



Arkiv: PlanID-0517.00, K2-L12, GBNR-2/391, PlanType-34, K3-&13, TKFrist-25.05.2020, K3-&13, TKFrist-15.02.2021
Vår ref: 18/2689 - 72
Journalpostid: 21/9125
Saksbeh.: Wibecke Natås

PLAN 0517.00: OMRÅDEPLAN FOR BF11, BRYNE SENTRUM

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	019/21	11.03.2021
Time kommunestyre	015/21	23.03.2021

Framlegg til vedtak:

Time kommunestyre godkjenner forslag til områdeplan for BF11, Bryne sentrum, plan 0517.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 02.03.2021.

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

Utval for lokal utvikling

Tilleggsforslag fra **Pål Undheim (H)**

Nytt pkt. 2.

Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak i slutten av denne valgperioden med intensjon om å gjøre om boligformålet i sør(BBB), til idrett/offentlige formål og mulig parkering.

Nytt pkt. 3.

Kommunedirektøren blir også bedt om å se på mulighet for å gjøre om grusbanen på O_F11 til kunstgressbanene/ballbinge og ser dette i sammenheng med detaljreguleringen av område BKB.Framlegget vart vedtatt med 8 mot 1 røyst (Uavh.).

Forslaget fra Pål Undheim pkt. 2 vart samrøystes vedtatt.

Forslaget fra Pål Undheim pkt. 3 vart samrøystes vedtatt.

ULK-019/21 Framlegg:

- Time kommunestyre godkjenner forslag til områdeplan for BF11, Bryne sentrum, plan 0517.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 02.03.2021.
Vedtaket er gjort i medhold av §12-12 i plan- og bygningsloven.*
- Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak i slutten av denne valgperioden med intensjon om å gjøre om boligformålet i sør(BBB), til idrett/offentlige formål og mulig parkering.*
- Kommunedirektøren blir også bedt om å se på mulighet for å gjøre om grusbanen på O_F11 til kunstgressbanene/ballbinge og ser dette i sammenheng med detaljreguleringen av område BKB.*

Time kommunestyre

Geir Pollestad (Sp) ba om å få vurdert sin habilitet i saka, jf. fvl. § 6 andre ledd.
Kommunestyret erklærte samrøystes Geir Pollestad habil.
Willy Finnbakk (Sp) deltok under behandling av habilitetsvurderinga.

Tilleggsforslag frå **Sverre Risa (KrF)**

Nytt punkt 3

Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere muligheta til å legge idrettshallene litt lenger sør, i samme linje som ny svømmehall og Timehallen.

Nytt punkt 4

Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere muligheta og kostnaden med å senke den nye hallen noe ned i terrenget.

Punkt 3 blir nå punkt 5.

Framlegget frå ULK vart samrøystes vedtatt.

Forslaget frå Sverre Risa vart samrøystes vedtatt.

KS-015/21 Vedtak:

- 1. Time kommunestyre godkjenner forslag til områdeplan for BF11, Bryne sentrum, plan 0517.00 med tilhørende bestemmelser, begge datert 02.03.2021.
Vedtaket er gjort i medhold av §12-12 i plan- og bygningsloven.*
- 2. Kommunestyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak i slutten av denne valgperioden med intensjon om å gjøre om boligformålet i sør(BBB), til idrett/offentlige formål og mulig parkering.*
- 3. Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere muligheta til å legge idrettshallene litt lenger sør, i samme linje som ny svømmehall og Timehallen.*
- 4. Kommunestyret ber kommunedirektøren vurdere muligheta og kostnaden med å senke den nye hallen noe ned i terrenget.*
- 5. Kommunedirektøren blir også bedt om å se på mulighet for å gjøre om grusbanen på O_F11 til kunstgressbanene/ballbinge og ser dette i sammenheng med detaljreguleringen av område BKB.*

PLAN 0517.00: OMRÅDEPLAN FOR BF11, BRYNE SENTRUM

SAKEN GJELDER

Norconsult har på vegne av Time kommune utarbeidet områdeplan for BF11, Bryne sentrum.

