Time kommune
Plan

ACTIVUM BRYNE AS
Engrappvegen 14
4345 BRYNE

| Dykkar ref. | Vår ref. | Journalpostid: | Dato |
|---|---|---|---|
| | 23/3321 - 28 | 24/42608 | 21.11.2024 |

# Høyring - Endring av Plan 0507.00 - Områdeplan for S12 og S15

Du mottek dette brevet då du er nabo til, grunneier til, ei offentlig instans eller har anna høyringsinteresse for et område som er under regulering.

**Endringsforslag**
I samband med sluttbehandling for Plan 0507.00 (KS-051/24) vedtok Kommunestyret følgjande tilleggspunkt:

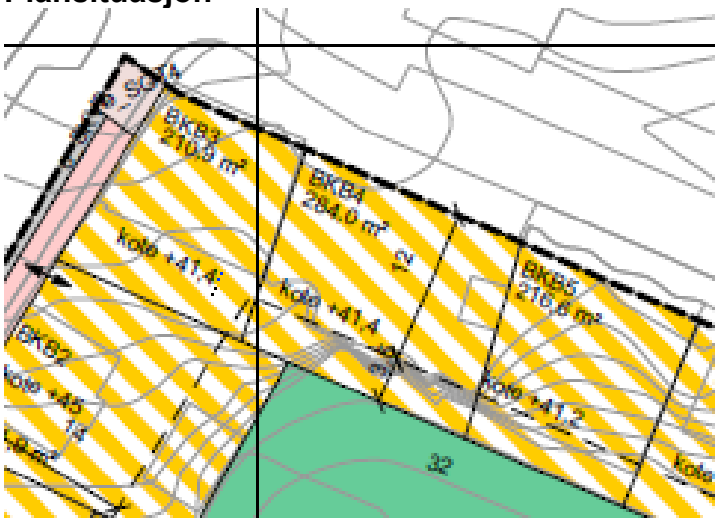
> *Administrasjonen bes gjøre en endring av planen slik at det tillates en økning på 40 cm til inntil kotehøYde +41,4 for delfelt BKB4 og en reduksjon på 60 cm til inntil kotehøyde +41,4 for delfelt BKB3. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader, kan endringen behandles administrativt.*

Endringsforslaget vil derfor innebere ei endring av BKB3 og BKB4 for å imøtekoma dette punktet. Dette kan påverke solforhald og estetiske forhald.

Basert på uttale frå Sjo Fasting Arkitekter gjer vedteken plan mellom anna tekniske og kostnadsmessige utfordringar ved bygging av BKB3 og BKB4 då delfelta har ulike regulerte byggehøgder og det i løpet av prosessen blei planlagt å bygge desse som eit samla bygg. Ein kunne bygd eit samla bygg på kote +41,0 innanfor gjeldande plan, men då vil ein ikkje kunne oppnå 4 etasjar med dagens tekniske krav, i følgje Sjo Fasting Arkitekter. Det er derfor foreslått å legge desse delfelta på same kotehøgd for å imøtekoma nemnte utfordringar.

Sjå vedlegg for meir informasjon om endringane. Endringar vil skje i både plankart og føresegner.

**Plansituasjon**




Figur 1. Utklipp frå nytt plankart. Endringa gjeld for BKB3 og BKB4.

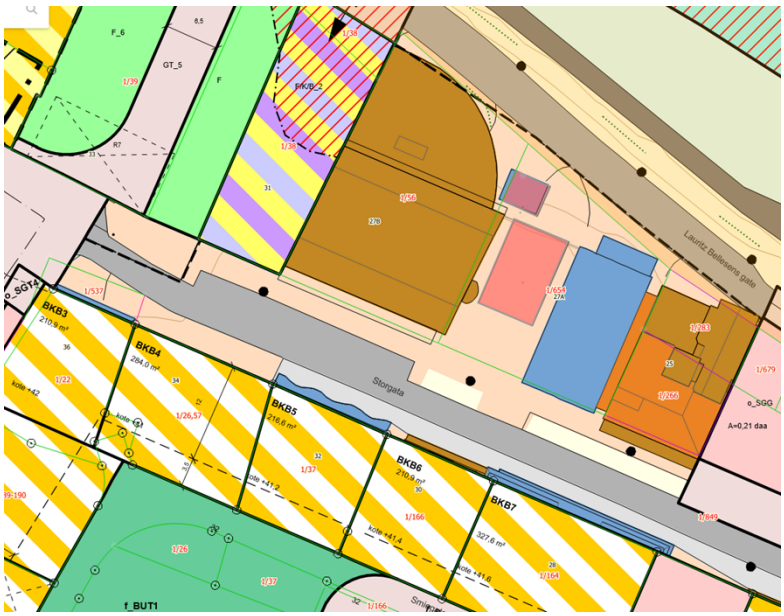
I dagens plan er BKB3 og BKB4 regulert med kotehøgd på høvesvis 42 og 41. Endringane skjer i BKB3 og BKB4. Andre areal endrast ikkje.

Det er og foreslått å endra føresegnene for delfelt 4-10 (3.1.7) og delfelt 11 (3.1.8) for å knytta gesims- og mønehøgder til kotehøgder i staden for høgder frå terreng, noko som vil gje eit betre samsvar mellom føresegna og maks byggehøgder i plankartet. Formuleringane er og foreslått endra for å avklare uklarheiter omkring gesimshøgd ved flatt tak. Nye føresegn kan sjåast i vedlegg 2.

