

INNLEDENDE STEDSANALYSE

Området Brynekyrkja mellom Brynehaugen og sentrum indre sone



INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innledning	side 2
1.2. Oversikt	side 3
2. Planstatus	side 4
3. Historisk utvikling	side 5
4. Landskap og miljø	side 6
5. Bebyggelse og byrom	side 8
6. Mobilitet	side 9
7. Bo- og miljøutfordringer	side 9
8. Anbefaling	side 11

1.1 INNLEDNING

Stedsanalysen er et vedlegg til Planinitiativet som her er utarbeidet i forkant av en detaljreguleringsplan for området Brynekyrkja. Planen skal redegjøre for og skape ramme-
ne for en utbygging med oppføring av ny bebyggelse som tilbygg til dagens kirkebygg.
I denne sammenheng har Brynekyrkja kjøpt nabotomten i øst gnr. 1 bnr. 866,
Carlsen-huset, som således blir knyttet sammen med kirketomten.



Fig.1.1 Brynekyrkja

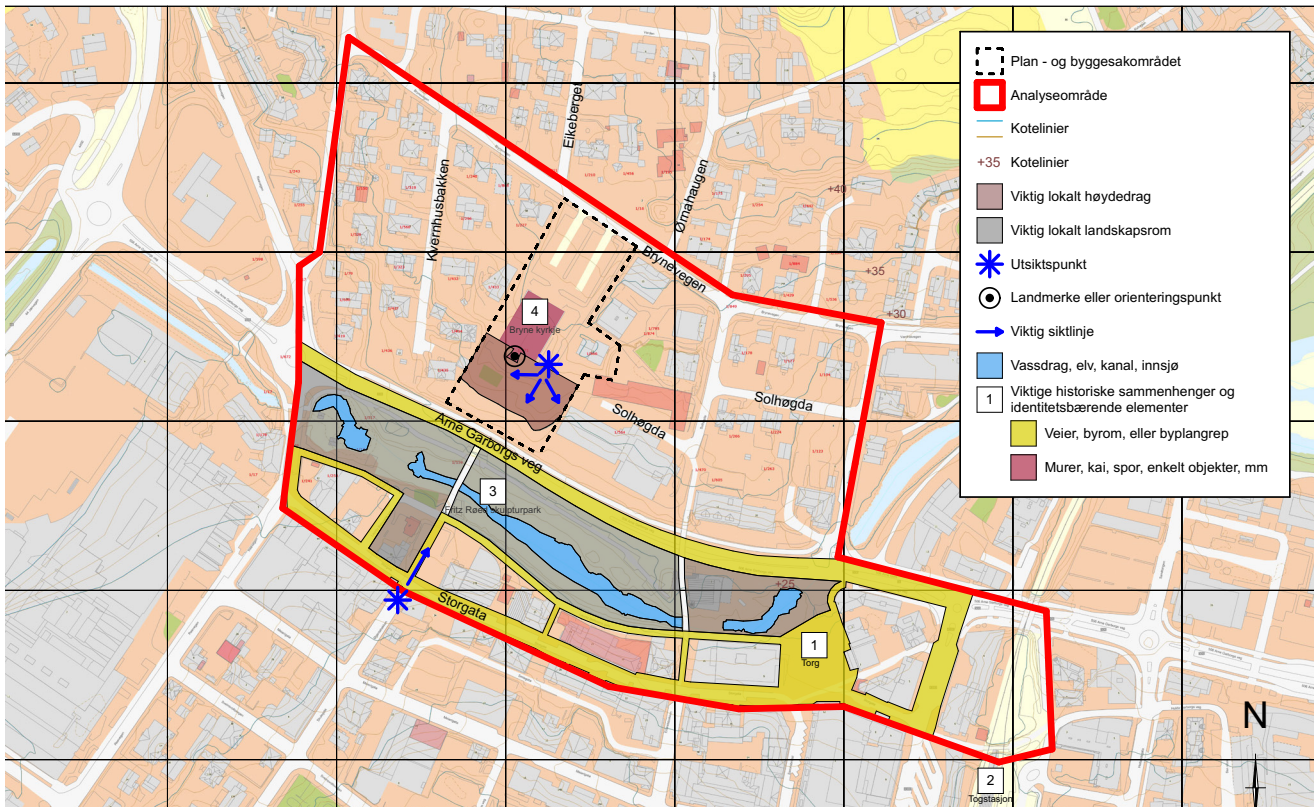


Fig.1.2 Avgrensning av stedsanalyse og oversikt

1.2 OVERSIKT

Brynekyrkja med tomtegrunn ligger på Brynehaugen nord for Bryne sentrum og vender ned mot Arne Garborgsveg og Mølledammen / Friz Røedparken. Brynekyrkja med sitt kirketårn og glasskunst framstår som det viktigste monumentalbygg i denne del av Bryne sentrum.

