
Kommunedelplan Bryne sentrum 2015-2026

Temakart

19.08.2016

Temakart (i A3- format)

Temakart 1: «Viktige byrom»

Temakart 2: «Kvartalstruktur og kvartaltypologi»

Temakart 3: «Høgder på bygg med prinsippskisser»

Temakart 4: «Område med ulik krav om Minste felles uteopphaldsareal (MFUA) med prinsippskisser»

Temakart 5: «Soneinndeling frikjøpsordning MFUA»

Temakart 6: «Aktive og opne fasadar med forklaring»

Temakart 7: «Gatehierarki»

Temakart 8: «Grøne Byrom»

Temakart 9: «Ruter for mjuke trafikantar»

Temakart 10: «Bevaringsverdige bygg og anlegg»

Temakart 11: «Soneinndeling krav om parkering»

Temakart 12: «Flaumvegar»

Temakart nr 1
Viktige byrom
Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

-  Plass
-  Byrom
-  Sentrumsplanområde
-  Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Temakart nr 2

Kvartalstruktur og kvartaltypologi

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

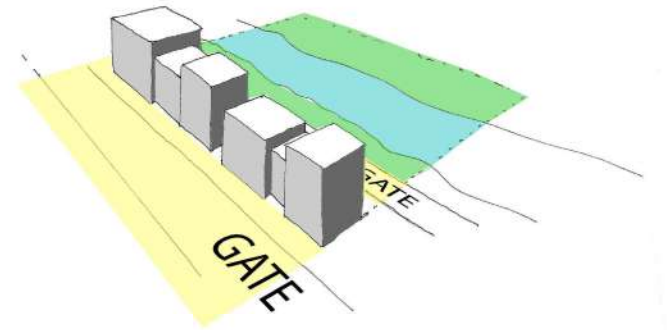
- Kompakt busetnad
- Karrebusetnad
- Opne kvartal
- Opne kvartal - frittstående bygg
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Kvartaltypologi

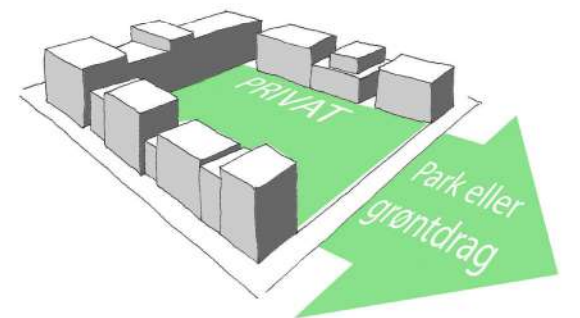
Kompakt busetnad



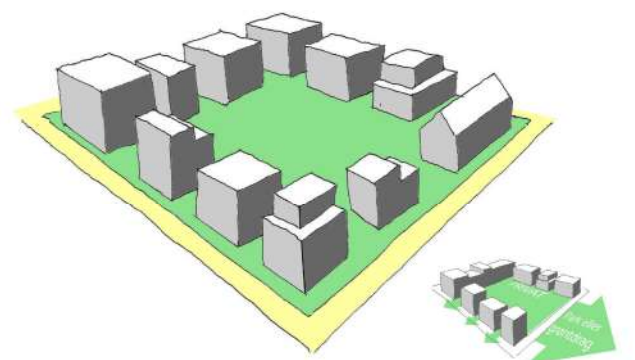
Karrebusetnad



Opne kvartal



Opne kvartal - frittstående bygg



Temakart nr 3

Høgder på bygg med prinsippskisser

Målestokk 1:6.000 (A3)

