

Plan 0454.00 - Detaljregulering for forretning og bustad i Storgata 19-23, Bryne sentrum

19.06.2020/ 13.11.2020

Oppsummering og kommentarer til merknader etter høring.

1. Fylkesmannen i Rogaland, datert 20.02 2020

Naturmangfold

Fylkesmannen mener det ikke er sikret i planen at det ikke oppstår avrenning fra tomta til Bryneåna i byggeperioden og har innsigelse til planen på dette punktet.

Plankonsulentens kommentar:

Det blir lagt inn bestemmelse som sikrer at det må gjøres tiltak for å hindre avrenning til Bryneåna i anleggsperioden. Dette er sikret i bestemmelse 2.7 Naturmangfold

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse 2.7 Naturmangfold er lagt til og har ikke endret plassering etter korrigering av reguleringsbestemmelsene.

Uteoppholdsareal

Fylkesmannen viser til at det er viktig i et sentrumsnært område å sikre at uteoppholdsarealene på taket blir så gode som mulig. De ønsker at størrelsen på rundt 300 m² som er skissert i illustrasjonene skal bli sikret i bestemmelsene, selv om det bare er 25 prosent av størrelsen på uteoppholdsarealet på taket som kan inngå i beregningen. Resten av påkrevd areal må plasseres på egen tomt eller løses ved bruk av frikjøpsordningen.

Samtidig er fylkesmannen kritisk til at frikjøpsordningen blir benyttet i prosjektet, siden ikke alle vilkår for ordningen er oppfylt. Fylkesmannen har derfor fremmet innsigelse mot å benytte denne ordningen i prosjektet.

Plankonsulentens kommentar:

Time kommune har vært i dialog med Fylkesmannen og fylkeskommunen i møte 12. mai 2020 og har gitt tilbakemelding til plankonsulent og utbygger om at innsigelsen om uteoppholdsareal vil falle bort.

Rådmannens kommentar:

Møtet (videomøte) fant sted 11.05.2020.

I dette møtet ble fordeler og ulemper for bruk av frikjøpsordning i dette prosjektet drøftet, og det var enighet om at innsigelse kunne trekkes på visse **vilkår**:

- Bestemmelse 3.1.1.3 a) *Det skal anlegges 300 m² felles uteoppholdsareal på tak ivaretar størrelse på uteoppholdsarelaet sammen med bestemmelse 3.1.1.3 d) 25 % av påkrevd uteoppholdsareal inngår i uteoppholdsarel på tak.*
- Bestemmelse 3.1.1.3 e) *75 % av påkrevd uteoppholdsarel skal løses ved bruk av frikjøpsordning etter gjeldende satser ivaretar at det kompenseres for at det ikke legges uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor planområdet, men i nærområdet, ref krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.*

Disse to bestemmelsene danner grunnlag for å imøtekomme innsigelsen.

Under er plankonsulentens svar til Fylkesmannens merknad om uteoppholdsareal:

Punkt 9.6 i kommunedelplanen har fire vilkår som må være oppfylt for at frikjøpsordningen kan benyttes. Prosjektet oppfyller alle hovedpunktene, men har et avvik fra deler av det første punktet som handler om byggehøyde og tetthet. Det er tabellen i punkt 8.2 som er vanskelig å oppfylle på denne tomten. På den ene siden er prosjektet innenfor rammene av høyde, men får med de angitte høydene en utnyttelse som er over verdiene oppgitt i tabellen i 8.2. Dette avviket fra kommunedelplanen har vært oppe til prinsipiell avklaring i LOK i sak 38/19 før oppstart av planarbeidet sommeren 2019.

Det er flere særtrekk med denne tomten som gjør at det ikke nødvendigvis vil danne en presedens for andre prosjekt.

- Område S16 er markert som en kvartalstypologi med kompakt busetnad og det er en motsetning mellom det å ha uteoppholdsareal på bakken og overordnet plan. Det er heller ingen som ønsker et privat uteoppholdsareal langs hovedgata i Bryne sentrum.
- Tomten er innenfor ett av områdene hvor det er krav om minimum 16 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Det er trange sentrumsnære tomter hvor det kan bli aktuelt at frikjøpsordningen blir benyttet til tross for at ikke alle vilkårene er oppfylt.

8.2 Arealutnytting

Følgjande retningslinjer for utnytting 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 utnytting tilpassast til dei utbygde omgivnadane.

