

Detaljregulering av Hetlandsgata 16-18



Innholdsfortegnelse

1 Sammen drag	7
2 Bakgrunn	7
2.1 Hensikten med planen	7
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3 Tidligere vedtak i saken	7
2.4 Utbyggingsavtaler	7
2.5 Krav om konsekvensutredning?	8
3 Planprosessen	8
4 Planstatus og rammebetingelser	8
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Tilgrensende planer	10
4.4 Temaplaner	11
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
5.1 Beliggenhet	14
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
5.3 Stedets karakter	15
5.4 Landskap	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6 Naturverdier	16
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	16
5.9 Trafikkforhold	16
5.10 Barns interesser	16
5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12 Universell tilgjengelighet	17
5.13 Teknisk infrastruktur	17
5.14 Grunnforhold	17
5.15 Støyforhold	17
5.16 Luftforurensing	17
5.17 Risiko- og sårbarhet	17
5.18 Næring	18
5.19 Analyser/ utredninger	18
6 Beskrivelse av planforslaget	19
6.1 Planlagt arealbruk	19
6.1.1 Reguleringsformål	20
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	20
6.3.1 Bebyggelsens høyde	21
6.3.2 Grad av utnytting	21
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	22

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	22
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	23
6.5 Parkering	24
6.6 Tilknytning til infrastruktur	24
6.7 Trafikkløsning	24
6.7.1 Kjøreatkomst	25
6.7.2 Utforming av veger	25
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	25
6.7.4 Varelevering	25
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende	25
6.8 Planlagte offentlige anlegg	26
6.9 Miljøoppfølging	26
6.10 Universell utforming	26
6.11 Uteoppholdsareal	26
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	28
6.13 Kollektivtilbud	28
6.14 Kulturminner	28
6.15 Sosial infrastruktur	29
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	30
6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug	30
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	32
6.19 Rekkefølgebestemmelser	32
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	33
7.1 Overordnede planer	33
7.2 Landskap	33
7.3 Stedets karakter	33
7.4 Byform og estetikk	33
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	33
7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	33
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	33
7.8 Uteområder	33
7.9 Trafikkforhold	34
7.10 Barns interesser	34
7.11 Sosial infrastruktur	34
7.12 Universell tilgjengelighet	35
7.13 Energibehov – energiforbruk	35
7.15 Jordressurser/landbruk	35
7.16 Teknisk infrastruktur	35
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen	35
7.18 Konsekvenser for næringsinteresser	35
7.19 Interessemotsetninger	35
7.20 Avveining av virkninger	35
8 Innkomne innspill	35

PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Detaljprosjektering av Hetlandsgata 16-18, plan 513
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	118-2735
Oppdragsgiver:	Jærbo AS
Versjon:	5
Dato:	25.11.2020
Oppdragsansvarlige:	Thorbjørn Fuglestad, Arkitektkontoret Vest AS
Oppdragsmedarbeidere:	Ark Vest AS: Thorbjørn Fuglestad Prosjektil: Silje N. Høiland Jane Kjos Brekke & Strand: Andreas Øvstebø
Egenkontroll:	TF
Sidemannskontroll:	Ann Karin Tjørhom
Lagret:	118-2735 / Regulering / planbeskrivelse

Revisjoner 12. november 2020

Prosjektinformasjon: Oppdragsmedarbeidere fra Arkitektkontoret Vest AS og Prosjektil AS.

Punkt 6.2: Punktet utgår. o_BRE: Nedgravd søppelanlegg er fjernet fra planområdet og flyttet lenger øst i Rektor Sælunds veg. Søppelanlegget er felles for bebyggelsen i Rektor Sælunds veg. Anlegg for renovasjon vises som bindende illustrasjon i bestemmelsen og rekkefølgekrav.

Punkt 6.4: Det er lagt til følgende setning: Etasjehøyden i 1. etasje er 4,0 meter, som er i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. Det betyr at boligene i 1. etasje kan konverteres til butikk / næringsformål senere dersom sentrumsutviklingen og boligmarkedet endrer seg.

Punkt 6.7: Setningen «Det er lagt renovasjonsløsning i offentlig vei i Rektor Sælunds veg. Denne løsningen vil medføre at trafikken i Rektor Sælunds veg blir stengt i noen minutter når containere blir tømt.» utgår og er erstattet med: «Nedgravd søppelanlegg er fjernet fra planområdet og flyttet lenger øst i Rektor Sælunds veg. Søppelanlegget er felles for bebyggelsen i Rektor Sælunds veg. Anlegg for renovasjon vises som bindende illustrasjon i bestemmelsen og rekkefølgekrav.»

Punkt 6.7.4: Det er avsatt plass til parkering for kunder og varelevering i formål o_SPA utenfor butikken i Rektor Sælunds veg.

Punkt 6.17: Ny plassering av felles nedgravd renovasjonsanlegg for Rektor Sælunds veg er vist og beskrevet.

Punkt 6.19: Rekkefølgebestemmelser er lagt inn i planbeskrivelsen. Felles renovasjonsanlegg er nytt punkt i rekkefølgebestemmelsene.

Punkt 8.2: Uttalelser og merknader etter høring etter 1. gangs behandling og begrenset høring for renovasjonsløsning.

Revisjoner 16. november 2020

Punkt 6.1: Arealtabell oppdatert (kommer)

Punkt 6.1.1: Plassering av renovasjonsanlegg.

Punkt 6.2: Formål o_SVT og o_SPA utgår fra planen.

Punkt 6.3: Areal butikk på minimum 100m².

Punkt 6.4: Ny illustrasjon er lagt inn på grunn av utvidede frisiktlinjer for vei. (kommer)

Punkt 6.5: Parkering på offentlig vei utenfor butikk utgår. Tabell for antall parkeringsplasser er oppdatert.

Punkt 6.7: Lysregulering som viser sjåfører som kommer fra parkeringsanlegg om det kommer myke trafikanter fra nord. Bilder og tekst som omhandler trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Punkt 6.7.4: Parkeringsplasser i offentlig vei planområdet utgår.

Punkt 6.11: Ny illustrasjon (kommer). Supplert med utfyllende beskrivelse av private uteplasser og nærliggende parker, samt felles uteoppholdsareal på tak.

Punkt 6.14: Ny illustrasjon (kommer)

Punkt 8.2: 02: Rogaland fylkeskommune, merknad vedr. Utnyttingsgrad, uteoppholdsareal og fritaksordning tilført.

Revisjoner 17. november 2020

Forside: Nye illustrasjoner

Punkt 6.1: Arealtabell oppdatert

Punkt 6.4: Ny illustrasjon

Punkt 6.11: Ny illustrasjon

Punkt 6.14: Ny illustrasjon

Revisjoner 25. november 2020

Punkt 6.16: Ny illustrasjon

Punkt 6.17: Nye illustrasjoner

Punkt 6.18: Trafikksikkerhet: Speil som avbøtende tiltak er erstattet med lysregulering.

Revisjoner 13. januar 2021

Punkt 6.3.4: Boliger per dekar er endret til 17,1.

Revisjoner 30. mars 2023

Punkt 6.3.2: BRA er endret til 2485m² og %BRA er endret til 296%.

Punkt 6.3.4: Antall leiligheter er endret fra 16 til 17. Antall boenheter per dekar er endret fra 14,9 til 15,9. Leilighetsmiks er endret fra 70m² - 140m² til 60m² – 155m².

Punkt 6.5: Antall p-plasser for bil er redusert til inntil 1 plass per boenhet. Det stilles ikke krav om p-plass for næringsarealet. Krav til antall sykkelparkeringsplasser er økt fra 46 til 50 plasser.

Punkt 6.11: Krav til MFUA økes fra 256m² til 272m² på grunn av økt antall boenheter. Det er lagt opp til bruk av frikjøpsordning for MFUA, og dermed øker minste felles uteoppholdsareal lagt til tak fra 64m² til 68 m². Svalgangen i 4. etasje forbinder de to takterrassene slik at begge blir tilgjengelige for alle beboerne i bygget. Oppdatert illustrasjon med svalganger.

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

Jærbo AS har ervervet de to eiendommene Hetlandsgata 16 og 18, henholdsvis gnr./bnr. 1/157 og 1/137 med tanke på å utvikle et sentrumsbygg med kombinert næring og boliger. De to bolighusene som stod på eiendommene er revet og det er gitt midlertidig tillatelse til å benytte tomtene til parkering. Tillatelsen går ut ved årsskiftet 2020/21.

Eiendommene ligger innenfor område S33 i kommunedelplanen. Under arbeidet med kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 ble et prosjekt med inntil åtte etasjer på deler av bygget spilt inn. Ved en såkalt inkurie ble ikke dette prosjektet omtalt i det videre arbeidet med sentrumsplanen. LOK behandlet i sak 60/18 derfor spørsmålet om økt byggehøyde på deler av prosjektet utover begrensningene som ligger i sentrumsplanen i en egen sak. Politikerne godkjente en høyde på inntil syv etasjer.

Det ble varslet oppstart av detaljregulering 25. januar 2019 med frist for å komme med innspill 8. mars 2019. Flere av innspillene som kom inn handler om høyde. Det har vært gjennomført flere dialogmøter med Time kommune i løpet av våren 2019, sist 15. juni. Det ble da konkludert med at forslagsstiller og plankonsulent måtte ta ned deler av bebyggelsen, slik at prosjektet ikke medfører urimelige store negative konsekvenser for utearealet og private balkonger til nabobebyggelsen. Planforslaget er nå i samsvar med kommunedelplan for Bryne sentrum på alle vesentlige punkter.

2.1 Hensikten med planen

Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse og næring med parkering i underetasje / kjeller. Næring skal legges på bakkeplan. Boliger i blokk i fra 1.-4. etasje.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Jærbo AS. Plankonsulent er Arkitektkontoret Vest AS. Jærbo AS eier planområdet. Arild Lunde er kontaktperson.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det har vært en prinsippavklaring om høyde i prosjektet i LOK-sak 060/18. Lokal utvikling har vedtatt at det tillates avvik fra kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 for byggehøyde i S33 ved at deler av nybygg tillates en høyde på inntil syv etasjer som en del av plan 0513.00. Dette var ikke mulig å gjennomføre og samtidig oppnå tilfredsstillende solforhold for naboeiendommene.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom Time kommune og utbygger.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommunedelplan for Bryne sentrum. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg.

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredes.

3 Planprosessen

3.1 Planprosessen følger kravene til varsling og offentlig høring. Det vil i løpet av planprosessen bli kalt inn til informasjonsmøte fra forslagsstillers side ved behov.

Det ble varslet oppstart av detaljregulering 25. januar 2019 med frist for å komme med innspill 8. mars 2019. Det kom til sammen 12 innspill, syv fra private beboere i nærområdet og fem fra offentlige instanser. Sammendrag av innspillene og plankonsulentens kommentarer er lagt ved bakerst i planbeskrivelsen.