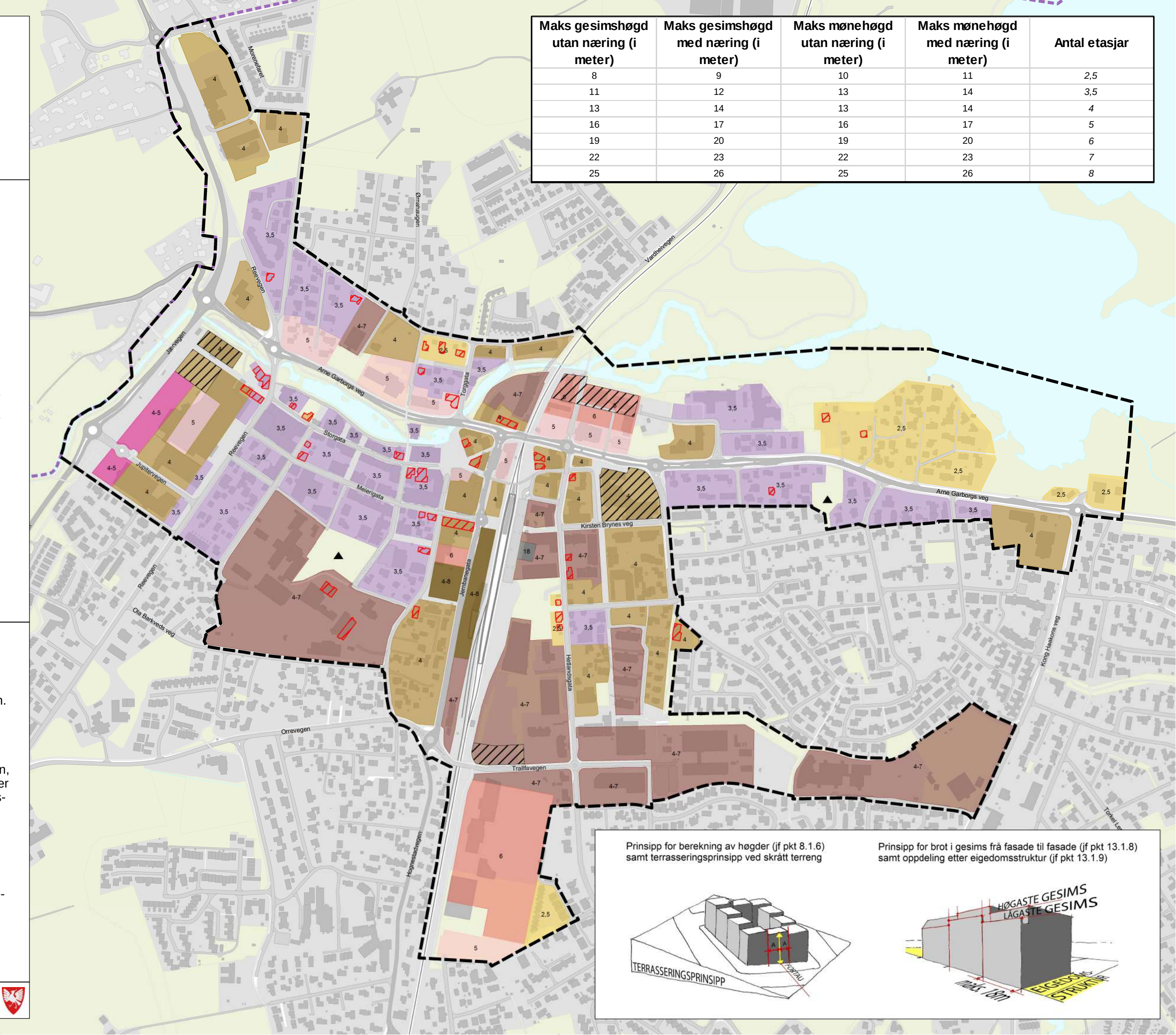
Teiknforklaring

- Viktig høgdedrag
- Maksimum 2,5 etasjar
- Maksimum 3,5 etasjar
- Maksimum 4 etasjar
- 4 (60% av BYA) til 5 (40% av BYA) etasjar
- Maksimum 5 etasjar
- Maksimum 6 etasjar
- 4 (60% av BYA) til 7 (40% av BYA) etasjar
- 4 (60% av BYA) til 8 (40% av BYA) etasjar
- Område for høgghus, maks 75 moh
- Høgghus, 94 moh
- Bevaring (egne høgdeføresegner)
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense
- Bygning
- Veg

Prinsipp for byggehøgder

Høgdevurderinga for Bryne tek utgangspunkt i å vidareføra den eksisterande kvartalsstrukturen. Det skal leggjast særleg vekt på god opphalds-kvalitetar i dei offentlege romma. Kvaliteten i eit offentlig rom, er i høg grad avhengig av høgda på bygningane samt avstanden mellom desse. Kvaliteten er og avhengig av bystrukturen, her særleg i høve til veksling mellom tronge gater og opne rom. Fastsetjing av høgder tek utgangspunkt i å sikre sol i gaterom og på fasadane. Utgangspunkt for vurderinga er sett til 1 mai, kl 13.30.