Analyseområdet har derfor fått en større avgrensning som kartet viser. Brynevegen i nord, nabo Jæren hotell, jernbane med torg i øst, Storgata i sør og Bryne mølle med gamle Reevei-akse i vest. Dette for å vise hvordan planen som ramme for prosjektet vil påvirke byen i en større sammenheng.



Fig. 1.3 Brynekyrkja - Jæren hotell og Mølledammen

2 PLANSTATUS

Følgende overordnede føringer vil være førende for de videre planleggingen:

- Regionalplan for Jæren og Sør Ryfylke, vedtatt 2020.
- Kommuneplan for Time kommune 2018-2030, arealdelen
- Kommunedelplan for Bryne Sentrum 2015-2026. Sentrumsplan for Bryne
- Plan nr. 0452 Detaljregulering for boligområde på Solhøgda, nord for Jæren Hotell

I Sentrumsplanen vil området for Brynekyrkja berøre planområdene som omfatter offentlig tjeneste O10, F20 grønnstruktur, del av boligformål B26. Se fig. 2.1

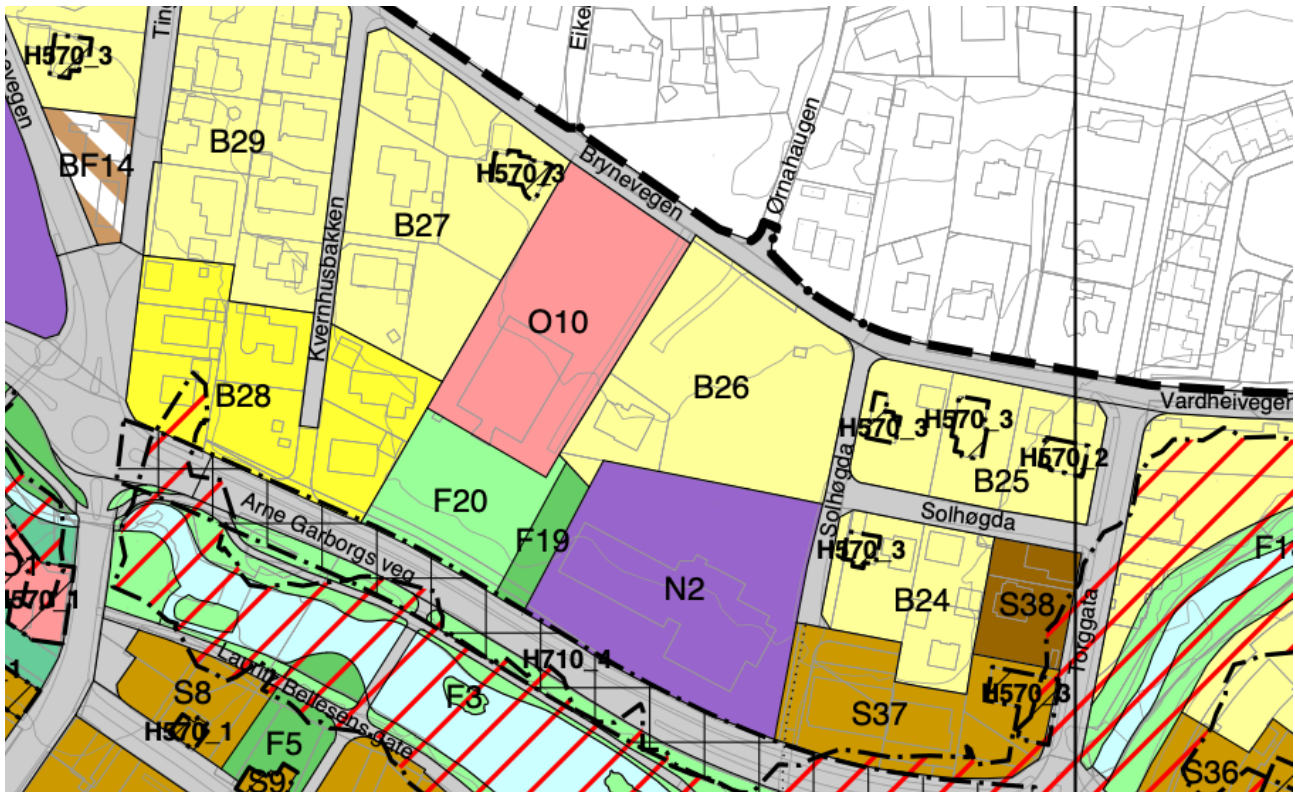
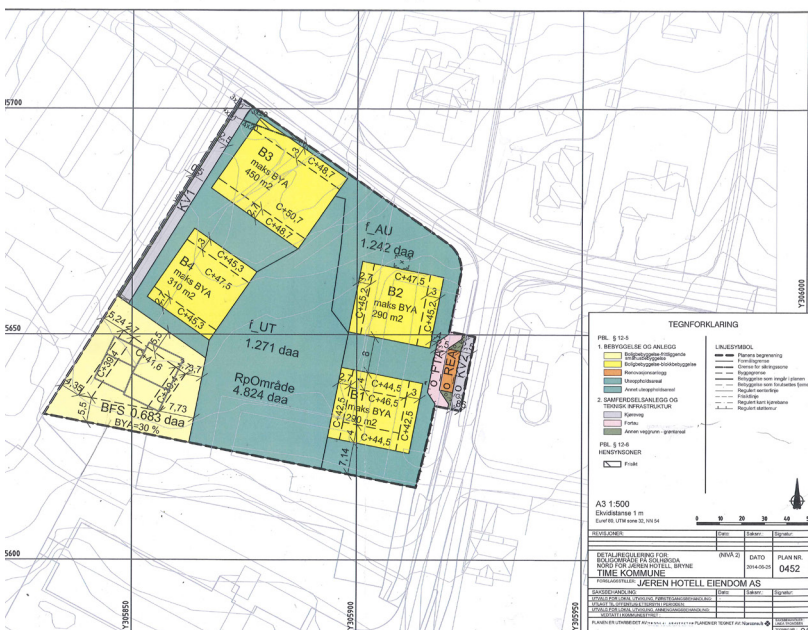