4 Planstatus og rammebetingelser

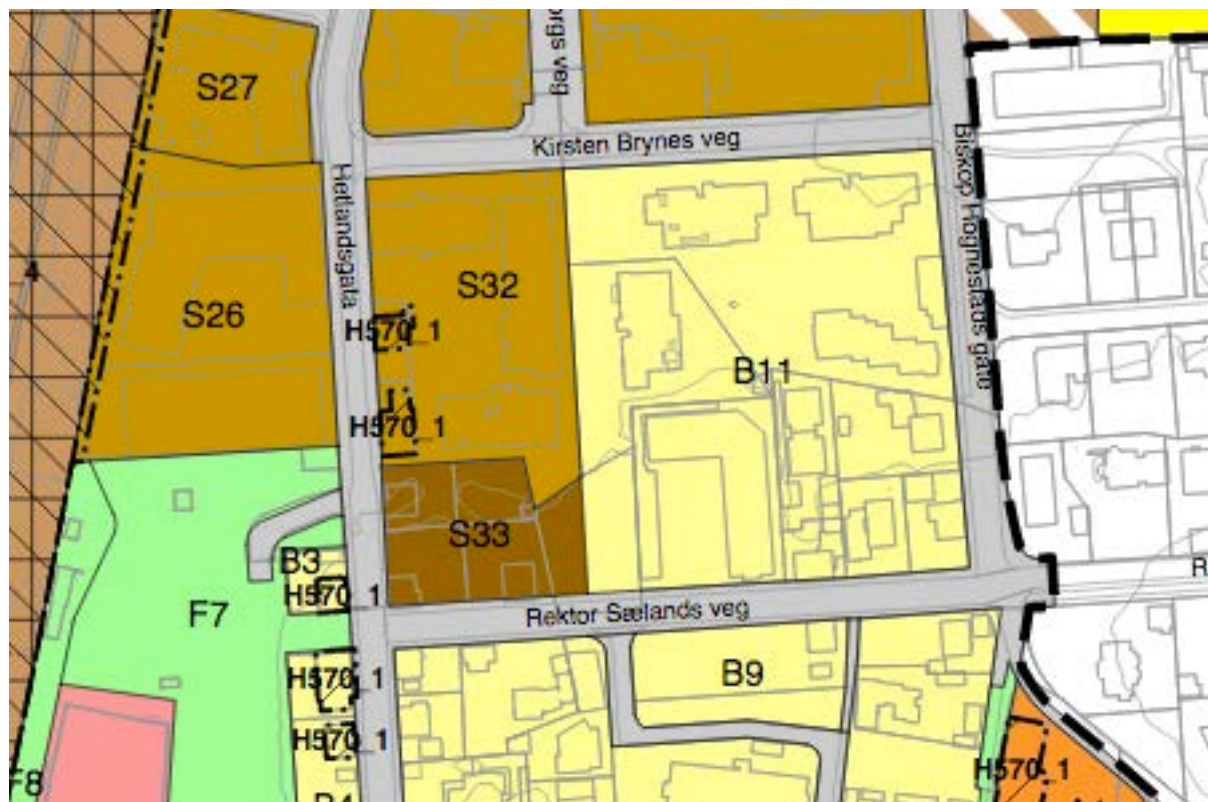
4.1 Overordnede planer

Regionalplan Jæren 2050 omtaler tetthet i boligbygging. I blokker på 5-6 etasjer angis det en anbefaling på 6-12 boliger på dekar for Bryne sentrum og minimum utnyttelse på 70 prosent BRA og maksimum 160 prosent BRA.

Områdetype	bol/daa (min – maks)	% BRA (min – maks)
Innenfor bybåndet Stavanger - Sandnes og på strekningen Sola - Forus samt Stavanger, Sandnes, Sola og Bryne sentrum*	6-12	70 - 160
Innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter*	4-10	70 – 140
Innenfor lokalsenter*	4-8	70 – 120
Innenfor øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk	4-8	Ikke aktuelt
Øvrige områder i sykkelavstand (<3 km) til Stavanger, Sandnes, Sola, Bryne sentrum	min 3	Ikke aktuelt
Øvrige områder i gangavstand (<1 km) til øvrige kommunesenter	min 3	Ikke aktuelt
Øvrige områder	2-4	Ikke aktuelt

Kommunedelplan for Bryne sentrum

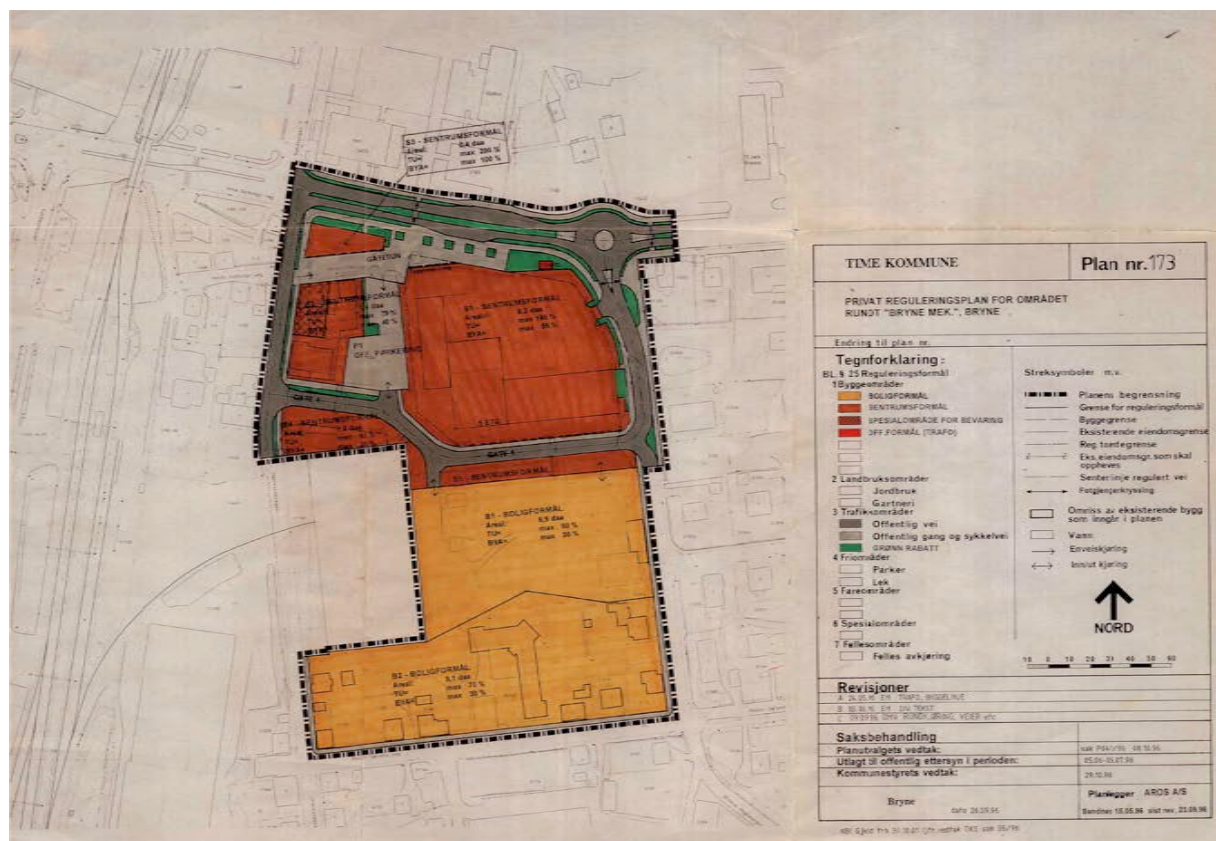
Planområdet ligger innenfor området som er markert som S33 i sentrumsplanen.



S33 er markert som framtidig sentrumsformål.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er plan 0173.00, en eldre reguleringsplan for området rundt Bryne Mek.



4.3 Tilgrensende planer

Mot nord:

Plan 0211.03:

Eldre reguleringsplan for Bryne Atrium. Planen legger til rette for bolig, næring og kontor.

Mot øst:

Plan 0435.00: Nyere reguleringsplan for leilighetsbygg i Rektor Sælunds veg 6, Bryne. Planen inkluderer parkeringskjeller.

Mot vest:

Plan 0416.00: Nyere reguleringsplan, detaljregulering for skule, parkering og friområde i Hetlandskvartalet, Bryne.

Mot sør:

Plan 0233.00: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan for Erlandseigedommen.

4.4 Temaplaner

Time kommune konkretiserer viktige tema i sentrumsplanen i temakart fra 1 til 12. Planområdet har følgende bestemmelser fra temakart:

Temakart 1: Viktige byrom

Hetlandsgata er definert som byrom.

Temakart 2: Kvartalsstruktur og kvartaltypologi

Karrébusetnad.

Temakart 3: Høgder på bygg

4 etasjer - Maks gesimshøyde med næring 14 meter.

Temakart 4: Område med ulike krav om minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Krav om minimum 16m² MFUA

Temakart 5: Soneinndeling fritaksordning MFUA

Planområdet ligger innenfor sonedeling for fritaksordning.

Temakart 6: Aktive og opne fasadar

Det er krav om åpne fasader mot Hetlandsgata, ikke mot Rektor Sælunds veg.

Temakart 7: Gatehierarki

Hetlandsgata er definert som sentrumsgate.

Øst for planområdet er det en akse med "Grøne samband på gåande sine premissar" mellom Kirsten Bryne veg og Rektor Sælands veg.

Temakart 8: Grøne byrom

Hetlandsgata og Rektor Sælands veg er definert som siktlinje og "Grøne vegar".

Temakart 9: Ruter for mjuke trafikantar

Hetlandsgata er definert som "Grøne samband, noverande".

Rektor Sælands veg er definert som "Gater / samband som skal få et grønare preg".

Planområdet ligger innenfor fotgjengerprioritert område.

Temakart 10: Bevaringsverdige bygningar og anlegg

Planområdet grenser mot R13 som er regulert etter plan og bygningsloven.