Ved fastsetjing av byggehøgder skal det takast omsyn til nærliggjande eksisterande bygningar, særskild bevaringsverdige bygningar, samt gatebilete og eventuelt skrått terreng.



Maks gesimshøgdd utan næring (i meter)	Maks gesimshøgdd med næring (i meter)	Maks mønehøgdd utan næring (i meter)	Maks mønehøgdd med næring (i meter)	Antal etasjar
8	9	10	11	2,5
11	12	13	14	3,5
13	14	13	14	4
16	17	16	17	5
19	20	19	20	6
22	23	22	23	7
25	26	25	26	8

Prinsipp for berekning av høgder (jf pkt 8.1.6) samt terrasseringsprinsipp ved skrått terreng

Prinsipp for brot i gesims frå fasade til fasade (jf pkt 13.1.8) samt oppdeling etter eigedomsstruktur (jf pkt 13.1.9)



Temakart nr 4

Område med ulike krav om minste felles uteopphaldsareal (MFUA)

med prinsippsskisser

Målestokk 1:6000 (A3)

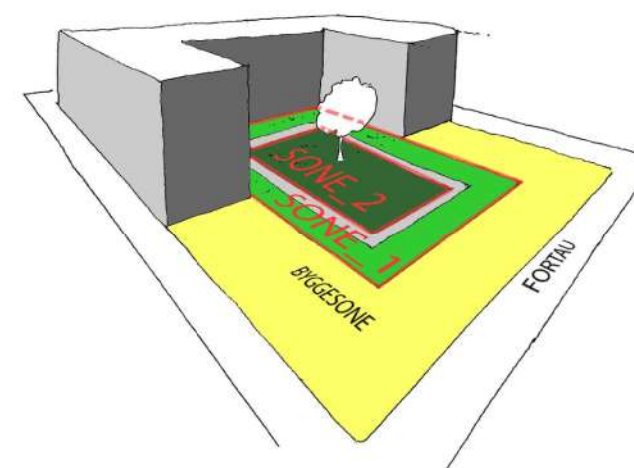
Teiknforklaring

-  Krav om minimum 30 kvm MFUA
-  Krav om minimum 16 kvm MFUA
-  Sentrumsplanområde
-  Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



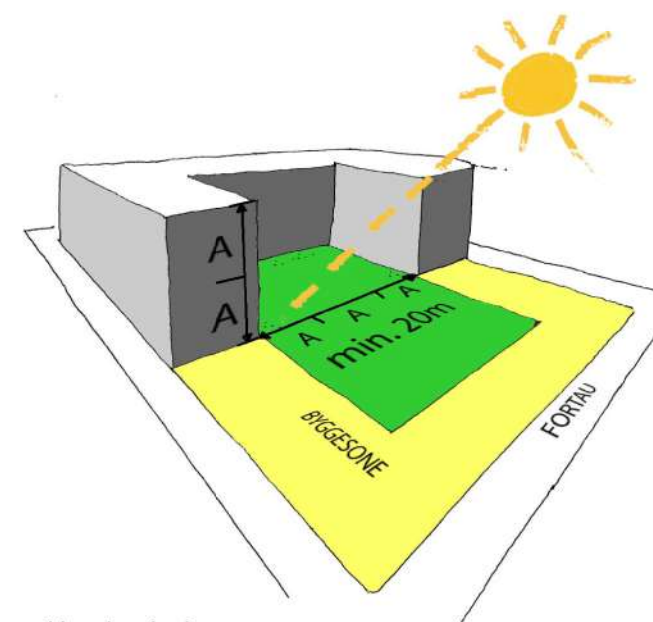
Prinsipp for berekning av MFUA og høgder i bygardane



MFUA

Sone 1: Privat sone, 4 m (terasse og gangareal)
Sone 2: Areal som er grunnlag for berekning av minste felles uteopphaldsareal (MFUA)

Bygardar skal gje plass til opphald og leik, men også til stiar, inngongar, terrassar, balkongar, mm.



Høgdeprinsipp

Innanfor kvartala gjeld egne reglar for høgder. Her skal høgda på fasaden i forhold til avstanden mellom fasadane stå i eit forhold til 2:3. Avstand mellom fasadane skal ikkje vera mindre enn 20 m.