Fig.2.1 Plankart Sentrumsplan for Bryne-utsnitt stedsanalyse



Plan nr. 0452 som dekker del-felt BFS for bolig vil ved ny funksjon bli omregulert med nye bestemmelser til offentlige tjenester med barnehage og kontorformål. Se fig. 2.2 Plankart.

Nabo i øst er Jæren Hotell som er regulert til N2 næringsvirksomhet har i dag en pågående utvidelse av ny romfløy nordover mot dagens boligblokker i Solhøgda.

Fig.2.2 Plankart B1n 0452.



Fig.3.1 Foto del av Bryne sentrum

3 HISTORISK UTVIKLING

Brynekyrkja ligger kloss til der de gamle gårdsbygningene til garden Bryne en gang var plassert. Denne garden hadde den gang stor utbredelse og gav selve navnet til Brynebyen. Her var ubebygde solvendte og dyrka jordbruksmarker som strakk seg sørover til Mølledammen og senere et Bryne sentrum som vokste fort etter at jernbanestasjonen åpnet i 1878.

Brynehaugen ligger som et høydedrag nord for sentrumsgatene og Mølledammen. I begynnelsen av 1920- årene ble boligområdet påbegynt nordøst for gårdsbygningene. Med sin gode utsikt sørover og solrike beliggenhet ble området etterhvert svært ettertraktet. På bildet Fig. 3.1 fra 1947 vises Brynegarden med dyrket jord ned mot nordbredden av Mølledammen sentralt i bildet.

På Brynehaugen det bare Festivitetten, oppført i 1926, med gamle kinoen og brannstasjonen av offentlig bebyggelse som var bygget på denne siden av mølledammen. Godt 50 år senere ble Jæren hotell bygget på de gamle jordene til Brynegarden og ble åpnet i 1977. Bryne arbeidskirke ble bygget på naboeiendommen i øst og innviet av biskop Sigurd Lunde i 1979.

Trafikken som gikk gjennom Storgaten i sentrum måtte etterhvert legges om og i 1973 ble fylkesvei Arne Garborgsveg forlenget nord for Mølledammen til Reevegen i vest. Fra boligbebyggelsen på Brynehaugen har det siden gått ferdselsårer med gangtrafikk mellom disse bygningene til Bryne sentrum. Biltrafikk over Brynehaugen går øst- vest via Brynevegen mellom Torggata til del av den historiske postvegen over Jæren, Tinghaugvegen.