Temakart 11: Krav til parkering

Planområdet ligger ytre område, jfr. pkt. 10.2.6 i kommuneplanbestemmelsene:

Sykkelparkering: Minimum 1 per 50m² BRA

Bolig-bilparkering:	<50m ² BRA	0,67 (0,50)	p-plasser
	50-100m ² BRA	1,0 (0,75)	p-plasser
	>100m ² BRA	1,50 (1,00)	p-plasser

Næring: 0,5 parkeringsplass per 50m² BRA

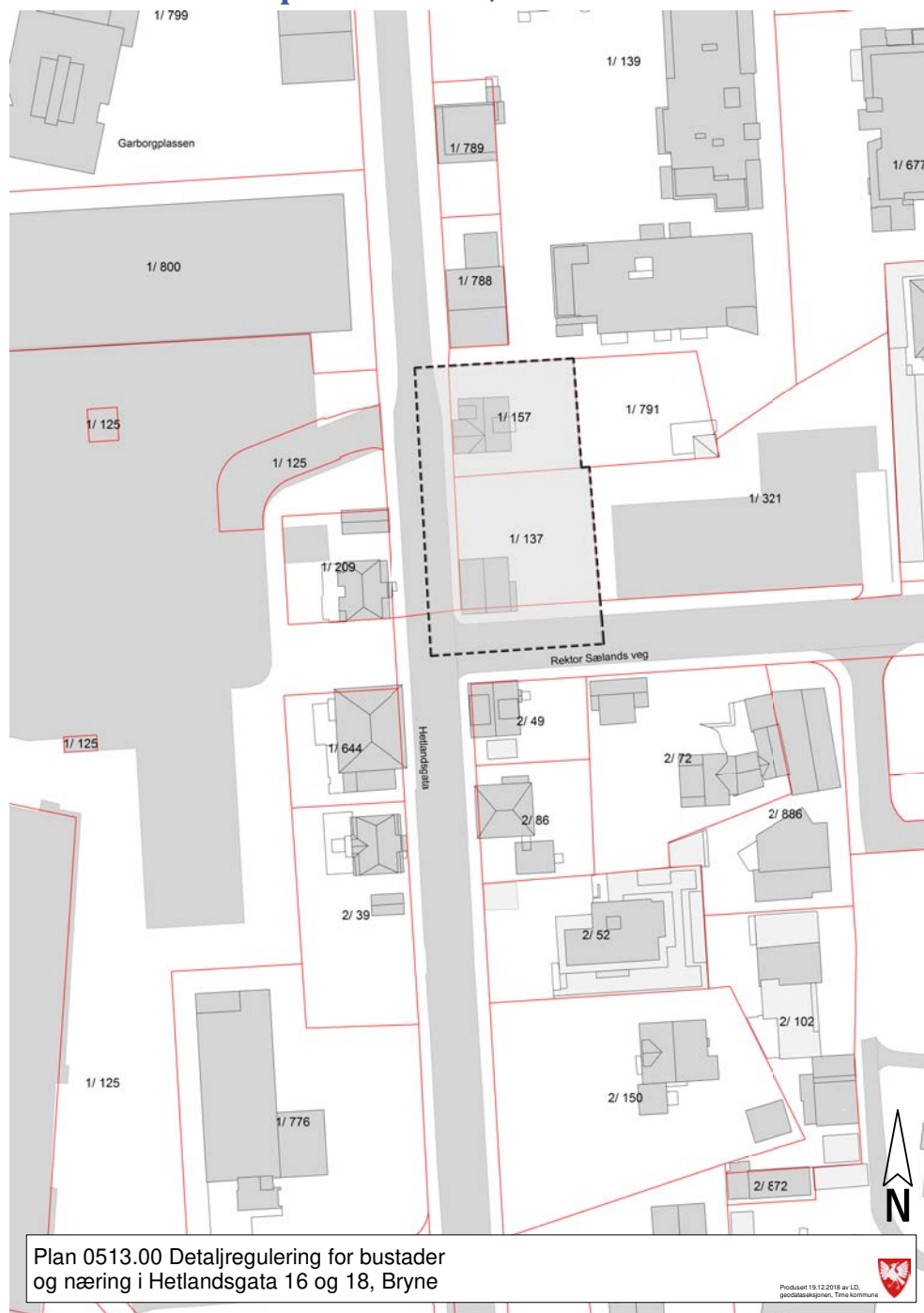
Temakart 12: Flaumvegar

Rektor Sælands veg har flomretning mot vest mot Hetlandsgata.

Hetlandsgata har flomretning mot nord hvor terrenget faller mot sentrum.

Rett nord for planområdet, med grense til Hetlandsgata16, ligger en eldre sveisehall som i kommunedelplan for Bryne sentrum har en hensynssone (høyt prioritert kulturminne) HF570_1. Nord for sveisehallen igjen, ligger et spønhus med tilsvarende vernestatus. På motsatt side av Hetlandsgata, men lenger sør enn selve planområdet, ligger det dessuten tre bolighus som er oppført med vernestatus i sentrumsplanen.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



5.1 Beliggenhet

Planområdet omfatter to gnr./bnr. 1/137 og 1/157 i sør-østre del av Bryne sentrum. Adresse er Hetlandsgata 16-18. Halve veibanen i Hetlandsgata og Rektor Sælends veg langs planområdet er innenfor varslet plangrense. Størrelsen på planområdet er ca. 1300 m² inkludert veiareal. Tomtene som skal bebygges er totalt 993,1 m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det var inntil nylig to eldre bolighus innenfor planområdet. Disse er revet og planområdet er en åpen, gruset plass i dag. Det er gitt tillatelse til å leie ut utearealet mellom de to boligene til parkering ut 2020.

Rett nord for plangrensen, på gnr./bnr. 1/788, ligger en eldre sveisehall som i Kommunedelplan for Bryne sentrum er markert med hensynssone (høyt prioritert kulturminne) H579_1 og benevnt R13. Rett nord for sveisehallen ligger det et spønhus med tilsvarende vernestatus i sentrumsplanen med benevnelse R12. På vestsiden av veien ved og sør for krysset Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg ligger det tre bygg med tilsvarende vernestatus i sentrumsplanen med benevnelsene R14, R15 og R16.

Mot øst grenser planområdet mot sameiet i Rektor Sælunds veg 4 som er et boligprosjekt av nyere dato og uteoppholdsareal tilknyttet dette, samt et offentlig friområde med gnr./bnr. 1/971.

5.3 Stedets karakter

Området er et transformasjonsområde som de siste årene har endret seg fra eneboligbebyggelse til blokk- og høyhus med blanding av næring, kontor og bolig. Det er innslag av eldre industribygg som er med å gi området karakter og preg av ulike tiders utbygging. Sentrumsplanen angir området som framtidig sentrumsformål noe som er med å styrke karakteren som bybebyggelse.



Hetlandsgata 16-18 er i dag en åpen plass og ligger som et "sår" i bylandskapet.

5.4 Landskap

Landskapet i denne delen av Bryne sentrum har det siste århundret vært preget av bebyggelse og urbanisering. Planområdet ligger i en helning av terrenget som faller ned mot Frøylandsvatnet i nord. Den høyeste delen av planområdet ligger på kote +36, mens den laveste delen av området er på kote +35. Det er altså svakt fallende terreng på tomte.

Rundt planområdet er terrenget åpent og uten markante høyder. Det er gode solforhold på tomte. Området er som de fleste områder på Bryne utsatt for vind.

Som kulturell verdi er terrenget primært knyttet til utviklingen av Bryne som by og tettsted. Planområdet ligger i kort avstand til Bryne stasjon, som var utgangspunktet framveksten av Bryne som by.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet. Kulturminner knyttet til Brynes industrihistorie i nærheten er beskrevet under punkt 5.2.

5.6 Naturverdier

Det er ingen naturverdier på tomte.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen rekreasjonsverdi.

5.9 Trafikkforhold

Hovedadkomst til eiendommen er Hetlandsgata som er tilknyttet det regionale veinettet via Arne Garborgs veg. Det er ikke oppgitt en verdi for årsdøgntrafikk i Hetlandsgata, men det er rimelig å anta at den er mindre enn for Jernbaneveien som er beregnet ÅDT på 5700.

Det er fortau på begge sider av Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg.

Det er god tilgang til kollektivtransport med kort avstand til Bryne stasjon og bussruter som passerer gjennom Hetlandsgata og Arne Garborgs veg.

Det er registrert et par mindre alvorlige ulykker i Hetlandsgata langs planområdet.

5.10 Barns interesser

Det er ingen spesielle interesser for barn i planområdet. Det offentlige friområdet som grenser til planområdet i øst, er et sted som er brukt av barn i området.

5.11 Sosial infrastruktur

De nærmeste barne- og ungdomsskolene til planområdet er Rosseland skule og Bryne skule. Generelt er skolene i Time presset på kapasitet. Det største presset på å utvide kapasitet er på skolene i sentrum. Rosseland skule har allerede tatt i bruk både kantine og naturfagssal til faste baserom. 7. klasse har undervisning i Timehallen.

Bryne skule har brakker som kan benyttes ved behov. Det er behov for nye plasser ved begge skolene de nærmeste årene.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt uten at det er spesielt tilrettelagt for universell utforming i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det er fjernvarmeledning og gass i gata utenfor planområdet. Lyse har strømmnettverk nedgravd i gata.

5.14 Grunnforhold

Det er bygget store leilighetsbygg og høyhus i nærhet til planområdet. Det er rimelig å anta at det er stabile grunnforhold på tomte. Ifølge temakart Rogaland er området del av det som er marin flate fra før siste istid, det kan altså være sedimenter i bakken. Norges geologiske undersøkelser har registrert at bergarten i området er preget av diorittisk til granittisk gneis.

5.15 Støyforhold

Det er ingen støy fra eiendommen i dag.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke spesielt mye luftforurensning på eller rundt eiendommen.

5.17 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse og sjekkliste utarbeidet av Prosjektil har påpekt noen situasjoner som kan utgjøre en risiko i eksisterende situasjon.

Radon, moderat til lav risiko.

Støy fra Hetlandsgata.

Det er skolevei innenfor planområdet.

5.18 Næring

Det er ingen næringsaktivitet på tomte i dag, bortsett fra utleie av parkeringsplasser.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er gjort utredning av:

Støyforhold knyttet til trafikk gjennom Hetlandsgata.

Mobilitetsplan

VA-rammeplan

ROS-analyse

6 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget inkluderer blokkbebyggelse inntil 4 etasjer med næring i deler av første etasje. Bygget er trappet ned til tre etasjer mot nabobebyggelse i nord og i øst. Det blir parkering i multiparkanlegg i kjeller. Mot vest, sør og øst er hele eiendommen planlagt utbygd. Mot nord er det planlagt en avstand på åtte meter mot tidligere sveisehall. Dette er gjort for å få en markert avstand til bebyggelsen med vernestatus i nord. Det er også her avkjørselen fra Hetlandsgata og innkjøringen til parkeringsanlegget ligger.

6.1 Planlagt arealbruk

Tabeller under viser arealformål fra plankartet:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	0,84
Sum areal denne kategori:	0,84
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjørveg (2)	0,36
2012 - Fortau	0,18
Sum areal denne kategori:	0,54
Totalt alle kategorier: 1,38	

Arealtabell	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2080 - Parkering	0,82
Sum areal denne kategori:	0,82
Totalt alle kategorier: 0,82	

6.1.1 Reguleringsformål

Plankart er inndelt i to nivåer, ett over og ett under bakken. Vertikalnivå 1 er regulert til parkeringsformål samt boder. Vertikalnivå 2 omfatter bolig og næring. Det er noe veiarealv og fortau utenfor byggegrenser. Renovasjonen er felles for boligprosjekter i Rektor Sælunds veg og er flyttet utenfor planområdet.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Vertikalnivå 2:

BBB1: Formålet omfatter all bebyggelse over bakken. Det er inngår også felles uteoppholdsareal på tak.

F_SKV: Omfatter kjørevei på privat grunn ned til parkeringsanlegg.

o_SKV: Omfatter veiareal som blir uforandret i Hetlandsgata.

o_SF: Omfatter fortau langs eiendommen i Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg.

Vertikalnivå 1:

SPA: Formålet omfatter parkering under bakken.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert inntil eiendomsgrenser mot øst, sør og vest. Mot nord er boligformålet trukket fire meter fra eiendomsgrensen for å skape en buffer mot den vernet sveiseshallen som ligger på gnr./bnr. 1/788. Avstanden til sveiseshallen vil også bidra til å opprettholde gode solforhold for bebyggelsen øst for planområdet.

