steder, innkjøring til felles parkeringsanlegg, og noen adkomstpunkt for blant annet sykkelparkeringsrom.

Mellom forretningsareal og innkjøring til parkeringsanlegg legges det opp til en trappeforbindelse mellom Torggata og innvendig gårdsrom. Dette gir et opphold i bebyggelsen, skaper en ønsket forbindelse til Torggata og bidrar til at kvartalet fremstår som mer åpent selv om forbindelsen kun er en gangpassasje.

Langs Solhøgda skal det være en åpen fasade. Her vil bebyggelsen kun bestå av bolig, og fasadene vil inneholde en del vinduer. Det vil også legges opp til trinnfri adkomst til boligene og uteoppholdsarealet her, og nedgravde containere søkes lagt mellom boligene. Eksisterende nettstasjon vil bli liggende, og skal integreres i den nye bebyggelsen på best mulig måte. Stigningsforholdene i Solhøgda er mellom 1: 7 og 1: 12, så Solhøgda i seg selv er ikke universelt utformet. Det legges likevel opp til en trinnfri adkomst fra Solhøgda til gårdsrommet og boligene i området rundt eksisterende nettstasjon.

13.2.2. Det er ikke plassert trappetårn og svalganger mot byrom med aktive eller åpne fasader. Det er derimot plassert et trapperom inne i bygget i bakkant av eksisterende nettstasjon i Solhøgda. Trapperommet fungerer her som en buffer mellom nettstasjon og boligdel. Den planlagte bebyggelsen inneholder ikke svalganger.

13.2.3. Se pkt. 13.2.2.

13.2.4. Bak den nordligste delen av fasade mot Torggata vil deler av funksjonene til parkeringsanlegget ligge plassert. For å få til en mest mulig aktiv og åpen fasade, både mot Torggata og Solhøgda, legges funksjoner som sykkelparkering langs ytterveggene for å gi rom for en mer aktiv og åpen fasade. Adkomst til sykkelparkering løses med direkte utgang til fortau.

13.2.5. Nye adkomster til forretningsarealet vil være universelt utformet.

13.3. Ok.

13.4. Ikke relevant. Eventuell ny skilting av forretning vil følge krav og retningslinjer.

14.1. Torggata er vist som grønn vei og med siktlinje fra / mot Brynehaugen og torget. Dette sikres videre.

14.2. Ikke relevant.

14.3. Tas til følge i planarbeidet.

14.4. Tas til følge i planarbeidet.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



14.5. Høydeforskjellene rundt planområdet fremprovoserer at enkelte deler av parkeringsanlegget vil være synlig eller fremstå som en kant. Dette ønskes mest mulig tilpasset med trapper / ramper eller andre former for adkomst for å skjule parkeringsanlegget samtidig som de ulike nivåene gjøres tilgjengelige.

14.6. Det vil bli utarbeidet en utomhusplan som gjøres gjeldende til reguleringsplanen. Hovedprinsippene i denne skal føres videre i teknisk plan til søknad om tillatelse til tiltak.

15.1. Innarbeides i planforslaget. Den østre delen av planområdet ligger innenfor hensynssone H_320 flomfare.

15.2. Innarbeides i planforslaget og dokumenteres i byggesak.

16.1. Støyvurdering utført av Sinus følger planforslaget.

16.2. Bygningene fungerer som støyskjerm og gir tilfredsstillende støy nivå for uteområdet.

17. Planområdet skal kobles til nedgravde avfallscontainere i eksisterende anlegg på den andre siden av Torggata.

18. Tas til følge.

19. Tas til følge.

20. Følgende bygninger er registrert innenfor planområdet:

Se under Temakart over. Det har vært løpende kontakt mellom forslagsstiller, Time kommune og Rogaland fylkeskommune i denne sammenheng.

21.1.1. Tas til følge.

21.1.2. Ikke relevant.

21.2.1-4. Planforslaget vil være i tråd med kravene til publikumsrettede funksjoner, innhold og etasjehøyde i 1. etasje.

21.2.5. Ikke relevant.

21.3. Ikke relevant.

21.4. Det planlegges ulike typer boliger.

21.5. Ikke relevant.

21.6. Ikke relevant.

21.7. Ikke relevant.

21.8. Ikke relevant.

21.9. Ikke relevant.

22.1. Det er ikke utarbeidet gatebruksplan enda. Verken Solhøgda eller Torggata er beskrevet i temakart 7.

22.2. Ikke relevant.

22.3. Tas til følge.

22.4. Ikke relevant.

22.5. Fotgjengere har prioritet og gatene skal få et grønnere preg.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no



- 22.6. Ikke relevant.
- 22.7. Ikke relevant.
- 23.1. Ikke relevant.
- 23.2. Ikke relevant.
- 23.3. Tas til følge i planarbeidet.
- 23.4. Tas til følge i planarbeidet.
- 24. Ikke relevant

25. Planområdet ligger som omtalt innenfor hensynssone H_320 flomfare.

- 26. Ikke relevant.
- 27. Planområdet ligger som omtalt innenfor hensynssone H_570.
- 28. Ikke relevant.
- 29. Ikke relevant.
- 30. Ikke relevant.
- 31. Ikke relevant.
- 32. Ok.

Sjo Fasting AS 21.03.2018
Kristine Meidell Hafsøe
siv.ark.

SJO FASTING ARKITEKTER

Havnegata 16
N-4306 Sandnes

post@sjofasting.no
+47 519 73 850

www.sjofasting.no