Temakart nr 5

Soneinndeling fritaksordning MFUA

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

-  Soneinndeling
-  Krav om minimum 16m2 MFUA
-  Opphaldsareal kor midler frå fritaksordning skal nyttast
-  Park/nærmiljøanlegg
-  Sentrumsplanområde
-  Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Temakart nr 6

Aktive og opne fasadar med forklaring

Målestokk 1:6000 (A3)

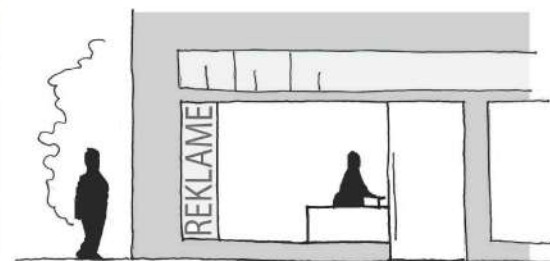
Teiknforklaring

- Aktive fasadar
- Opne fasadar
- Byrom, plassar
- Handlesenter
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense

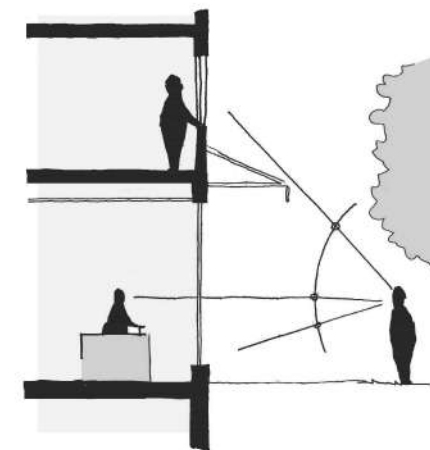
Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Aktive fasadar

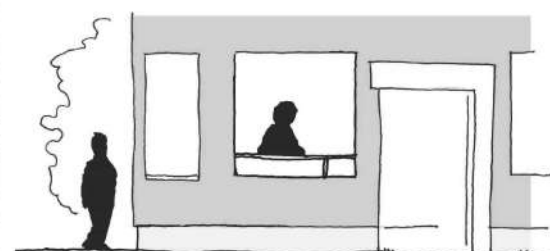


Aktive fasadar er fasadar som er knytt til sentrumsformål. Vindauga bør vera opne for gjennomsyn slik at brukarane får oppleve aktiviteten bak desse. Aktive fasadar bør treffa bakkeplan og skal ikkje dekkjast til.

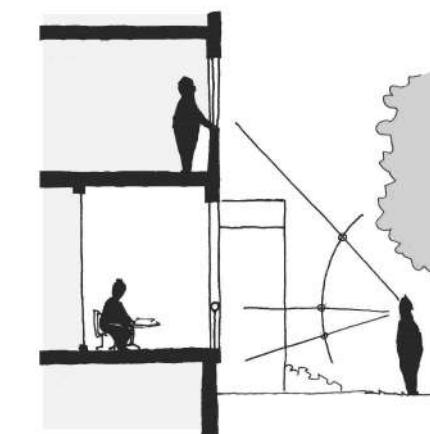


Innsyn i kontor og butikk er mogleg.

Opne fasadar

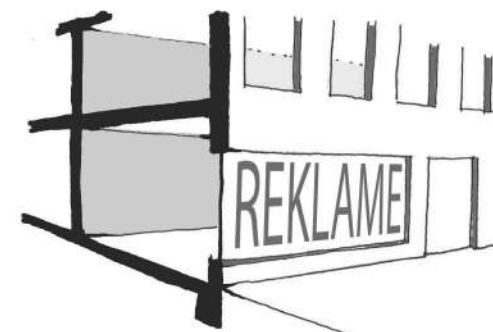


Opne fasadar er fasadar som har vindauga i første etasje. Fasaden vert meir levande og har ei klar orientering mot det offentlege rommet. Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgongar bør ikkje tillatast i viktige byrom.

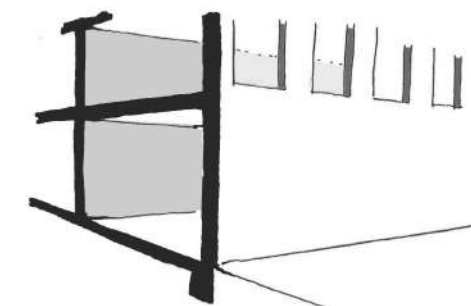


Sokkeletasjar opp til 90 cm over bakken kan tillatast.