- Alternativet er å fjerne to hele etasjer med leiligheter for å komme innenfor verdiene i en tabell hvor det står en retningslinje som sier at en skal se på omkringliggende bebyggelse ved kompakt utbygging eller kvartalsstruktur. Se utsnitt fra kommunedelplan under:
- Med teksten som står under tabellen mener vi at verdiene ikke skal leses så strengt og at dermed **alle** vilkår for å benytte frikjøpsordningen er oppfylt.
 - Bebyggelsen er tilpasset til omgivelsene og føyer seg inn i gatebildet
 - I likhet med denne tomten vil også andre sentrumsnære tomter bli liggende slik de er i dag på grunn av et misforhold mellom høyder oppgitt og den utnyttelsen som er satt i tabell i punkt 8.2 hvis regelverket blir tolket slik fylkesmannen har gjort.

Oppsummert er utbygger positiv til å sikre at hele uteoppholdsarealet på minimum 288 m² på taket blir sikret i bestemmelsene. I realiteten er dette allerede gjort da bestemmelsesområde #1 skal anlegges med uteoppholdsareal gjennom punkt 4.1 bestemmelsene.

Hvis merknadene skal tas til følge ved at antall boenheter eller utnyttelsesgraden må reduseres, vil utbyggingen ikke bli lønnsom og prosjektet dermed urealiserbart. Det vil være negativt for utviklingen av Storgata og Bryne sentrum.

Rådmannens kommentar:

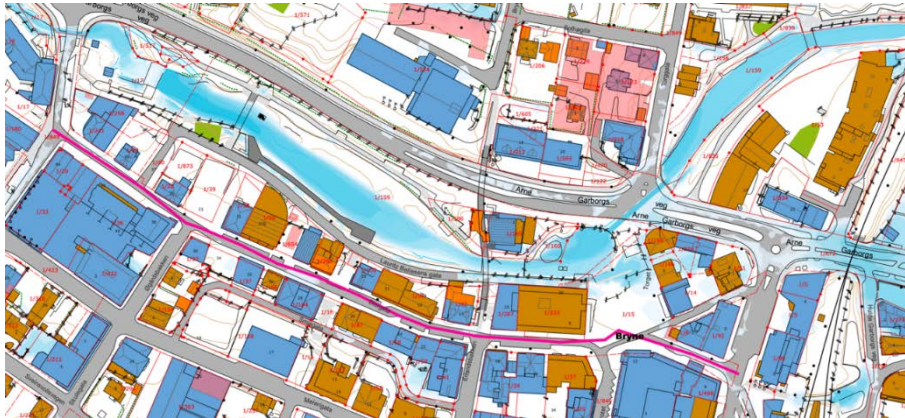
Ingen øvrige kommentarer utover det som står ved forrige punkt.

ROS

Fylkesmannen har fremmet innsigelse mot planen på grunnlag av det de mener er manglende vurderinger og tiltak mot flom og stiller blant annet spørsmål til hvordan hensynssonen for flom er tegnet inn på kommuneplankartet i Time.

Plankonsulentens kommentar:

Riktige prognoser for 200-årsflom ligger i kommunens kartportal som er basert på Øverland-rapporten. Hensynssonen for flom som er tegnet inn i kommuneplankartet er dermed feil. Flomfare er derfor ikke et tema i denne planen. Se illustrasjon hentet fra kommunens kartportal under:



Prognosene viser at vannet aldri vil komme over nivå med Lauritz Bellesens gate.

Rådmannens kommentar:

Dette forholdet ble drøftet i møtet (videomøte) 11.05.2020. Resultatene av kommunens kartlegging av flomsone ble belyst og drøftet, og det var enighet om at innsigelse for dette forholdet kunne trekkes.

Utnyttelse

Fylkesmannen har et faglig råd om å justere føringene i punkt 3.1.1.6 bokstav c slik at den i større grad er i samsvar med krav til utnytting som ligger øvre sjikt innenfor intervallene i Regionalplan Jæren.

Plankonsulentens kommentar:

Med en bebyggelse på fire etasjer sier retningslinjene at det bør være 10-14 boenheter per dekar. Minimum antall boenheter blir derfor justert til 12. Maksimum blir uendret.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse 3.1.1.6 c) har endret plassering og har nå betegnelse 3.1.2.1 *Området skal ha minimum 12 og maksimalt 18 boenheter*. Dette punktet er da imøtekommet og det faglige rådet er fulgt.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 28.02 2020

NVE støtter innsigelsen til fylkesmannen når det gjelder flomfare ved tomten.