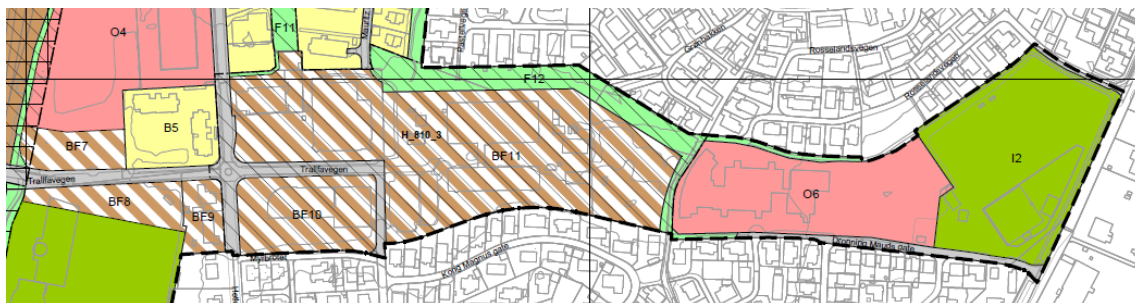
SAKSOPPLYSNINGER

Varsel om oppstart	19.02.2019
Offentlig informasjonsmøte	06.03.2019
1. gangs behandling i Utvalg for lokal utvikling	05.03.2020
Høring og offentlig ettersyn	02.04.2020 – 25.05.2020
Begrenset høring	25.01.2021 – 15.02.2021
<i>Planlagt framdrift:</i>	
2. gangs behandling i Utvalg for lokal utvikling	11.03.2021
Vedtak i kommunestyret	23.03.2021

GJELDENDE PLANER

Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

I kommunedelplanen vises området BF11 i aksen mellom Rosseland skule i øst og Bryne videregående skule i vest.



Figur 1 Utsnitt av Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

Bestemmelser for BF11:

21.3 Blanda formål bustad, næring og tenesteyting

21.3.1 Generelt for alle byggjeområde innanfor «Blanda formål bustad , næring og tenesteyting» gjeld følgjande:

21.3.1.1 Innanfor område med dette formålet kan det vera bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemdar og offentleg og privat tenesteyting.

21.3.1.2 Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.

31. Føresegner for omsynssone H_810 «Krav om felles planlegging for fleire eigedomar» (pbl. §11-8, pkt. e)

31.1 For areal innanfor omsynssone H_810_1-5 «Sone med krav om felles planlegging» må areala regulerast samla før utbygging kan tillast. Planane skal syna tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolum, planløyningar og tekniske anlegg.

31.4 Område H_810_3 (BF10-BF11): Reguleringa skal ha eit særskilt fokus på ei høg og effektiv arealutnytting, samt styrking av grøndraget F6-F8 og F11-F12.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattet i utgangspunktet BF10, BF11, F11, og F12.



Figur 2 Kart som viser planområde for plan 0517.00

Formålet med denne planen er å få områdevisse avklaringer på arealbruken mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Planen avklarer plassering av nye idrettshaller og svømmehall i tilknytning til Timehallen, utvidelse av uteområdene for Rosseland skule, samt styrker grøntdrag og rekreasjonsområder.

Det er gjennom *Kommunedelplan for Bryne sentrum* stilt krav til felles regulering av området. I møte i Lokal utvikling den 25.10.2018 ble det gjort følgende vedtak:

LOK-074/18 Vedtak:

1. Lokal utvikling ber rådmannen starte utarbeidelse av en områdeplan for å få områdevisse avklaringer av arealbruken i området mellom Rosseland skule og Hetlandsgata, Bryne. Kostnader med dette arbeidet innarbeides i økonomiplanen for perioden 2019-2022.
2. Områdeplanen skal avklare plassering av ny svømmehall i tilknytning til Timehallen. Videre skal områdeplanen vise hvordan utearealet som Rosseland skule per i dag mangler kan inngå i et større sentralt rekreasjonsområde/leke-/aktivitetsfelt i tråd med føringer i sentrumsplanen som gir føringer om at grøntdraget F12 skal styrkes.
Skulle saken om leie av idresshaller resultere i at løsningen til Bryne FK ikke blir valgt, kan areal til ny idrettshall realiseres i dette området. Øvrig areal til utbyggingsformål vil bli lagt inn som bolig- og blandet formål.
3. Representanter fra idretten blir invitert med i arbeidet med forprosjekt for ny svømmehall.
4. Det tillates at område BF10 kan reguleres i egen prosess basert på planinitativ i tråd med plan- og bygningsloven §12-8.

BF10 er nå regulert i egen plan (0516.00) og inngår derfor ikke lenger i planområdet.

INNKOMNE MERKNADER

Det kom inn 15 merknader ved varsel om planoppstart, mens det kom inn 11 merknader ved høring og offentlig ettersyn, og 8 ved begrenset høring.