Eksempel



Open fasade (vindauga i første etasje), men ikkje ein aktiv fasade (innsyn ikkje mogleg).



Verken open eller aktiv fasade.

Temakart nr 7

Gatehierarki

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

- Inngongar
- Shared Space
- Grøne samband på gåande sine premissar
- Grøne samband for syklistar
- Gågate
- Promenade
- Sentrumsgate
- Bygate
- Område kor kulvert kan greiast ut
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune

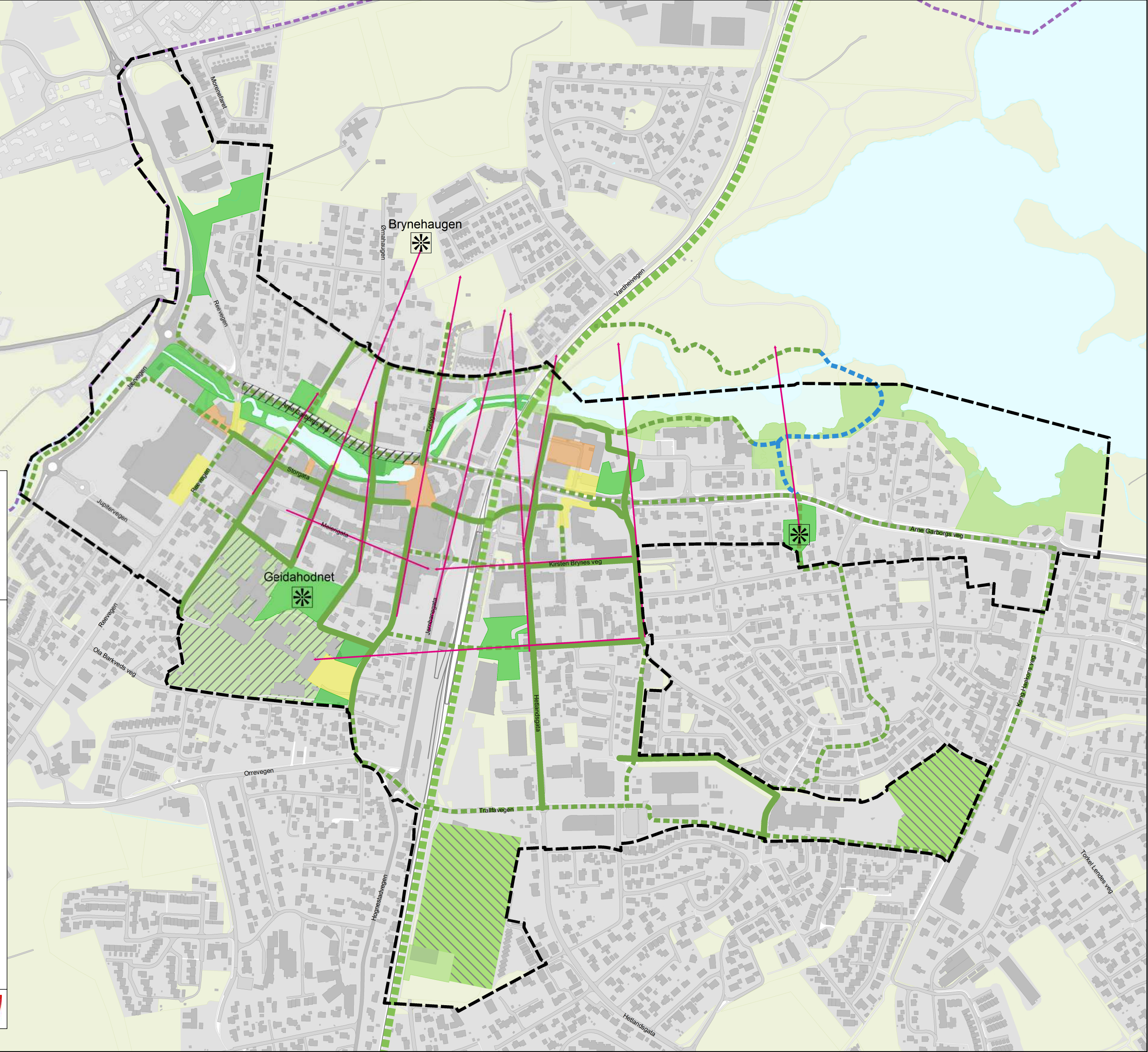


Temakart nr 8
Grøne byrom
Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

- ✱ Utsiktspunkt
- Siktline
- Framtidige grønne samband
- Framtidige grønne samband ved bane
- Grønne vegar
- Trasear som kan utredast
- Eksisterande plassar
- Framtidige plassar
- Eksisterande parkar og grønne område
- Framtidige parkar og grønne område
- ▨ Potensial for lek/grønt
- ▨ Idrett
- ▨ Kulvert som kan gi meir grønt areal
- - - Sentrumsplanområde
- - - Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Temakart nr 9