Plankonsulentens kommentar:

I likhet med innsigelsen til fylkesmannen på dette punktet, er hensynssonen som ligger i kommuneplankartet i Time feil.

Rådmannens kommentar:

Dette forholdet ble drøftet i møtet (videomøte) 11.05.2020. Resultatene av kommunens kartlegging av flomsone ble belyst og drøftet, og det var enighet med Fylkesmannen om at innsigelse for dette forholdet kunne trekkes. NVE støttet Fylkesmannens avgjørelse.

3. Rogaland fylkeskommune, datert 06.03 2020

Reguleringsformål på plankart og i bestemmelser

Fylkeskommunen mener bruk av reguleringsbestemmelser ikke er presis nok i planen. En tar også opp dette med aktive og åpne fasader og viser til at dette ikke er sikret i bestemmelsene.

Plankonsulentens kommentar:

Etter en vurdering av Prosjekt AS som tegner plankartet, vil vi foreslå å gå tilbake til to vertikalnivå i planen slik det var tegnet tidligere i prosessen, og som ble endret til ett nivå etter innspill fra kommunen. Det blir da lettere å være presis både på plankart og i bestemmelser hva slags underformål som er tillatt. Prosjekt AS foreslår å bruke parkering og forretning/tjenesteyting i v1 og et kombinert formål med bolig/forretning/tjenesteyting eller bolig/forretning/kontor i v2. Da får man også knyttet konkrete bestemmelser til hvert formål.

Dette er nå gjennomført i planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

Når det gjelder aktive eller åpne fasader, står dette definert i temakart nummer 6 og i punkt 13.2 i kommunedelplanen. Bestemmelse 3.1.1.2 c) viser til disse føringene:

Fasader på bakkeplan mot Storgata og Lauritz Bellesens gate skal være henholdsvis aktive og åpne slik dette er definert i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Rådmannens kommentar:

I planprosessen ble ulike fremstillingmåter drøftet, og med utgangspunkt i planens beliggenhet i forhold til jordoverflaten (pbl § 19-1 sjette ledd, § 20-1 andre og femte ledd og § 22 og §28-2) mente Time kommune at det ville være feil å gi 1.etasje av bygget (med inngang fra Lauritz Bellesens gate) eget vertikalnivå.

Vertikalnivå 1 er avsatt for formål Under grunnen (tunnel) mens vertikalnivå 2 er avsatt for På grunnen/ vannoverflate. Time kommune velger her å følge anbefaling fra Rogaland fylkeskommune, selv om dette ikke ser ut til å være i tråd med definisjonen for vertikalnivå.

Bestemmelse 3.1.1.2 c) har har ikke endret plassering etter korrigering av reguleringsbestemmelsene. Dette punktet er da imøtekommet.

Uteoppholdsareal

I likhet med Fylkesmannen i Rogaland har Rogaland fylkeskommune merknad til uteoppholdsarealet i planen. Fylkeskommunen har en litt annerledes forståelse av dette enn Fylkesmannen og mener for det første at kravene til lekeareal må spesifikt sikres i planen. Blant vilkårene for å benytte frikjøpsordningen er det et krav om at prosjektet har plass til «leik med tre ulike aktiviteter og sandkasse med sitjegruppe med 50 prosent sol 21. mars klokken 15.»

Plankonsulentens kommentar:

Dette vilkåret mener vi i utgangspunktet er i varetatt med bestemmelsene i planen angående uteoppholdsareal:

3.1.1.1 Uteoppholdsareal

- a) Det skal anlegges et felles uteoppholdsareal på taket som inkluderer soner for lek og rekreasjon.*
- b) 25 % av påkrevd uteoppholdsareal i tråd med kommunedelplan for Bryne sentrum, inngår i uteoppholdsareal på taket.*

Det er i tillegg et bestemmelsesområde som viser utstrekningen av uteoppholdsarealet på taket:

4.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det anlegges felles uteoppholdsareal.

Angående lekearealet kan man tydeliggjøre at kravet er ivaretatt ved å spesifisere dette nærmere. Dette er gjort i punktene 3.1.1.3 a), b) og c).