Planforslaget ligger i et område som er markert med karré-bebyggelse. Det er planlagt blokkbebyggelse i fire etasjer. Mot nord og øst trapper bebyggelsen ned til tre etasjer.

Det er planlagt en butikk på minimum 100 m² på hjørnet av bygget mot krysset mellom Rektor Sælands veg og Hetlandsgata. Resten av 1. etasje vil være boliger langs det strekket av eiendommen hvor Hetlandsgata ligger markert lavere enn golvnivå i 1. etasje. Det er planlagt og sikret i bestemmelser at fasader med boligrom mot Hetlandsgata blir trukket inn tre meter fra offentlig fortau slik at det oppstår en naturlig buffer. Privat uteoppholdsareal blir dermed vestvendt med et rekkverk som ytterlige skaper en barriere mot gaten.

Siden 1. etasje har inntrukket terrasse, er det naturlig at fasaden i etasjene oppover forholder seg til dette grepet. Dette gir utgangspunkt for en utforming som er preget av ulike dybdenivåer og skyggevirkning i fasadene som vender mot byen. Fasader som vender innover i kvartalet vil være preget av innganger, fellesfunksjoner som sykkelparkering og felles uteoppholdsareal.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planområdet ligger innenfor område S33 som i sentrumsplanens temakart for høyde er markert med maks 4 etasjer. Ved vedtak i LOK-sak 060/18 er det åpnet for at deler av bygget har en høyde på inntil syv etasjer. Dette har vist seg å være umulig å gjennomføre uten at det får urimelige konsekvenser for naboeiendommer. Planforslaget viser blokkbebyggelse på inntil fire etasjer over bakken med en total høyde på ca. 14 meter på det høyeste.

6.3.2 Grad av utnyttning

8.2 Arealutnyttning

Følgjande retningslinjer for utnyttning gjeld:

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

Ved regulering der nye bygningar skal utfylla ein eksisterande bygningsmasse- eller kvartalsstruktur, må retningslinja sine føringar for utnyttning tilpassast til dei utbygde omgivnadane.

Arealer per etasje:

Parkeringskjeller	754 m ²
1. etasje	667 m ²
2. etasje	649 m ²
3. etasje	649 m ²
4. etasje	520 m ²
Sum	3239 m ²

BRA over bakken er 2485 m².

Tomtearealet er totalt 933,1 m². Av dette er 840 m² regulert til bebyggelse og skal inngå i beregning av grad av utnyttning. Utnyttingen av tomten blir da ca. 295,8 %. Det er lagt inn bestemmelse om maks 296 %BRA.

Det er fornuftig å ha en liten buffer i forhold til illustrert prosjekt og bestemmelser. Det er derfor foreslått en utnyttning på maks 296 prosent i prosjektet.

Andelen bolig er rundt 90 prosent. Det betyr at prosjektet etter tabellen i kommunedelplanen kan ha en utnyttelse på mellom 90 og 180 prosent. Med en utnyttelse på 296 prosent utfordrer planen føringene i kommunedelplanen på dette punktet. Dette henger sammen med at mesteparten av 1. etasje er planlagt som bolig, mens kun en mindre del av 1. etasje i planen vil være næring. Det er ikke grunnlag for å drive næring i hele første etasje i denne delen av Bryne sentrum i dag. Hele etasjen er likevel planlagt med en etasjehøyde som gjør at en kan drive næring her i framtiden. Fasader vil være utformet i forhold til bestemmelser om åpen fasade med bolig i den delen av bygget som ligger markert over gateplan.

Det har også vært prinsippavklaringer i LOK sak 038/19 angående bruk av frikjøpsordning når ikke alle vilkår for å benytte denne er oppfylt. Prosjektet følger føringene i kommunedelplanen når det gjelder høyde per etasje og er innenfor føringene for etasjeantall som er satt i sentrumsplanen. I dette tilfellet, i likhet med LOK sak 038/19, er det tabellen for arealutnyttning som ikke er innfridd. Ved reguleringen av Hetlandsgata 16-18 er det det laveste intervallet av glidetabellen man overstiger, mens i Storgata 19-12 som LOK sak 038/19 handler om, er det intervallet over som blir utfordret. Etter andelen bolig i prosjektet å dømme, skulle det vært mellom 90 og 180 %BRA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er 100 m² BRA næring i prosjektet. Det er sannsynlig med 10 ansatte, avhengig av hva slags virksomhet som kommer.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt 17 boliger i prosjektet. Med en tomt på 933,1 m² betyr det en tetthet på 15,9 leiligheter per dekar. Det er noe høyere enn anbefalingene i Regionalplan Jæren 2050 med blokkbebyggelse i 3-4 etasjer, men ikke høyere enn nærliggende bebyggelse. Den høye tettheten henger sammen med at det er en sentrumsnær tomt.

Det er en miks av leiligheter fra ca. 60 m² til rundt 155 m². En sammensetning av boenheter som gir variasjon i beboergruppe bidrar til å skape et godt bomiljø. Flere av leilighetene kan være dimensjonert for barnefamilier.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Området er godt egnet til å bygge boliger med nærhet til bymessige kvaliteter i sentrum av Bryne og god kollektivdekning et par hundre meter fra planområdet. Det er begrenset med trafikk gjennom tilgrensende gater og gunstig å oppnå stille side i leilighetene. Det er planlagt 16 boenheter med varierende størrelse, men med mer enn 40% som er over 100 m². Variasjonen av størrelser gir en sammensatt beboergruppe, samtidig som andelen leiligheter med mer enn tre rom, skaper potensiale for at det flytter flere barnefamilier til Bryne sentrum. Til førstegangs behandling av reguleringen er det ikke vist planløsninger utover en inndeling i størrelser og tilkomst til disse. Det er laget støyrapport som viser at det er mulig å oppnå stille side med en god plassering av soverom. Ingen av leilighetene vil være ensidig orientert mot øst eller nord. Faktorene ovenfor er med å gi utgangspunkt for et godt bomiljø, samtidig som felles uteoppholdsareal på tak bidrar til gode møteplasser.

Det er planlagt boliger på mesteparten av 1. etasje, som etter kommunedelplanen og sentrumsformål ikke skal ha boliger. Føringen om ikke å tillate boliger i 1. etasje henger primært sammen med å skape en levende by og aktivitet på bakkeplan, slik vi ser det. Arealene som ligger hevet over gateplan i første etasje er godt egnet til boliger. Det er lagt inn en buffer mot gaten på tre meter med private uteoppholdsareal som er vestvendt og solrikt. Kravet til bokvalitet er ivarettatt i og med at det private uteoppholdsarealet ligger slik tilrettelagt som det gjør. Prosjektet forutsetter også en fysisk oppbygning i form av et bed/fysisk barriere med en minimumshøyde på 70 cm som løper parallelt med Hetlandsgata der det er planlagt boliger. Etasjehøyden i 1. etasje er 4,0 meter, som er i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. Det betyr at boligene i 1. etasje kan konverteres til butikk / næringsformål senere dersom sentrumsutviklingen og boligmarkedet endrer seg.



6.5 Parkering

Arealkategori	Sentrum indre område	Sentrum ytre område
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 1	Minimum 1
Bustad -bilparkering		
< 50 m ² BRA	0,33 (0,25)	0,67 (0,50)
50-100 m ²	0,67 (0,50)	1,00 (0,75)
>100 m ²	1,00 (0,75)	1,50 (1,00)
Næring, forretning, offentlig og privat tenesteyting og kjøpesenter)		
Per 50 m ² BRA bilparkering	0,38	0,5

Tabell 2: Krav til parkering

Størrelse på leilighet	Antall boenheter	Krav til parkering
Større enn 100 m ²	8	8
Mellom 50 og 100 m ²	9	6
Mindre enn 50 m ²	0	0

Boligene utløser krav til 14 p-plasser, mens næringen vil ha krav til 1 plass.

Det er planlagt parkingskjeller med plass til 16 plasser inklusive 1 HC-parkering. Det legges inn i bestemmelsene at det tillates inntil 1 p-plass for bil for hver boenhet. Det stilles ikke krav om parkeringsplass for næringsarealet.

Sykkelparkeringsplasser er beregnet ut ifra BRA areal over bakken. Kravet er 50 plasser totalt i prosjektet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Prosjektet blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk, samt Lyse sitt elnett og fiberoptikk.

6.7 Trafikkløsning

Planforslaget medfører ikke store endringer av trafikkløsningen på stedet. Avkjørsel fra Hetlandsgata blir videreført omtrent der denne har vært i den opprinnelige bebyggelsen. Det blir fjernet en avkjørsel fra Rektor Sælunds veg. Frisiktlinjer for avkjørsel til Hetlandsgata når det gjelder fortau vil være innenfor byggegrenser på egen tomt og noe i konflikt med nabobygg i nord. På egen tomt blir bebyggelsen tilpasset dette, mens det mot nord blir foreslått å sette opp lysregulering som viser sjåførere som kommer fra parkeringsanlegg om det kommer myke trafikanter fra nord. I tillegg må en markere tydelig at her er en avkjørsel. Dette er omtalt i ROS-analysen. Det er satt av 3,2 meter fra fortauskant og inn i avkjørsel slik at bilen kan stå med et minimalt fall på 1:16 før den kjører videre over fortauet.

Myke trafikanter som kommer fra nordsiden, kommer i oppoverbakke. Trafikksikkerhetsmessig betyr dette lavere fart for både syklist og gående. Før en ankommer utkjørselen møter man stien som fører inn til parken øst for planområdet. Stien vil medvirke til å fange myke trafikanter

oppmerksomhet og bidra til å redusere farten. Den delen av gjerdet i grensen mellom stien og planområdet som er nærmest fortauet og ligger i frisktlinjen og vil bli fjernet.



Nedgravd søppelanlegg er fjernet fra planområdet og flyttet lenger øst i Rektor Sælunds veg. Søppelanlegget er felles for bebyggelsen i Rektor Sælunds veg. Anlegg for renovasjon vises som bindende illustrasjon i bestemmelsen og rekkefølgekrav.

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er via Hetlandsgata. Avkjørsel til felles parkeringsanlegg i kjelleren av nytt bygg ligger lengst mot i planområdet, langs grensen til naboeiendommen i nord.

6.7.2 Utforming av veger

Avkjørsel, siktlinjer i planen, stigningsforhold på rampe og svingradius blir utformet etter gjeldende vegnorm.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det vil være rekkefølgekrav knyttet til offentlig fortau og opparbeidelse av felles uteoppholdsareal.

6.7.4 Varelevering

Varelevering vil skje i forbindelse med hoveddør til butikken. Det er offentlige parkeringsplasser på sørsiden Rektor Sælunds veg.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det vil være svært god tilgjengelighet for gående og syklende til planområdet. Det blir fortau som er delvis overbygget langs fasader som vender mot offentlig vei.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det blir offentlig fortau langs fasader som vender mot offentlig vei.