Ruter for mjuke trafikantar

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

- Grøne samband, noverande
- Grøne samband, framtidige
- Trasear som kan utredast
- Gater/samband som skal få eit grønare preg
- Effektive samband for syklistar
- Fotgjengarprioritert område
- Sentrumsplanområde
- Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Temakart nr 10

Bevaringsverdige bygningar og anlegg

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

Regulert etter plan og bygningslova

Høgt prioriterte bygningar og anlegg, SEFRAK A

Høgt prioriterte bygningar og anlegg, kommunalt prioritert liste

Kan demonterast og flyttast

Automatisk freda kulturminne

Sentrumsplanområde

Kommunegrense

Dato: 19.08.2016

Plan og forvaltning, Time kommune

	Automatisk freda kulturminne - H730
G	Gravminne (Lokalitetsid.44817), 2/20
	Høgt prioriterte kulturminne frå nyare tid, jf. Kulturminneplan Time kommune 2008 - 2019
	<i>Omsynssone bevaring – regulert etter pbl (Vist med hensynssone H570_1 på plankart)</i>
R1	Bryne Mølle, 1/179
R2	Kornmottak, 1/180
R3	Solhaug, 1/97
R4	Smiå, 1/28
R5	Bryne skule, 1/193
R6	Steinbakken, 1/290
R7	Tidlegare Jæren Meieri med pipe, 1/62
R8	Holmen, 1/834
R9	Nerdal, 1/173
R10	Grand hotell, 1/68
R11	Svensenhuset, 1/70
R12	Spønehus, 1/789
R13	Sveisehall, 1/788
R14	Steinborg, 1/ 209
R15	Bustadhus, 1/644
R16	Soltun, 2/39
R17	Trafo, 2/89
	<i>Bygningar og anlegg i verneklasse Sefrak A (Vist med hensynssone H570_2 på plankart)</i>
HP1	Solvang, 1/71
HP2	Norabakken, 1/141
HP3	Solheim, 1/134
HP4	Bustadhus, 2/41
HP5	Bustadhus, 2/43
	<i>Kommunalt prioritert liste (Vist med hensynssone H570_3 på plankart)</i>
HP6	Ingelin, 1/ 243
HP7	Storåker, 1/227
HP8	Natvighuset, 1/206
HP9	Norderhov- Dahlhuset, 1/178
HP10	Brynevoll- Haugehuset, 1/177
HP11	Brynevang/Festiviteten, 1/ 218
HP12	Sørli, 1/ 189
HP13	Nedre Dahlheim – Sælandshuset, 1/154
HP14	Målfridstua- Kjos Hansen huset, 1/42
HP15	Kårhaug, 1/98
HP16	Bellesenhuset, 1/24
HP17	Torget 3, 1/196
HP18	Eiden, 1/9
HP19	Oppheim, 1/99
HP20	Østerlide- Gundersenhuset, 1/ 112
HP21	Heimly- Lendehuset, 2/23
	Bygningar og anlegg i verneklasse Sefrak A Vedtak Lokal Utvikling
V1	Elverhøy, Haugstadhuset, 1/123 (kan demonterast og flyttast, LOK 019/14)

Temakart nr 11

Krav til parkering

Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

-  Indre område, jf pkt 10.2.6 i føresegnene
-  Ytre område, jf pkt 10.2.6 i føresegnene
-  Sentrumsplanområde
-  Kommunegrense

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune



Temakart nr 12
Flaumvegar
Målestokk 1:6000 (A3)

Teiknforklaring

-  Tiltakssoner
-  Helningsretning
-  Sentrumsplanområde
-  Kommunegrense
-  Bygning
-  Veg

Dato: 19.08.2016
Plan og forvaltning, Time kommune