Store arealdeler av Brynehaugen vil etter alt å dømme bestå av villabebyggelse med grønne hageanlegg langt inn i framtiden.

4 LANDSKAP OG MILJØ

Topografi

Et snitt nord- sør gjennom landskapet viser at Mølledammen og de gamle sentrumsgatene i Bryne ligger i et lite dalføre der Brynehaugen med sin bebyggelse i nord ligger på en solvendt høyde over byen. Brynekirken på høydedraget er godt synlig i byen og representerer et viktig fondmotiv mot sentrum. Parken foran kirken består av høye løvtrær og grønne plener hvor denne nyttes til lekeområde for kirkens barnehage og annen menighetsaktivitet.

Siktlinjer og trafikkakser

Fra Øgårdsbakken over Storgata i sør via det nyetablerte grøntarealet ved Aarresmia og åpne landskapet med Mølledammen/Fritz Røedparken, går en planlagt siktlinje mot kirken. Den opplyste glasskunsten i kirken er godt synlig over store deler av sentrum og skaper en flott kveldsstemming i byen.

Sett sørover fra Brynehaugen går en åpen sone mellom kirken og hotellet mot Storgata i sentrum. I sommertid preges dette byrommet av de mange høye løvtrærne som står mellom kirken og hotellet.

Parken foran kirken, Kirkeparken, og Fritz Røedparken knyttes sammen med en turvei som gir adkomst til Storgata over broen i Mølledammen



Fig. 4.1 Siktlinje fra Storgata



Fig. 4.2 Siktlinje fra Brynehaugen

Kjørbar adkomst til kirken er tilrettelagt fra Brynevegen i nord og leder til en etablert romslig parkeringsplass fint opparbeidet med høystammede trær.

Miljø- blågrønn faktor.

Det mest særpregede med kirkeområdet er Kirkeparken med høye trær mellom kirken og hotellet. Et større og overordnet grøntdrag brer seg sørover mot Mølledammen, Fritz Røed parken og videre til den nyetablerte plenen ved Storgata - Smiekvartalet.

Kirkeparken er solrik og deler av denne nyttes daglig til barnehagens aktiviteter, mens store deler av arealet nedover mot Arne Garborgsveg ligger ubenyttet. Her er også arena for samlinger knyttet til kirkens arrangement og ungdomsaktiviteter.

Hele landskapssituasjonen har en høy blågrønnfaktor og beskrives med kartplan innenfor analyseområdet i tegnforklaring og kart fig. 4.1 Stedsanalyse, kommunikasjon og målepunkt.