6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke spesielle krav til miljøprofil i kommunedelplan for sentrum av Bryne. Prosjektet vil ha svært energieffektive løsninger i tråd med kravene i teknisk forskrift. Oppvarming i prosjektet vil bli avklart på et senere tidspunkt i prosjekteringen.

Prosjektet føyer seg inn i en framtidsrettet utbygging med fortetting i bybåndet langs Jærbanen.

6.10 Universell utforming

Det er krav til heis i prosjektet. I praksis har alle boenheter krav om å være tilgjengelige.

6.11 Uteoppholdsareal



Alle boenheter har private balkonger som er vendt mot sør eller vest. Terrassene utgjør et areal på mellom 10m² og 35 m² som alle ligger skjermet og solrikt til. Minstekravet i kommunedelplanen er 6,0m² egnet, solrikt privat uteplass for boliger med felles uteoppholdsareal.

Det er krav om 16 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Til sammen er det krav om 272 m² minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Det er ikke mulig å ha felles uteoppholdsareal på bakkeplan på egen tomt. Arealet på bakken tilfredsstiller ikke kravene til sol. Det er det ikke mulig å få til med en karrébebyggelse som per definisjon strekker seg langs gateløp og er med å definere

kvartalsstrukturen. Det må i så fall være store åpninger i bygningskroppen for å slippe inn tilstrekkelig sol og da blir det ikke mulig å realisere prosjektet.

Det er derfor lagt opp til bruk av frikjøpsordning for MFUA, og dermed utgjør minste felles uteoppholdsareal lagt til tak 68 m².

Prosjektet har noe uteoppholdsareal på bakken, men dette er på taket av parkeringsanlegg og uten tilfredsstillende solforhold.

Det er rundt 80 m² uteoppholdsareal på taket av 3. etasje mot nord og rundt 58 m² uteoppholdsareal på taket av 3. etasje mot øst. Til sammen tilfredsstiller disse kravene til sol på aktuelle måletidspunkt. Svalgangen forbinder de to uteplassene, slik at begge blir tilgjengelige for alle beboerne i bygget. En sammenkobling av uteområdene vil legge til rette for felles møtepunkter for alle beboerne i blokka.

Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen kan åpne for at inntil 25 prosent av uteoppholdsarealet kan være på tak og hvor fritaksordningen kan benyttes. Ved frikjøp skal midler brukes til å ruste opp nærliggende områder.

Som nevnt tidligere under punkt 6.3.2 om utnytting, har det vært en prinsippavklaring i Time kommune om bruk av fritaksordning når ikke alle vilkårene oppgitt under punkt 9.6 er mulig å oppfylle. Det er tabellen i punkt 8.2 som i likhet med vedtaket i sak 038/19 er vanskelig å oppfylle.



Karré-bebyggelse er vist i oversikten over kvartalstypologier i kommunedelplanen for Bryne sentrum med illustrasjonen over. Det kan i tråd med denne være ulike åpninger mellom bygningene. Som regel er det med karré-bebyggelse små eller ingen opphold i bebyggelsen langs offentlig vei. Siden tomten ligger på et hjørne av kvartalet, der tomten grenser mot offentlig gateløp mot vest og sør, vil det ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende sol på måletidspunktene i mars og juni på egen tomt. Det vil i så fall måtte bli store åpninger som slipper inn sol fra sør og vest, som vist under for 21. juni klokken 18 (t.v.) og 21. mars klokken 15:



Dette vil være lite egnede uteområder tett inn til offentligvei og innkjøring til parkeringsanlegg. Det vil også gå sterkt på bekostning av areal i prosjektet og retningslinjene om å oppføre karrébebyggelse vil ikke lenger være fulgt.

Utbyggingen samsvarer med prinsippet for karrébebyggelse vist i illustrasjon i kommunedelplanen. Det er grønne områder inne i kvartalet, og bebyggelse langs kvartalets perimeter. Intensjonen i kommuneplanen er oppfylt, men tomtens størrelse og byggets plassering mot sør og vest gjør at prosjektet isolert sett ikke oppfyller kravene til minste felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Rett over veien, på vestsiden av Hetlandsgata, er parken som ligger mellom Garborgsenteret og Bryne videregående skule. Arealet er på ca. 5.000m² og har trafiksikker tilkomst fra Hetlandsgata 16-18 over fotgjengerfelt. Parken er opparbeidet med grønne plener, stier, sittebenker, lekeapparater, sandvolleyballbane, busker, trær og kunstnerisk utsmykning.

Det er et område regulert til park med gnr./bnr. 1/791 som grenser mot planområdet i øst. Det vil være direkte tilkomst til dette parkarealet fra planområdet uten å gå via offentlig vei eller fortau. Parken består av grønne plener, plattinger med sittegrupper, sandlekeplass, gapahuk og en gruset boccia-bane.

Det er kort vei til turstier rundt Frøylandsvatnet fra planområdet.

Kravet til private uteplasser er overoppfylt og er en god erstatning for manglende felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Felles uteoppholdsareal på tak er delvis grønne / beplantet og inneholder sittegrupper, sandkasser og plass til lek med 3 ulike lekeaktiviteter. Erstatningsareal på både østsiden og vestsiden har en gangavstand på mindre enn 150 meter som er vilkår for fritaksordningen i kommunedelplanen.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksfaglige vurderinger i planen.

6.13 Kollektivtilbud

Det er få minutter å gå fra planområdet til Bryne stasjon som har tog med lokal-, regional- og fjerntogavganger.

6.14 Kulturminner

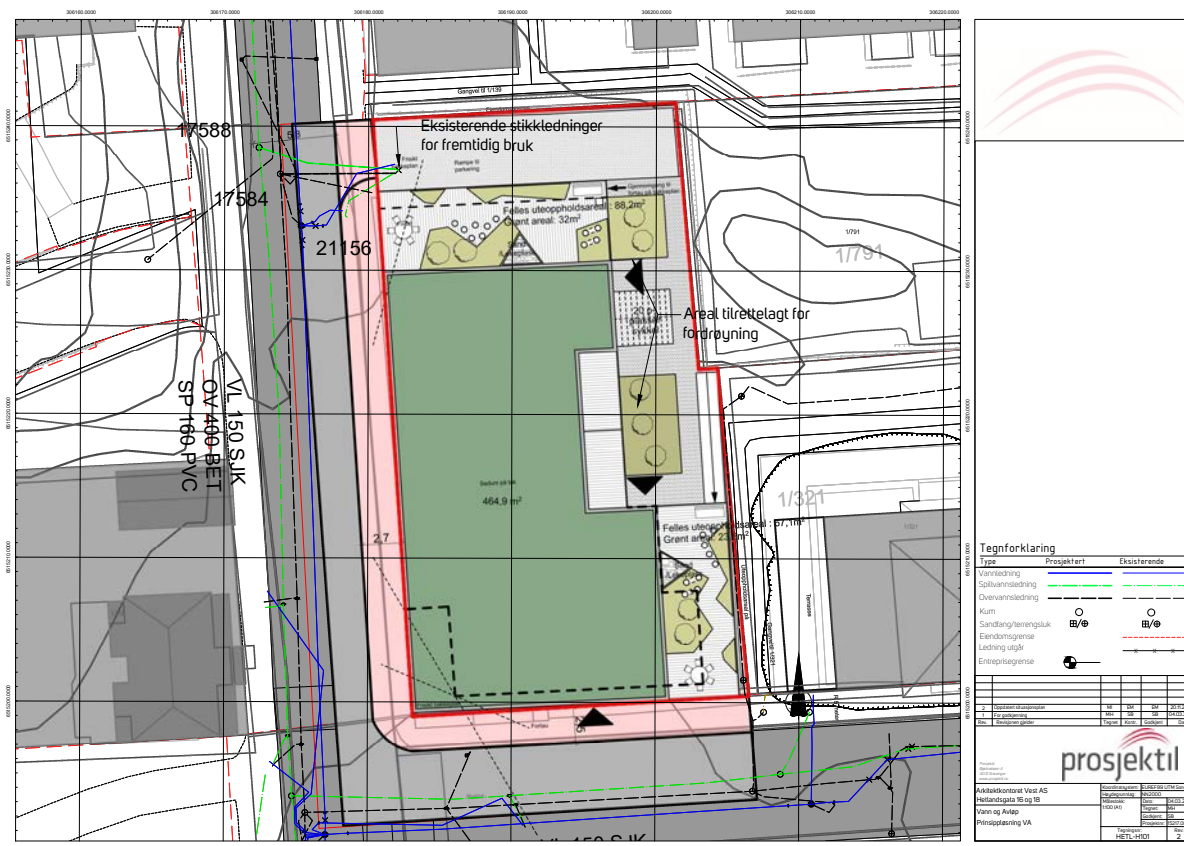
Det er tatt hensyn til vernet bebyggelse i nord ved at prosjektet er trukket en del inn fra eiendomsgrense. I tillegg trapper nytt bygg ned mot nord. Når det gjelder tilpasning til utforming av et nytt prosjekt er sveisehallen en rektangulær bygning preget av moderne materialer. Et nytt prosjekt er planlagt med teglfasader og et uttrykk med rette linjer.



6.15 Sosial infrastruktur

Planforslaget involverer ingen endringer av tjenestetilbudet innen barnehage og skole, utover at prosjektet vil kunne tilføre noen flere barn som blir brukere av det eksisterende tilbudet.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett



Plan over viser prinsipp for tilkobling til offentlig nett for vann- og avløp.

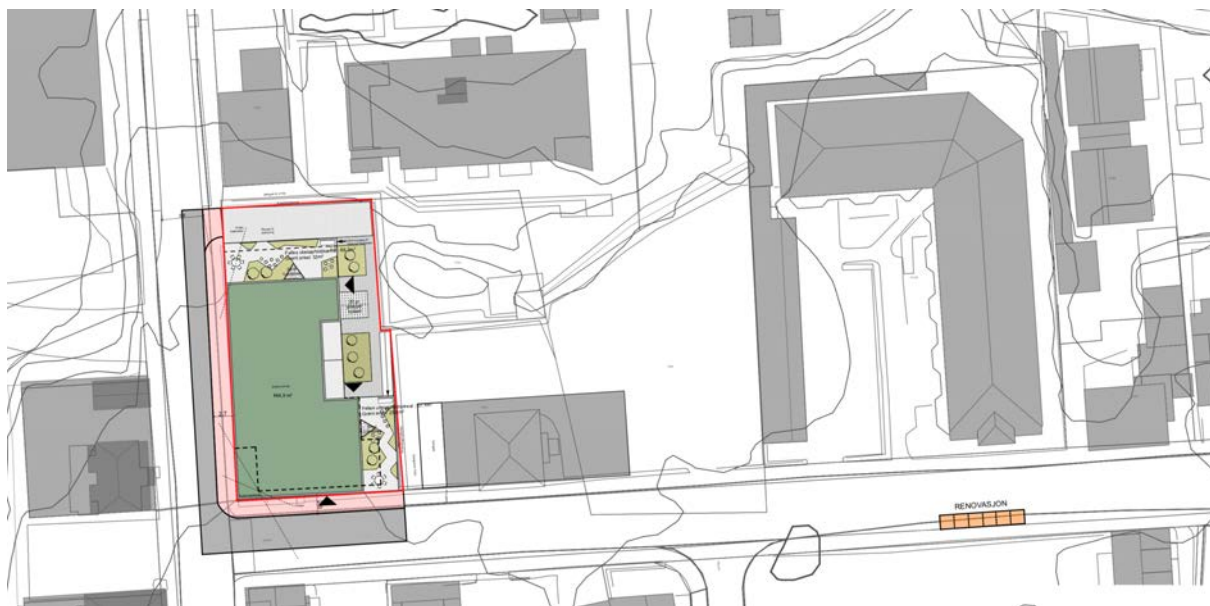
6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Time kommune sendte den 4. august 2020 ut en begrenset høring for renovasjonsløsning, sak 18/849-40, der det ble foreslått en alternativ plassering for et felles renovasjonsanlegg for bebyggelsen i Rektor Sælends veg.