Oppsummering av hovedtrekk i merknadene

I alternativet som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn inneholdt BKB boligformål, og både Statsforvaltaren og Rogaland fylkeskommune hadde merknader til avstanden mellom dette området og kvartalslekeplassen. Ved begrenset høring kom det også merknad angående lekeareal på tak. Nå når planforslaget legges fram for endelig godkjenning, er disse forholdene imøtekommet ved at boligformål utgår fra BKB. Her åpnes det nå for *arbeids- og kundeintensive næringsvirksomheter, offentlig og privat tjenesteyting, samt svømmehall*.

Naboer er delte i sitt syn på transformasjonen av området, og er redde for at konsekvensene skal bli negative. Flere lag- og interesseorganisasjoner har også spilt inn sine synspunkter og ønsker for utforming av innendørs og utendørs flater for ulike former for idrett.

Merknader er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Alle merknader i forbindelse med høring er lagt ved, se *vedlegg*.

PLANFORSLAG

Område for blandet formål

Området vest for Timehallen er vist som *Blandet formål*. Her tillates det næring/ tjenesteyting/ idrett (BKB). Her lokaliseres ny svømmehall i første etasje, og det åpnes for at resterende etasjer mellom annet kan utvikles av private aktører.

Område for bolig

Sør-øst i planområdet er det satt av areal for bolig (BBB). Dette feltet er det også aktuelt at private aktører utvikler videre.

Område for idrettshaller

Timehallen er lokalisert i BIA1 mens nye idrettshaller lokaliseres i BIA2.

Parkering

Det er utarbeidet en mobilitetsplan som redegjør for rammer og valg, se *vedlegg*.

Ledningsnett og overvann

Dagens situasjon og forslag til løsninger for vannforsyning, spillvann, og overvannsledninger er omtalt i planbeskrivelsen. Området preges av at ledningsnett i hovedsak er fra 70-tallet, slik at det er både begrenset kapasitet og levetid for disse.

Grunnundersøkelser viser at grunnen egner seg dårlig for infiltrasjon, slik at dette må løses på annet vis, for eksempel lukket rørmagasin.

Skole, kvartalslekeplass og uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for Rosseland skule er ikke i tråd med helsedirektoratets veileder for skolers uteoppholdsareal. I planforslaget legges det til et areal for å dekke det som mangler. Noe av arealet settes av til fotballbane og kvartalslekeplass, og dette arealet er tenkt å være sambruk mellom skole, idrett, bolig og nærmiljø. Det skal utarbeides utomhusplan som sikrer utformingen (bestemmelse 2.1.1.1). Areal for kvartalslekeplass er markert med #1. Kvartalslekeplassen skal dekke behovet for boliger i området.

Offentlig grøntdrag

I planområdet ligger o_F12 som et viktig grøntdrag, hvor det er beplantet i dag med

gress, busker og trær. Dette bevares, samtidig som man knytter sammen akse mot vest gjennom partiet ved o_F11. Det vil gi bedre tilgang til o_F11, samtidig som det sikrer et trafiksikkert alternativ for å bevege seg gjennom planområdet.

Oppsummering

Planforslaget som legges fram for endelig godkjenning viser hvordan dette området skal utvikles videre. Rossaland skule får utvidet sitt uteoppholdsareal, det er avsatt plass til oppføring av nye idrettshaller, samt at man gjennom ytterligere detaljregulering vil avklare utforming av området vest for Timehallen slik at man får på plass ny svømmehall. Ytterligere detaljregulering av området BBB når nåværende bruk av etablert bygg for Rossaland skule opphører etter 2030, jf. gjeldende skolebruksplan, vil avklare utvikling av dette området sør i planområdet. Hele området som inngår i områdeplanen vil gjennom denne transformasjonen bli en viktig og aktiv akse, spesielt for barn og unge.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilrår at Time kommunestyre godkjenner planforslaget.

Kommunedirektøren i Time, den 03.03.2021

Trygve Apeland

Vedlegg:

- 0517.00 Plankart 02-03-2021
- 0517.00 Bestemmelser 02-03-2021
- 0517.00 Planbeskrivelse
- 0517.00 ROS-analyse
- 0517.00 Illustrasjonsplan
- 0517.00 Mobilitetsplan
- 0517.00 Alle merknader - Høring 1
- 0517.00 Alle merknader - Høring 2

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