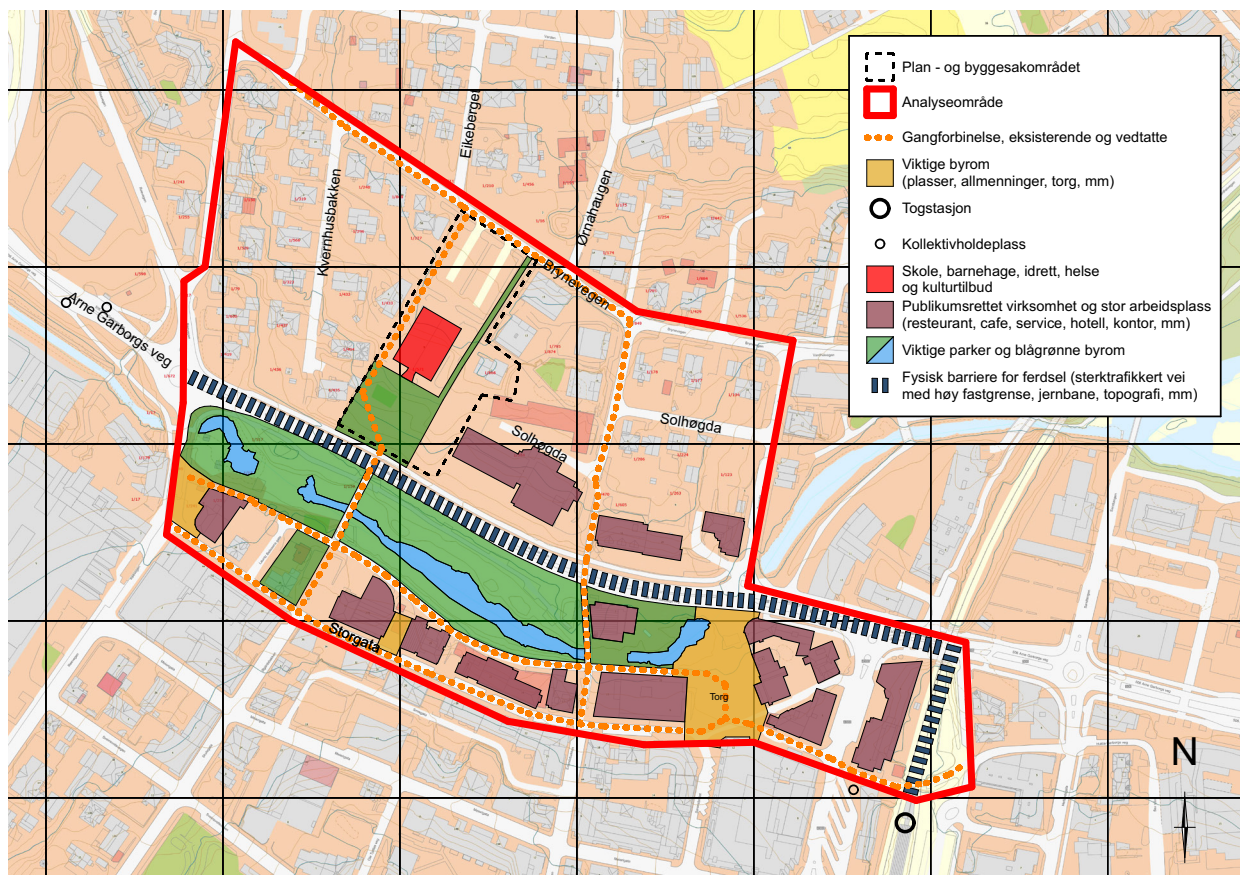


Fig. 4.1 Stedsanalyse, kommunikasjon og målepunkt.