Det er startet planarbeid for plan 0512.00 – Detaljregulering for bustader i Biskop Hognestads gate 7 og 9, Bryne. Dette planområdet ligger i den østlige enden av kvartalet. Like øst for plan 0513.00 ligger godkjent plan 0435.00 – Detaljregulering for leilighetsbygg i Rektor Sælends veg 6, Bryne. Planen ble vedtatt med renovasjonsløsning for nedgravde dunker ved Rektor Sælends veg. Da leilighetsbygget stod klart, viste det seg at det likevel ikke var mulig å få til en løsning med nedgravde dunker, slik plankartet viser. Det er gjort en reguleringsendring som medfører at boligene får renovasjonsdunker, i stedet for nedgravd løsning. Dunkene har oppstillingsplass i garasje og trilles opp fra garasjeanlegget og til Rektor Sælends veg på tømmedag.

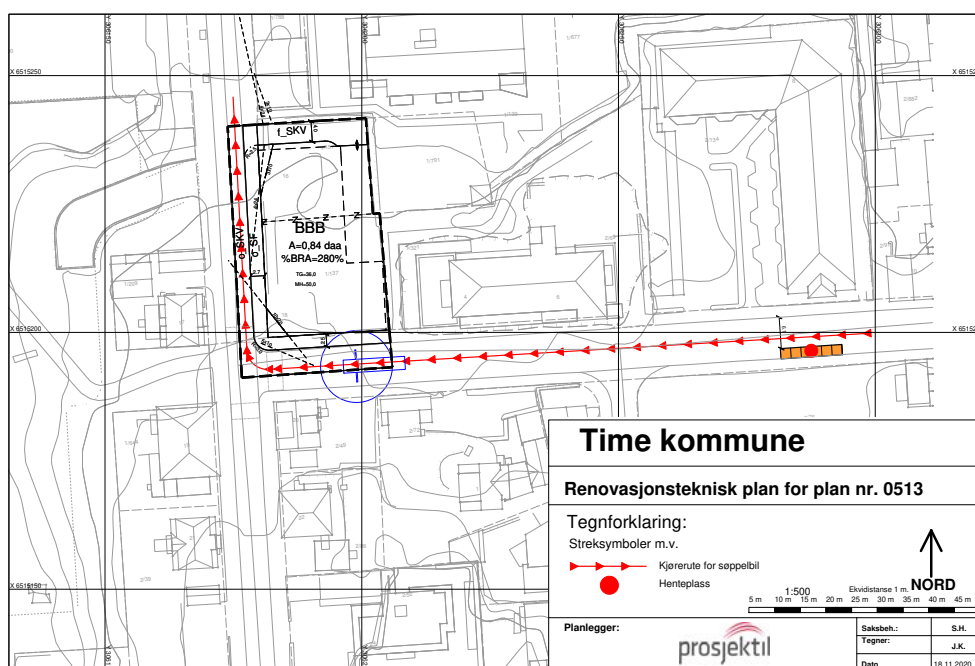
På bakgrunn av pågående planarbeid i og ved Rektor Sælends veg, samt mulighet for ytterligere prosjekter på sørsiden av veien, er det foreslått en alternativ plassering for et felles renovasjonsanlegg for bebyggelsen i Rektor Sælends veg.

Eksisterende og ny bebyggelse på nordsiden av Rektor Sælunds veg vil ha rundt 100 brukere av et slikt renovasjonsanlegg. Det medfører et behov for seks moduler med et arealbehov på 2x12 meter. Forslag til plassering og antall moduler er vist på illustrasjon under:



Plassering av nytt felles renovasjonsanlegg vises som bindende illustrasjon i reguleringsbestemmelsene og vil være et rekkefølgekrav.

Renovasjonsteknisk plan utarbeidet av Prosjektil AS viser plassering av felles renovasjonsanlegg. Planen er vist under.



6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Oppsummeringen under er hentet fra ROS-analysen utført av Prosjektil As:

Noen av temaene gjennomgått i kapittel 4 ivaretas gjennom gjeldende lover og forskrifter, og gjennom forhold utenfor planområdet. I planforslaget er følgende tiltak inntatt for å best mulig ivareta vurderte ROS-tema i videre planlegging av området:

Det foreslås at følgende forhold sikres i planens bestemmelser:

- *Gasstrasé:*
 - o Ved utarbeidelse av tekniske planer skal gassledning i Hetlandsgata påvises og det skal dokumenteres at ny bebyggelse har tilstrekkelig sikkerhetsavstand til ledning. Dersom gassledning ligger nærmere enn 2,0 meter må gassledning legges om.*
- *Trafikksikkerhet:*
 - o Avbøtende tiltak for trafikksikkerhet i form av lyseregulering og private oppmerksomhetsskilt må sikres i bestemmelsene. Avkjørsel må ha en utforming som tydelig viser at myke trafikanter er prioriterte.*
- *Støyforurensning:*
 - o Avbøtende tiltak for trafikkstøy iht. utført støyvurdering må sikres i bestemmelsene.*

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse skal plan, snitt og fasader, samt utomhusplan være godkjent.

Før igangsettingstillatelse gis skal grunnundersøkelser være gjennomført og tekniske planer for vei, vann og avløp være godkjent.

Det blir rekkefølgebestemmelser i tilknytning til realisering av midler fra fritaksordning når det gjelder felles uteoppholdsareal.

Offentlig fortau skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Felles renovasjonsanlegg for Rektor Sælunds veg skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Det er ingen spesielle virkninger av planforslaget på overordnede planer.

7.2 Landskap

Det er ingen landskapsmessige konsekvenser som følge av planforslaget

7.3 Stedets karakter

Stedet vil med planforslaget få et varig bymessig preg. Som påpekt i planbeskrivelsen ligger dagens tomt som et åpent tomrom i bylandskapet. Næringsarealer i første etasje av prosjektet vil være med å tilføre liv til sentrum på dagtid og om kvelden.

7.4 Byform og estetikk

Prosjektet vil føye seg naturlig inn i bystrukturen på Bryne og den omkringliggende bebyggelsen. Bygget er tett knyttet til et gateliv og den noe innadvendte fasaden med inntrukne partier, er et resultat av dette forholdet. Store vindusflater gir likevel et utadvendt bygg, spesielt mot byen.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er tatt hensyn til vernet bebyggelse i nord ved at prosjektet er trukket en del inn fra eiendomsgrense. I tillegg trapper nytt bygg ned mot nord. Når det gjelder tilpasning til utforming av et nytt prosjekt er sveisehallen en rektangulær bygning preget av moderne materialer. Et nytt prosjekt er planlagt med teglfasader og et uttrykk med rette linjer.

7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Prosjektet har ingen påvirkning på naturverdier.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det er ingen rekreasjonsinteresser i planområdet. I og med at planen utløser midler til oppgradering av tilstøtende offentlige rekreasjonsområder i forbindelse med frikjøp, vil planen ha positiv effekt på områder i nærheten.

7.8 Uteområder

Prosjektet vil medføre økt skyggelegging på utearealet som hører til naboeiendommen med gnr./bnr. 1/139 selv om kravet til høyder satt i sentrumsplanen er overholdt. Utearealet til 1/139 er påvirket av skygge også fra andre eiendommer og fra sin egen bygning. I planleggingen er det lagt til grunn en logikk der en ser på hvordan den delen av utearealet til 1/139 som *kan* bli utsatt fra skygge fra Hetlandsgata 16-18 blir påvirket av prosjektet. På diagrammene under er det markert grønne området, den delen av naboeiendommen som kan bli utsatt av skygge fra vårt prosjekt. På diagrammene er det satt inn en stiplet linje som understreker hvordan skyggen fra Hetlandsgata 16-18 strekker seg. Diagrammene viser at det på begge måletidspunktene for juni og mars er tilfredsstillende solforhold. Illustrasjonene inneholder også et diagram for 1. mai som viser at

skyggevirksomheten gjennom dagen er akseptabel. 1. mai klokken 18 er det naturligvis mer skygge enn i 21. juni på samme klokkeslett.



Diagram viser solforhold 21. mars klokken 15 (t.v.) og 21. juni klokken 18.

7.9 Trafikkforhold

Det vil bli noe økt trafikkbelastning i Hetlandsgata og veinettet rundt Bryne som følge av planen. Med 16 boenheter er det begrenset hvor stor denne økningen vil bli.

7.10 Barns interesser

Planforslaget har ingen spesielle virkninger for barns interesser utover at prosjektet kan tilføre flere barnefamilier til sentrum av Bryne og dermed flere lekekamerater til de som bor her i dag.

7.11 Sosial infrastruktur

Med 16 boenheter kan en ta utgangspunkt i 5-10 barn i barnehage- eller skolepliktig alder. Det er ikke et betydelig tilskudd til barnekullene i Time.

Det vil likevel komme i tillegg til allerede høyt press på å utvide kapasiteten ved Rosseland skule. Timehallen er brukt som avlastning for 7. klasse som får undervisning der.

Økonomiplanen for Time 2019-2022 nevner flere lærere som satsingsområde i perioden og dessuten høyere pedagogtetthet og bemanning i barnehagene. Det er ikke nevnt spesifikke investeringer innenfor nye skolebygg i perioden.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag som tidligere nevnt en parkeringsplass. Området er flatt og tilknytningen til tilstøtende arealer vil være utformet i tråd med prinsippene om universell utforming.

7.13 Energibehov – energiforbruk

En ny og moderne bygningsmasse har vesentlig lavere energibruk enn en eldre bebyggelse har. Det vil være krav til energieffektivitet i tråd med tek 17 i prosjektet.

7.15 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant.

7.16 Teknisk infrastruktur

Prosjektet kan ha påvirkning for gassledning i Hetlandgata. Nedgravde containere i Rektor Sælunds veg.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen får økte skatteinntekter fra næringsdrivende og potensielt økt skatteinngang som følge av flere innbyggere i kommunen.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringsdrivende i sentrumsområdet vest for jernbanetraseen vil ha gjensidig nytte av et større handelsmiljø. En liten butikk på hjørnet av bygget vil kunne positive ringvirkninger i lokalmiljøet.

7.19 Interessesmotsetninger

Etter at bebyggelsen er tatt ned til fire etasjer med nedtrapping mot øst og nord, kan vi ikke se at det er særlige interessesmotsetninger i prosjektet. Også innspillene om å ta hensyn til vernet bebyggelse i nord skal være ivarettatt.