Uteoppholdsarealet på taket slik dette er sikret med #1, tilsvarer ca 300 m². At dette tilsvarer mer enn minimumsarealet som er påkrevd i prosjektet, skal ikke være en ulempe for saksbehandlingen. Det er ingen som har påberopt at mer enn 25 prosent skal inngå i beregningen av uteoppholdsarealet. Her har fylkeskommunen misforstått planforslaget da det hele veien har vært hensikten å benytte frikjøpsordningen for det resterende arealet. Det står også i bestemmelsen om uteoppholdsareal punkt b) og c).

Planområdet ligger tett inntil parken rundt Mølledammen i Bryne sentrum. Det er allerede trafiksikker adkomst til erstatningsareal og vi ser ikke behovet for å sikre dette ytterligere.

Fylkeskommunen er ikke avvisende til at frikjøpsordningen kan benyttes selv om ikke alle vilkårene i punkt 9.6 er oppfylt. Dette begrunnes med den svært viktige beliggenheten til prosjektet. Bruk av frikjøpsordningen for uteoppholdsareal er nærmere omtalt i merknaden fra fylkesmannen.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse 3.1.1.3 a) Det skal anlegges 300m² felles uteoppholdsareal på tak ivaretar størrelse på uteoppholdsarelaet sammen med bestemmelse 3.1.1.3 d) 25 % av påkrevd uteoppholdsareal inngår i uteoppholdsareal på tak.

Bestemmelse 3.1.1.3 b) Arealet skal ha soner for lek med tre ulike aktiviteter, sandkasse og sittegrupper ivaretar kravet om diversitet i uteoppholdsarealet, mens bestemmelse 3.1.1.3 c) Minst 50% av arealet skal ha sol 21. mars klokken 15 ivaretar behovet for sollys.

Bestemmelse 3.1.1.3 e) 75 % av påkrevd uteoppholdsareal skal løses ved bruk av frikjøpsordning etter gjeldende satser ivaretar at det kompenseres for at det ikke legges uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor planområdet, men i nærområdet, ref krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Boligformål

Fylkeskommunen fraråder en så åpen plan når det gjelder antall boenheter som er foreslått.

Plankonsulentens kommentar:

Dette sammenfaller med fylkesmannens merknad og vi foreslår å øke minimumstallet til 12. Det er vist et prosjekt med en leilighetsinndeling hvor ingen av boenhetene er ensidig orientert mot nord eller øst, i tråd med kommunedelplanen for Bryne sentrum. Vi foreslår å ytterligere sikre bokvalitet i prosjektet ved å ta inn en bestemmelse som sier at ingen boenheter skal være ensidig orientert mot nord eller øst. Bestemmelsen om at 80 prosent av boenhetene skal være over 55 m² er hentet fra kommunedelplanen. Det kan tas inn en ny bestemmelse som sier at det ikke skal være noen leiligheter under 40 m² for å skjerpe kravene til bokvalitet og sammensetning.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse 3.1.2.3 Ingen boenheter skal være ensidig orientert mot nord eller øst ivaretar krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Bestemmelse 3.1.2.5 Minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55 m² og ha 2 rom ivaretar krav i kommunedelplan for Bryne sentrum, men sikrer ikke en god nok blanding av leiligheter i størrelsesorden 50-100 m².

4. Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, datert 17.02.2020

Merknaden påpeker at Storgata i framtiden vil bli gågate og at kommunen må påse at bredden blir tilstrekkelig. Planen medfører ingen endringer når det gjelder levering av varer fra Storgata.

Plankonsulentens kommentar:

Regelverket skal være oppfylt med planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

5. Lyse Elnett AS, datert 04.02 2020

Lyse forutsetter at eksisterende infrastruktur blir ivaretatt i planområdet.

Plankonsulentens kommentar:

Den vil bli ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

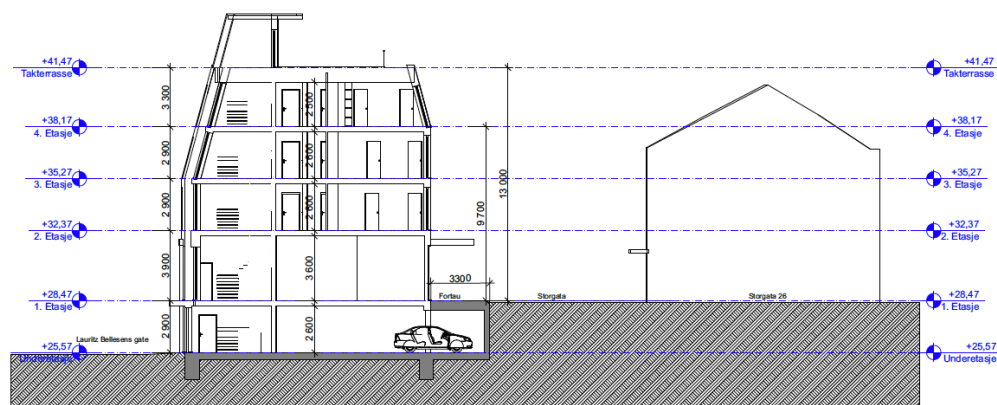
Ingen øvrige kommentarer.

6. Egil Ertkjern, beboer i Storgata 28 datert 21.02 2020

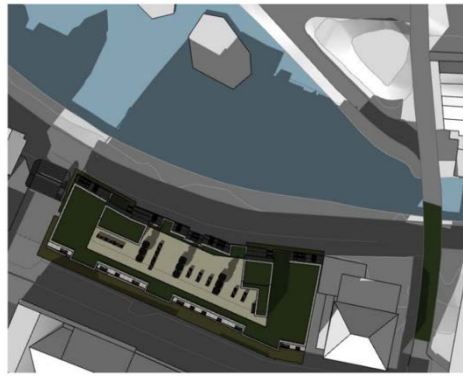
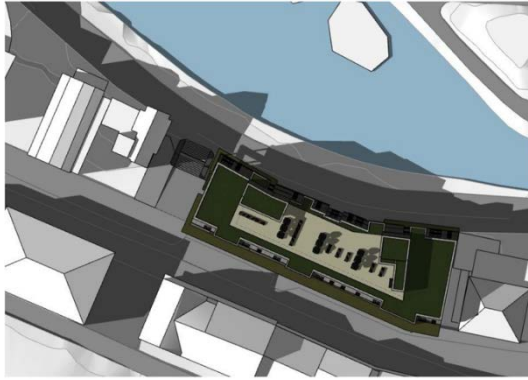
Plankonsulentens kommentar:

Høyde: Høyden på bebyggelsen i område S16 som prosjektet er en del av, er bestemt i punkt 21.2.5.5 av kommunedelplanen. Prosjektet er innenfor de begrensinger som er oppgitt her. Trappehus- og heissjakt går over de 13 meterne mønehøyde som er oppgitt i planen, men det er vanlig i en detaljregulering å ha en bestemmelse som sier at slike bygningselement kan overstige høydebegrensninger opptil en viss kote. Det er gjort også i denne planen gjennom punkt 3.1.1.1 b). Det er slik at den skrå takflaten på 75 grader på begge langsider markerer gesims i nedre kant, mens der horisontal takflate skjærer skrå takflate, er mønet.

Skyggeeffekt og virkning: Snittet under viser situasjonen med bebyggelsen på nordsiden av Storgata. Trappetårn og heissjakt er plassert mot Lauritz Bellesens gate og gir dermed tilnærmet ingen effekt for beboere i Storgata. Skyggediagram på måletidspunkt 21. mars klokken 15 og 21. juni klokken 18 viser at det blir minimal skyggevirkning av prosjektet på omkringliggende bebyggelse.



Sol-/skyggediagram for henholdsvis 21. juni klokken 18 og 21. mars klokken 15:



Oppsummering:

Ertkjern er gårdeier for Storgata 28 og bor selv i planområdet. Han er positiv til utvikling av den eldre bygningsmassen i Bryne sentrum, men mener at kommunedelplanen for Bryne sentrum må legges til grunn for denne utviklingen. Han påpeker at planforslaget er i strid med både intensjoner og bestemmelser i kommunedelplanen, og viser konkret til at bygget vil bli høyere enn det som kommunedelplanen åpner for. Han råder at planforslaget bearbejdes slik at det forholder seg til de rammene som ligger i kommunedelplanen.

Rådmannens kommentar:

Det har vært en planpolitisk prosess i denne saken, siden kommunedelplanen for Bryne sentrum utfordres på flere punkter. Disse prinsipielle avvikene har blitt belyst både i egne saker, og ved fremlegging i forbindelse med 1. gangs behandling. Avgjørelsene som ligger bak avvikene er altså planpolitiske.