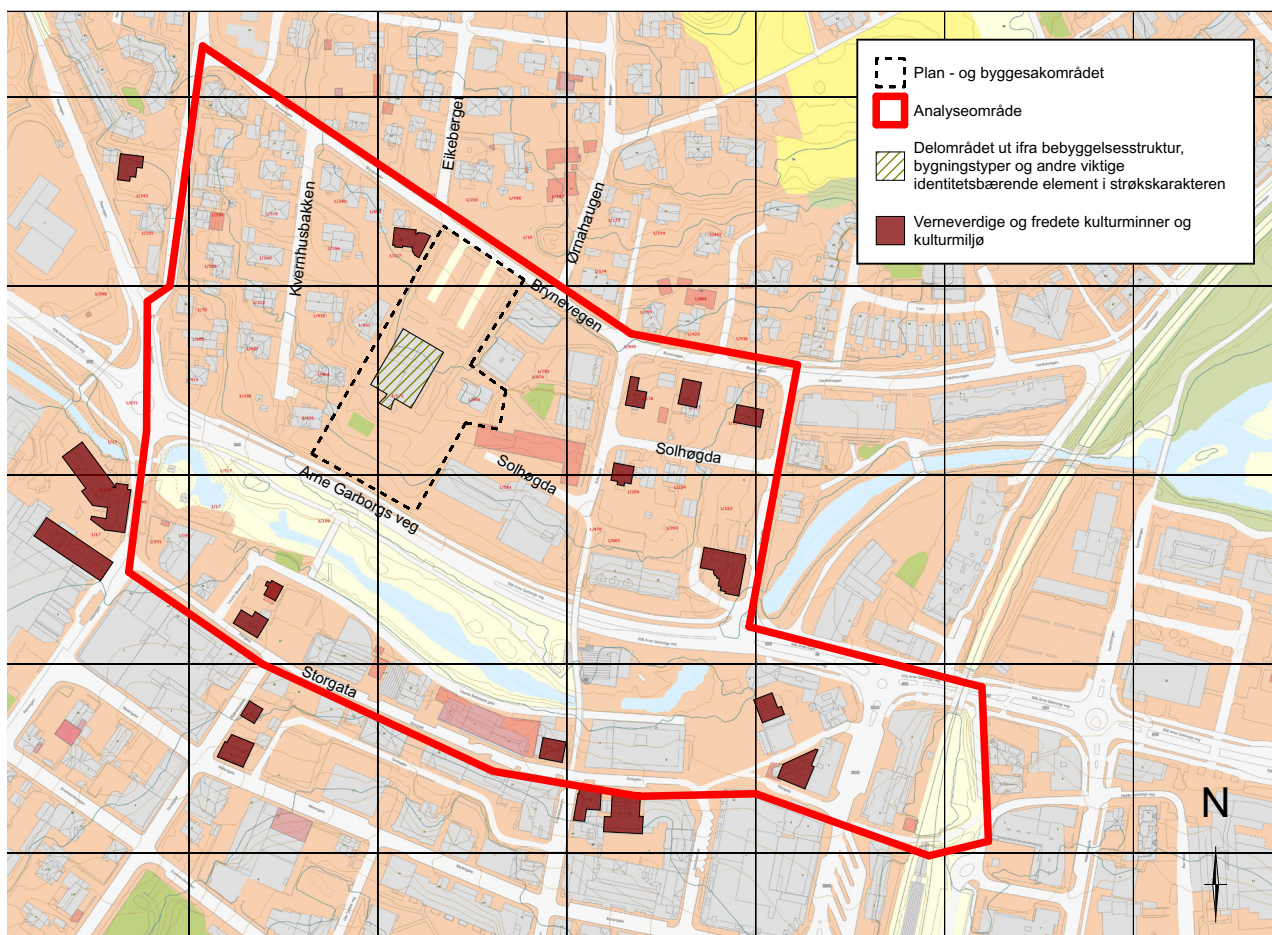


Fig. 5.1 Stedsanalyse og bebyggelse

5 BEBYGGELSE OG BYROM

Brynekyrkja med sin sentrale plassering framstår i disse omgivelsene som monumentalbygget og med sitt klokketårn ruver den over omkringliggende bebyggelse. Det er et mål at kirken skal forbli det viktigste målpunktet i området og gjennom framtidige planer styrke sin posisjon i byen som møteplass og gjennom god bygningskultur.

Jæren hotell med sine 3 etasjes bygninger med fasader av tegl og grønne plener vendt mot sør er en nabo på Solhøgda som opprettholder en god omgivelses kvalitet.

I 2020 ble det bygget 4 boligblokker nordøst for kirketomten med underjordisk parkering for boligene og hotellet. Dette markerte en mer urban fortetting av bebyggelsen i området, men førte med seg en vitalisering av området. De nyetablerte boligblokkene er bygget som 4 enheter og har fasader av gul tegl med gode uterom mellom bygningene. Blokkene danner åpne kvartal med god arkitekturkvalitet og framstår likevel med sine 3-5 etasjer som lave og godt tilpasset landskapet.

I det store preges likevel de bygde omgivelser av villabebyggelsen rundt som består av 2 etasjers saltaksbebyggelse i tre med grønne hageanlegg.

Brynekyrkja og Smiekvartalet med de nyrestaurerte historiske husene som står på motsatt side i parklandskapet, underbygger gjensidig den gode og åpne strøkskvaliteten i byen.



Fig. 5.2 Solhøgda boligblokker og Carlsen- huset

6 MOBILITET

Kollektivnett

Brynekyrkja og kirketomten ligger sentralt i Bryne med ca. 450m avstand til jernbanestasjon og kollektiv-knutpunkt for buss.

Gang- og sykkelnett

Her er tilrettelagt for et nettverk av gode gang- og sykkelveier gjennom Bryne og byens parkanlegg.

Kjørbar adkomst

Dagens etablerte parkeringsplass med adkomst fra Brynevegen foran kirken i nord er dimensjonert for gudstjenester i kirketid. På dagtid vil den i framtiden få en bedre utnyttelse og tjene til parkering for barnehagedrift og kirkekontor

Tomten er tilrettelagt og videre utviklet med adkomstveier for nødetater, service- og renovasjonskjøring.

Universell adkomst

Topografien på kirketomten er svakt skrånende sørover og skaper etasjeskiller i bygningsstrukturen slik som kirken i dag er laget med åpen underetasje mot sør.

En framtidig plan må ta hensyn til universell bruk både i landskap og bygninger.

Utvendig landskap er og vil bli formet med slake gangveier med fall tilrettelagt for rullestolsbrukere. Bygningene vil bli planlagt med heis fra felles trapperom med direkte adkomst fra parkeringsplass til publikumområdene både inn og ute.