7.20 Avveining av virkninger

Mer eller mindre alle naboer til prosjektet har vært sterkt kritiske til å tillate et bygg på syv etasjer på denne tomten. Bebyggelsen er nå vist i tråd med høyder satt i kommunedelplan for Bryne sentrum. Nå er skyggevirkningen på omkringliggende fasader minimal, samt at kravet til 50 prosent sol på uteoppholdsarealet til naboblokka i nord-øst er ivarettatt som vist i illustrasjoner.

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader

Innspill etter varsel om oppstart:

01: Fylkesmannen i Rogaland, mottatt 4.2 2019

Reguleringsplanarbeidet må være i tråd med kommunedelplanen for Bryne og det må legges til rette for aktive fasader på bakkeplan. Det må innarbeides restriktiv bilparkeringsdekning og god dekning til sykkelparkering.

Plankonsulentens kommentar:

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanen for Time kommune på de fleste punkt. Det er et krav om «åpen fasade» i Hetlandsgata ikke «aktiv fasade». Prosjektet er planlagt med hensyn til definisjonen av åpen fasaden slik dette er definert i sentrumsplanen. Det er i utgangspunktet i områder med sentrumsformål i kommuneplanen ikke tillatt med boliger i første etasje, så dette er et avvik fra kommunedelplan. Det er ikke grunnlag for å drive næring i hele første etasje i denne delen av byen ennå. Prosjektet overholder krav til ekstra takhøyde i første etasje og det er dermed lagt til rette for at det *kan* bli næring her i framtiden. Prosjektet er helt avhengig av at det blir boliger på mesteparten av arealet i første etasje for at det bli realisert et prosjekt her. Den delen av golvet i første etasje som har boliger, ligger markert over gatenivå, fra 50-150 cm. Det blir gjort grep og sikret i bestemmelser at bokvalitet blir ivaretatt ved at private uteoppholdsareal er lagt mellom boligrom og offentlig gate.

Det blir lagt opp til en parkeringsdekning som er i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum.

02: Statens vegvesen, mottatt 13.2 2019

Forutsetter at kommuneplanen legges til grunn for reguleringsplanen. Ingen andre innspill på dette stadiet.

Plankonsulentens kommentar:

Kommunedelplanen er lagt til grunn for prosjektet.

03: Rogaland fylkeskommune, mottatt 4.3 2019

Lav parkeringsdekning for bil og høy dekning for sykkelparkering.

Påpeker at planforslaget slik det framgår i planinitiativet utfordrer rammene i kommunedelplanen. Fylkesrådmannen vurderer at planforslaget i for liten grad ivaretar det estiske og kvalitetsmessige hensynet til øvrige deler av kvartalet. Fylkesrådmannen krever at planforslaget må overholde rammer gitt i gjeldende kommunedelplan når det gjelder høyde. Det blir påpekt av prosjektet slik det er utformet i planinitiativet, kaster skygge på naboeiendommer og eget uteområde.

Fylkesrådmannen trekker fram hensynet til vernet bebyggelse inntil planområdet og at sammenhengen mellom disse taler for lavere høyde enn det som er skissert i planinitiativet. Det bør vurderes lavere høyde enn kommunedelplanen åpner opp for mot nord (sveisehallen).

Plankonsulentens kommentar:

Bebyggelsen er redusert til fire etasjer maks høyde og nedtrapping mot nord og sør-øst og i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum. Prosjektet føyer seg dermed fint inn i den omkringliggende bebyggelsen og vil ikke lenger kaste urimelig mye skygge på omkringliggende bebyggelse. Det er uunngåelig at en utbygging i sentrum av Bryne kaster noe skygge på naboeiendommer, og så lenge uteoppholdsareal for naboer tilfredsstiller krav til solforhold, slik tilfellet er her, må det være greit. Det er heller ikke vesentlig skyggevirkning av prosjektet på de nærmeste bygninger.

Det er i tråd med føringer i kommunedelplanen lagt opp til karrébebyggelse i prosjektet. Felles uteoppholdsareal på egen tomt må nødvendigvis ligge med nord-øst. Område S33 ligger innenfor sonen for frikjøp av felles uteoppholdsareal ved at inntil 25 prosent av utearealene kan ligge på tak. Det blir felles uteområder på takterrasser mot nord og øst.

Det er tatt hensyn til bevaringsverdig bebyggelse mot nord ved at bygget er trukket rundt fem meter fra nabogrense. En utbygging i fire etasjer helt inntil nabogrense mot nord og øst ville vært i tråd med kommunedelplanen, men bygget er slik planforslaget nå foreligger, trappet ned til tre etasjer mot nord og den vernete bebyggelsen slik fylkesmannen har påpekt.

04: Lyse Elnett AS, mottatt 25.1 2019

Lyse gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur i planområdet som må ivaretas.

Plankonsulentens kommentar:

Det er omtalt i ROS-analysen fra Prosjekt AS at det er en gassledning som kan ligge nærmere enn 2 meter fra planlagt bebyggelse. Det er tatt inn en bestemmelse som sier at ved utbygging må en påvise plassering av gassledningene og hvis den er nærmere enn 2 meter, må den legges om.

05: Beboere i Hetlandsgata 10B, mottatt 2.3 2019

Beboere i Hetlandsgata 10B klager på den foreslåtte byggehøyden på 8 etasjer. Den må helst ikke overstige den øvrige bebyggelsen i området på 5 etasjer.

Plankonsulentens kommentar: Bebyggelsen er tatt ned til fire etasjer på det høyeste i forhold til planinitiativet.

06: Jens og Karen Erland, mottatt 27.2 2019

Jens og Karen Erland er nærmeste naboer til planområdet og mener en byggehøyde på inntil 8 etasjer vil forrykke balansen i området og vil føre til dårlige lys- og solforhold. De protesterer på det sterkeste mot å fravike kommunedelplanen for Bryne sentrum.

Plankonsulentens kommentar:

Kommunedelplans høydebegrensninger for område S33 blir overholdt.

07: Turid og Dagfinn Heigre, Hetlandsgata 10A, mottatt 5.3 2019

Turid og Dagfinn Heigre har innsigelser til den foreslåtte høyden på bygget. De frykter at en eventuell tillatelse til å overskride angitte høyder i sentrumsplanen i planområdet, vil ha en "spredningseffekt" til omkringliggende bygg.

Videre mener de at den foreslåtte høyden i Hetlandsgata 16-18 vil medføre et totalinntrykk som er "klumpete og sammentrykt".

De er også bekymret for den økte trafikkbelastningen i Hetlandsgata som følge av å tillate flere etasjer enn det sentrumsplanen legger opp til.

Plankonsulentens kommentar:

Bebyggelsen er i bearbeidet prosjekt tatt ned til fire etasjer på det høyeste med nedtrapping til tre etasjer mot nord og øst. Det blir dermed ikke noen grunn til å frykte en spredningseffekt eller en sterk trafikkøkning i Hetlandsgata.

08: Sameiet Rektor Sælunds veg 4, mottatt 7.3 2019

Sameiet Rektor Sælunds veg 4 er nærmeste nabo i øst for planområdet. De påpeker at de ikke har fått anledning til å uttale seg i forkant av politisk behandling i LOK 060/18 som åpner for 7 etasjer, i stedet for 4 som sentrumsplanen sier. I innspillet skriver de at de er overrasket over endringer i premissene spesielt siden sentrumsplanen nylig er vedtatt. Ved å tillate et så høyt bygg er, vil ikke høyhusene som er markert i sentrumsplanen oppfattes som høyhus lenger, men som "noe høyere" enn Hetlandsgata 16-18.

Sameiet skriver at Hetlandsgata 16-18 vil ha en langt høyere utnyttelse enn deres eget bygg. De anmoder om at utnyttelsesgraden blir vurdert opp mot gode boforhold.

De stiller videre spørsmål ved kvaliteten på uteoppholdsarealene som er vist, da de mener det store deler av dagen vil være skygge på dette området.

En viser videre til Temakart 9 i sentrumsplanen der Rektor Sælunds veg skal få et "grønnere preg". De mener at et nybygg i Hetlandsgata 16-18 bør ligge med større avstand til deres bygning for å ivareta dette hensynet.

Sameiet har også innspill om at et felles nedgravd avfallshåndteringsanlegg for Rektor Sælunds veg 4 og Hetlandsgata 16-18 er ønskelig og anmoder om at parkeringsnorm blir overholdt.

Plankonsulentens kommentar:

Bebyggelsen er tatt ned til fire etasjer med tre etasjer mot nord og øst. Dermed er de fleste av Sameiet Rektor Sælunds veg 4 merknader tatt til følge. Når det gjelder sambruk av nedgravd søppelanlegg, kan dette vurderes. Avstanden mellom byggene er slik prosjektet er foreslått seks

meter på det nærmeste på bakkeplan og gir dermed rom for beplantning. 1. etasje er trukket vekk fra nabobygget i øst i forhold skisser i planinitiativet. 2. og 3. etasje er trukket nærmere mot nabobygget og er fire meter på det nærmeste. 4. etasje som er inntrukket vil være ca. 9 meter fra nabobygget. Fire meter fra nabobygget er en avstand som er normal i området og i bystrøk for øvrig.

09: Eierseksjonssameiet Hetlandsparken, Hetlandsgata 10B, mottatt 5.3 2019

Jan Erik Gundersen skriver på vegne av Eierseksjonssameiet Hetlandsparken at de ikke kan se grunnlaget for et bygg på 8 etasjer med en høyde inntil 26 meter i Hetlandsgata 16-18. I innspillet hevder de videre at Hetlandsgata 10B vil få negative konsekvenser for solforhold som følge av det foreslåtte nybygget.

Plankonsulentens kommentar: Bebyggelsen er redusert til fire og tre etasjer og er dermed innenfor kravene i kommunedelplanen.

10: Rogaland Brann- og redning IKS, mottatt 30.1 2019

I innspillet ber Rogaland Brann- og redning IKS at brannvesenets krav til atkomst og utstyr blir ivare tatt på allerede i planfasen av prosjektet.

Plankonsulentens kommentar:

Alle boenheter har rømming enten via trapp, direkte ut på gateplan eller kan reddes med bruk av høydemateriell.

11: Beboere i Rektor Sælunds veg 4, mottatt 6. mars 2019

Seks beboere i Rektor Sælunds veg 4 har sendt merknad til varslet planopptart for Hetlandsgata 16-18. De referer til gjeldende kommunedelplan for sentrum som tilsier 4 etasjer i dette området. De protesterer på det sterkeste mot planene om å oppføre 8 etasjer på deler av eiendommen.

Plankonsulentens kommentar:

Bebyggelsen er redusert i høyde slik at den er innenfor føringene i kommunedelplanen

12: Hetland Næring KS og Hetland Næring II AS, mottatt 26.2 2019

Alexander Lyseggen skriver på vegne av Hetland Næring KS og Hetland II AS at de klager på igangsatt reguleringsarbeid med en høyde på 8 etasjer og byggehøyde inntil 26 meter. I merknaden heter det at reguleringsarbeidet bør ta utgangspunkt i omkringliggende høyder og at hensynet til historiske bygninger nært til planområdet bør veie tungt. Det blir påpekt at foreslåtte høyder vil få store konsekvenser for lys- og solforhold for naboer.