7 BO- og MILJØUTFORDRINGER

Bokvaliteter i omgivelsene

Bebyggelsen på Brynehaugen ligger innenfor analyseområdet og representerer deler av indre sentrum med næringsareal, blokk og villabebyggelse. Dette er et veletablert samfunn der levekår bo- og miljøutfordringer i utgangspunktet er små. En skissert utbyggingsplan for kirketomten vil i mindre grad påvirke omgivelsene med hensyn til trafikk, luftforurensning og støy.

Kirken driver i dag aktivitetstilbud for ungdom og vil med en utbygging etablere bedre møtelokaler og rekreasjonssteder utendørs til nytte og glede for byens befolkning. Kontorbygget på Carlsen- tomten vil bli planlagt i 2 etasjer med tillegg av en underetasje. selv om dette ikke er stort høyere enn dagens hus som rives, vil dette kunne påvirke utsiktsforholdene for noen av blokkene på Solhøgda.

Utvidelsesplaner

En framtidig utbygging av Brynekirken vil omfatte utvidelse av dagens barnehage fra ca. 20 til ca. 60 barn og tilsvarende ansatte. Videre er planen å bygge nytt kontorareal og således flytte dagens kirkekontor fra sentrum til kirketomten. Utbyggingen skal legge bedre til rette for ungdomsarbeidet og utvide kirkens muligheter til møtevirksomhet og menighetsarbeide både ute- og innendørs .

Et tilbygg mot Carlsentomta må formgis på en slik måte at byens og Brynehaugens siktlinje mellom hotellet og kirken holdes åpen.

Trafikk

En øket virksomhet vil påvirke trafikkforholdene i Brynevegen og parkeringsplassen få en mer effektiv døgndruk. En utvidelse av barnehagekapasitet vil føre med seg at befolkningen i og rundt Bryne sentrum vil kunne nytte tilbudet og dermed vil trolig flere komme til fots og syklende.

Dagens gangveg fra Brynehaugen mellom kirken og hotellet må legges om for å sikre at publikum ikke passerer gjennom barnehagens lekeområde på dagtid.

Gangpassasjen må flyttes til kirkens vestside og utendørplanen foran kirken justeres slik at denne faller naturlig å benytte.

Dagens adkomst for renovasjonsbiler, brann- og rednings- og vedlikeholds kjøretøy må forbedres. Ny avfallsstasjon må etableres på en funksjonell og trafikksikker måte og brannbil bør kunne nå de nedre områdene foran kirken i sør.

Ved øket barnehagedrift må det sikres kjørbare adkomstvei for vedlikeholdskjøretøy for drift av park- og lekeområdene.

Parklandskap og vegetasjon.

Som følge av utvidelse av barnehagens kapasitet til rundt 60 barn trengs ca. 1600m² utvendig lekeområde. Dette må anlegges i dagens parkområde foran kirken mot sør.

En slik løsning betinger god planlegging hvor man kombinerer miljø, estetikk og funksjonalitet. Høye og fargerike lekeapparater bør ikke forstyrre kirkens fasade og byens viktige fondmotiv som bygningen representerer.

Parkens gamle og høye tre må i størst mulig utstrekning bevares, men en utbygging av kontorbygg på Carlsen-eiendommen vil trolig berøre et par av dem.

Disse vil få et rotsystem og trekrone som kommer så nær at disse bør vurderes å bli felt av vedlikehold- og sikkerhetsgrunner.

Trafikkstøy

Barnehagens lekeplass ligger sørvendt mot Arne Garborgs veg i sør som i dag har stor trafikkbelastning. I reguleringsplanarbeidet må det utføres støymålinger og lages støyvurderinger med forslag til tiltak som bringer lydnivået under tillatte grenseverdier.

Tiltakene må gjennomføres i deler av barnas lekeområder på en slik måte at parklandskapet ikke blir dominert av støyskjermvegger, men opprettholder en grønn profil. En god plan der ulike hensyn veier opp mot hverandre vil her kreve en kompetent landskapsarkitektur.

8 ANBEFALING

Arkitektur

Monumentalbygget Brynekyrkja med tomten som ligger sentralt på et opphøyet og synlig område må vies ekstra stor omtanke når området skal fortettes.

Detaljreguleringsplanen og ny bebyggelse på tomten skal utformes med gode funksjoner og høy arkitekturkvalitet i nært samarbeide med kirkens representanter.

Det må stilles krav til at bygningene og landskapet utformes hensynsfullt med omtanke for hele byen og kommunens befolkning som skal bruke anlegget.

Nybygg skal underlegge seg dimensjoner og høyder i forhold til dagens kirkebygg der det nye i framtiden skal framstå med høy estetisk kvalitet.

Planinitiativet er utarbeidet på grunnlag av denne stedsanalysen og forholder seg til anbefalingskartet som er avledet av denne. Se fig. 8.1 Anbefalingskartet.

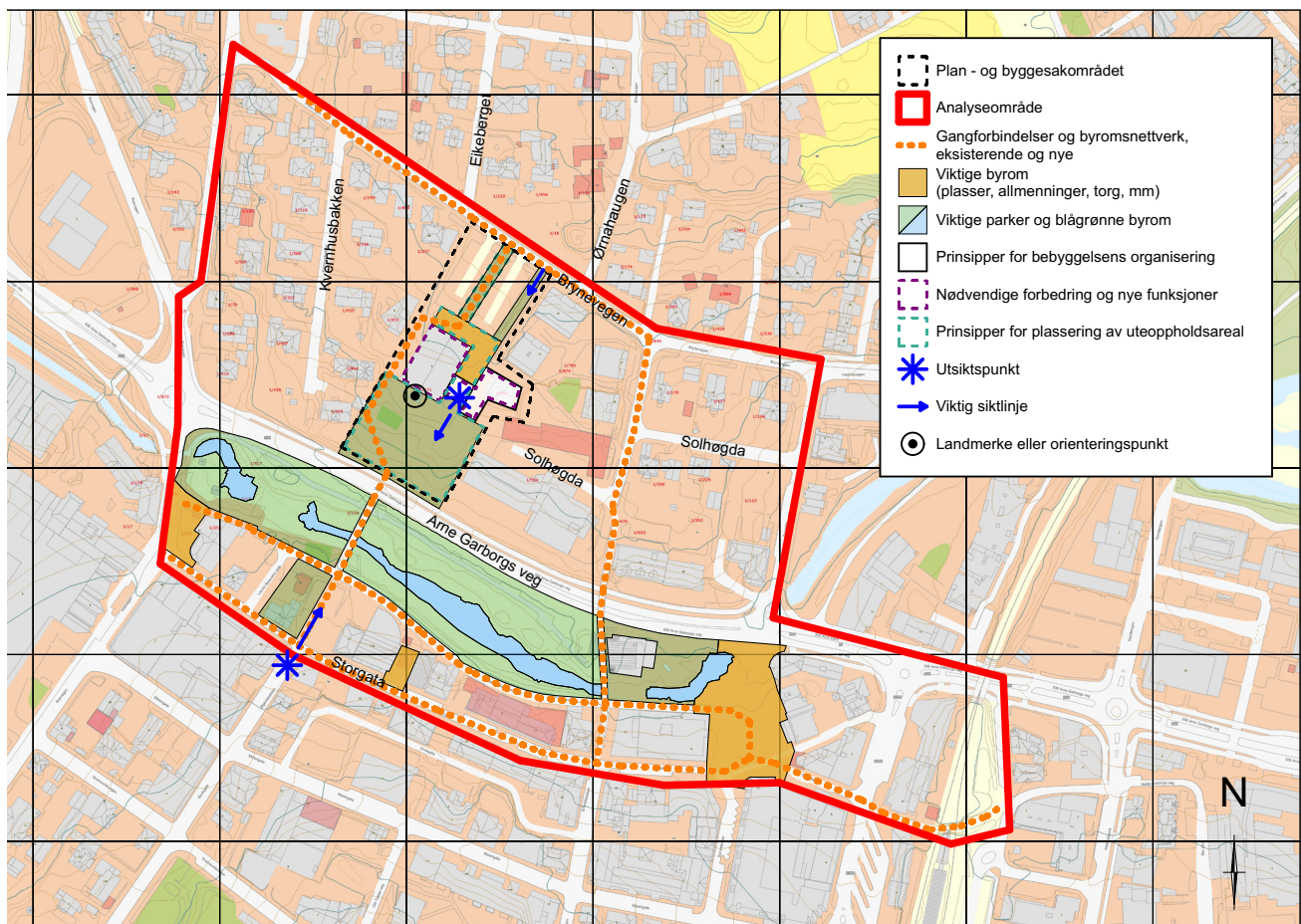


Fig. 8.1 Anbefalingskart

Bryne 18.01. 2023

Reier Carlsen
Ing Arkitekt MNAL