Plankonsulentens kommentar:

Høyden på bebyggelsen vil i tråd med planforslag være fire og tre etasjer. Merknaden er tatt til følge.

8.2 Merknader

Uttalelser og merknader etter høring etter 1. gangs behandling og begrenset høring for renovasjonsløsning:

01: Fylkesmannen i Rogaland, datert 20.08.2020

Fylkesmannen vurderer den høye utnyttelsen er særlig utfordrende med tanke på felles uteoppholdsareal og ivaretagelse av blågrønn faktor.

MFUA: Fylkesmannen har faglig råd om at planen blir endret slik at den i større grad er i tråd med kravene i frikjøpsordningen for uteoppholdsareal.

Plankonsulentens kommentar:

Det er i planforslaget gjort rede for utfordringen med å tilfredsstille krav til MFUA når en skal bygge karrébebyggelse i et kvartal som vender mot sør og vest. Uteoppholdsarealet vil naturlig ligge mot nord og øst og krav til sol på gjeldende tidspunkter vil ikke la seg gjennomføre uten å fravike bestemmelsen om karrébebyggelse og redusere etasjeantallet betydelig.

Blågrønn faktor: Kommunedelplanen for Bryne sentrum har krav om blågrønn faktor på 0,7 for byggeprosjekt og minimum 0,3 for offentlige gater og veier. Planen stiller krav om blågrønn faktor på minimum 0,3 for alle areal, unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Fylkesmannen har faglig råd om å sikre en høyere blågrønn faktor for planområdet.

Plankonsulentens kommentar:

Planområdet skal bebygges med blokkbebyggelse, kjørerampe og parkeringskjeller under uteoppholdsarealet på bakkeplan. Det er ingen deler av planområdet som ikke vil være bebygget, underbygget eller opparbeidet til kjørevei. Planen forutsetter grønne tak på hele bygget. De deler som er underbygget på bakkeplan vil i mest mulig grad ha vegetasjon med jorddybde mellom 40-80cm i grønne partier. Kjørerampe kan asfalteres med drenerende asfalt eller permeabelt gatebelegg.

Trafo: Med så høy utnyttelse i dette prosjektet vurderer fylkesmannen at det hadde vært en fordel om at det blir stilt krav om at trafoen skal plasseres innenfor byggegrensen slik at en ikke bygger ned enda mer av det arealet som kan bidra til for eksempel en høyere blågrønn faktor eller med uteoppholdsareal på tomte.

Plankonsulentens kommentar:

Lyse har ikke signalisert behov for trafo i planområdet, og punktet i bestemmelsene kan utgå.

Trafikksikkerhet: Frisikt på fortauet er ikke tilfredsstilt ved innkjøring mot nord. I stedet for avbøtende tiltak har fylkesmannen faglig råd om at frisikt løses gjennom planleggingen av området.

Plankonsulentens kommentar:

Kjørerampen til parkeringskjeller er plassert på planområdets nordside, hvor terrenget er lavest. Det er for å minimere lengden på kjørerampen og således maksimere uteoppholdsarealet. Bygget er trukket 5 meter fra eiendomsgrensen og er 8 meter fra vernet bygg mot nord. For å tilrettelegge for mulighet en gangsgang langs bygget i kjørerampen er bredden på kjørebane redusert til 4 meter. Fri bredde i rampen er 5 meter. I praksis betyr det at siktforholdene blir bedre enn det siktlinjene på plankartet indikerer. Øverste del av kjørerampen vil være tilnærmet rett for å sikre best mulig sikt før en når fortauet. Frisikt mot sør vil bli ivarettatt gjennom utformingen av bygget og uteplassen til boenheten i 1. etasje mot nord. Løsning med lysregulering er et supplerende avbøtende tiltak for myke trafikanter som kommer fra nord. Vår vurdering er at det ikke er hensiktsmessig å flytte kjørerampen lenger mot sør da lengden på rampen da øker, og arealet avsatt til utkjørsel bli uforholdsmessig stort.

Renovasjon: Fylkesmannen har ingen merknader til foreslåtte renovasjonsløsning.

02: Rogaland fylkeskommune, datert 06.08.2020

Utnyttingsgrad, uteoppholdsareal og fritaksordning:

Dersom fritaksordningen for uteoppholdsareal skal benyttes, på tross av at alle vilkår for bruk ikke er oppfylt, bør det være en forutsetning at det stilles ekstra høye krav til hvordan prosjektet kan bidra til kvalitetsheving i nærområdet. Areal som skal frikjøpes skal være 192m². Fylkesrådmannen mener det er noe uklart om reguleringsplanen faktisk sikrer at fritaksordningen gjennomføres som forutsatt. Fylkesrådmannen vil anbefale at det vurderes konkretiserende reguleringsbestemmelser med rekkefølgekrav om relevante tiltak for uteoppholdsareal. Dette bør knyttes til en forutsetning om at tilbudet er tilgjengelig når det gis brukstillatelse for bygget. Løsning med to takterrasser uten sammenhengende forbindelse blir en barriere for enkel tilgang til soleksponerte flater. Dette kan være en illustrasjon på vanskene med å oppnå fullgode løsninger på tomten, og det bør følgelig legges særlig vekt på å sikre tilgang til gode eksterne uteoppholdsarealer.

Plankonsulentens kommentar:

Det legges til grunn 192m² frikjøpsareal.

Like vest for planområdet, på andre siden av Hetlandsgata, er det en regulert og ferdig opparbeidet park på nesten 5.000m². Planområdet grenser også direkte til en park med et areal på mer enn 400m² på østsiden av planområdet. Denne parken er en del av et større grøntområde for tilliggende boligprosjekter. Selv om dette prosjektet isolert sett ikke har regningsverdig uteoppholdsareal på bakkeplan, er det omgitt av store grønne parkområder på begge sider av planområdet. Det er direkte tilkomst via en rampe fra planområdets uteoppholdsareal på bakken til parken i øst. Dette vil være en trafiksikker tilkomst for barn til parken og grøntområdet fra planområdet. Vilkår for frikjøp er at erstatningsarealet har maks gangavstand på 150 meter og har trafiksikker adkomst. I krysset Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg er det markerte fotgjengeroverganger og parken i øst kan nås uten å gå ut på trafikkert vei.

Takterrasser er illustrert med sittegruppe, sandlekeplass og 3 ulike lekeaktiviteter iht. kommuneplanbestemmelsene.

Blågrønn faktor:

Blågrønn faktor vil med 0,3 bli vesentlig lavere enn føringene i overordna plan som angir 0,7. Avviket er et resultat av høy utnyttelsesgrad. Det bør utforskes hvilke muligheter som ligger både i bygget selv og tomtens ubebygde arealer, for å øke blågrønn faktor og samtidig tilføre kvalitet i områdets fremtoning. Kommunen har sikret seg god oversikt over flomfareområder, og det må ses hen til denne kunnskapen når tiltak vurderes.

Plankonsulentens kommentar:

Vi har utforsket muligheter for å oppnå en høyere blågrønn faktor. For å oppnå en faktor på 0,7 må alle flater som ikke dekkes av bygget erstattes med overflater med vegetasjon forbundet med jord eller naturlig fjell i dagen som har en faktor på 1,0 og i tillegg plante minimum 2 trær som er høyere enn 10 meter. Det vil ikke la seg gjøre å oppfylle kravene i kommunedelplanen med en karrébebyggelse som overordna plan forutsetter. Vi har lagt inn i beregningen at felles uteoppholdsareal på tak, ut over minimumskravet, skal være grønt. Vi legger også til grunn at grønne områder over parkeringsdekke skal ha jord med 40-80cm dybde og rik vegetasjon.

Forretningsformål:

Fylkesrådmannen er positiv til krav om høy 1. etasje for å sikre muligheten til senere formålsendring fra bolig til forretning, som bygger opp om bymessighet. Fylkesrådmannen har ikke vesentlige innvendinger til forretningsformålet, som er avgrenset til 100m², men formålet bør fremgå av plankartet. Bruk av kombinasjonsformål bolig / forretning, sammen med bestemmelser som utdyper rammene, synes å være den mest treffende framstillingen.

Plankonsulentens kommentar:

Formålet forretning er sikret i bestemmelsene og planen tilrettelegger for at hele 1. etasje kan benyttes til forretning dersom markedet og byutviklingen åpner for en slik mulighet.

Renovasjonsløsning:

Fylkesrådmannen legger kommunens vurdering av fordelene ved plassering av felles renovasjonsløsning til grunn og at kommunen har vurdert den mulige trafikkfaren nøye når valg av ny løsning er gjort.

Plankonsulentens kommentar:

Plankonsulenten vurderer dette på samme måte.

03: Senior og brukarrådet, datert 24.08.2020

Senior og brukarrådet kan ikke godta en renovasjonsløsning som gir en gåavstand på nærmere 100 meter og kryssing av veg. Renovasjonen må være tilgjengelig hele året.

Plankonsulentens kommentar:

Avstanden fra planområdet til renovasjonen er 76 meter. Renovasjonsløsningen skal betjene hele gateforløpet på både nordsiden og sørsiden og eksisterende og nye boligprosjekter. I temakart nr 8 for kommunedelplan for Bryne sentrum vises denne delen av Rektor Sælunds veg som «grønne vegar» og «gater og samband som skal få et grønare preg», og det er ønskelig fra kommunens side å oppgradere gaten i tråd med kommunedelplanen.

04: Rogaland brann og redning, datert 03.07.2020

Brannvesenet ber om et prosjekterende ivaretar brannvesenets adkomstbehov mht. veibredde, svingradius (indre og ytre), oppstillingsplasser belastning, høyde og vannleveranse mv. I tidlig planleggingsfase jfr. §11-17. Røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5d.

Plankonsulentens kommentar:

Hetlandsgata har en veibredde på 8 meter og avstand mellom byggene på hver side av gaten er 12 meter. Rektor Sælunds veg har en veibredde på 6,3 meter og avstanden mellom byggene på hver side av gaten er mellom 12,5 og 13 meter. Det er iht. brannvesenets tabell for redningsmateriell tilstrekkelig for å benytte det materiellet de disponerer.

05: Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), datert 03.08.2020

Det må legges opp til at alle vareleveranser skal kunne foregå uten at kjøretøyene må rygge til varemottak / rampe. Dette området må også være fritt for myke trafikanter.

Plankonsulentens kommentar:

Varelevering vil foregå i Rektor Sælunds veg. Veien har en veibredde på 6,3 meter ved bygget der det er avsatt plass til kundeparkering. Veien har for øvrig en bredde mer enn 8 meter. Det er i tillegg lite biltrafikk på dette veistrekket. Vi anser forholdene for varelevering godt ivaretatt.

06: Lyse, datert 04.06.2020

Lyse har ingen kommentarer ut over det som er gitt og fortsatt gjelder uttalelse for planoppstart den 07.03.2019, dokumentnummer 307453.