**Planavdelingas førebelse vurdering**

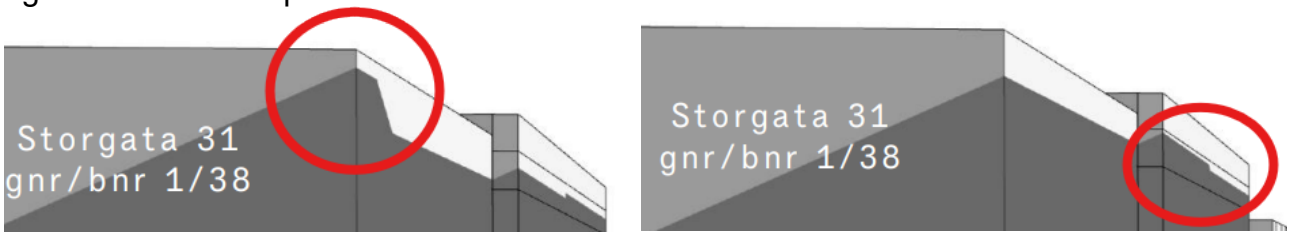
Solforhald i Storgata og på fasaden på bygga i nord har vore vesentlege vurderingsmoment i denne plansaka, der Administrasjonen tidlegare har vurdert at sjølv små endringar i høgder kan ha merkbare verknader for solforhald, spesielt då byggehøgdene avvikar frå sentrumsplanen. Dette for å sikra tilstrekkeleg med sol i Storgata og på fasadane nord for gata. Det er utarbeida nye sol-skyggediagram for fleire datoar og tidspunkt utover dei vanlege datoane og tidspunkt ved vårjamdøgn og sommarsolkverv. Desse kan sjåast i vedlegg 6.

Høgdene reduserast meir enn dei aukast, reint kvantitativt. BKB3 og BKB4 ligg likevel ikkje rett ovanfor gbnr. 1/38 og 1/56. Senkinga av BKB3 vil derfor gje størst verknad for fortauet langs Øgårdsbakken, og kringliggjande fortau og friområde (1/39).



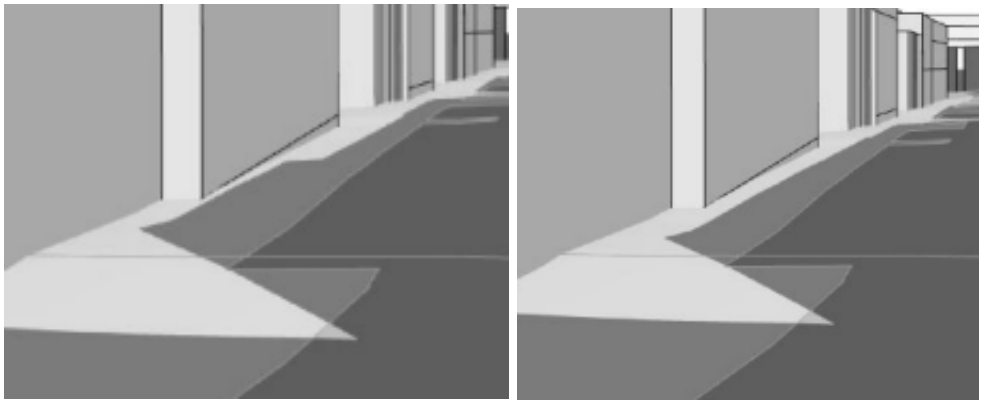
Figur 2. Utklipp frå kommunens kartløysing som viser vedtatt plan og busetnad i nord.

Endringa gjer noko meir sol på visse delar av gata/fasaden visse delar av året og døgnet, og noko mindre sol på andre delar.



Figur 3. 21. mars kl. 15:00. Før til venstre, etter til høgre. (vedlegg 6).

Eksempelvis, kan ein i figur 3 sjå at ein «topp» forsvinn, men at det kommar noko meir skugge på resterande delar av fasadene til bygga på gbnr. 1/38 og 1/56.


Figur 4. 21. juni kl. 18:00. Før til venstre, etter til høgre. (vedlegg 6).

I figur 4 ser ein og noko mindre forskjellar på fortauet. Generelt vil endringsforslaget gje noko meir sol i Øgårdsbakken og eigedommane 1/38 og 1/39, og noko mindre sol på 1/58. Etter Kommunedirektørens vurdering er ikkje endringane vesentlege.

I et estetisk omsyn er det noko negativt at ein reduserar høgden på BKB3 frå kote +42, då ein allereie har eit avvik på 3 meter. Ein reduksjon av høgda vil derimot verka kompanserande for hevinga av BKB4 med tanke på solforhald.

Det er komen ein merknad til Kommunestyrets vedtak frå Storgata Næringbygg AS (vedlegg 7) som ynskjar at BKB5 og hevast til 41,4 (no 41,2) for å unngå ein unaturleg trapping av takflatane. Kommunedirektøren ser problematikken, og at det kan verkna naturleg at BKB3-BKB6 alle ligg på 41,6. BKB3-BKB10 er likevel gitt ein bevisst, mindre variasjon (frå 41,2 til 41,6). Dette kan gjera at butsetnaden langs Storgata, med planlagt utbygging, vil framstå som mindre ensformig, sjølv om endringa gjer at denne variasjonen er mindre systematisk. Det er vidare ikkje ynskjeleg å avvika frå sentrumsplanen ytterlegare når det gjeld omsyn til solforhald. Det er heller ikkje utarbeidd dokumentasjon som syner verknadane av dette forslaget. Kommunedirektøren meiner dette må sjåast på som ei eiga sak.

Etter Kommunedirektøren si førebelse vurdering vil endringane i liten grad påverke gjennomføring av planen, hovudrammene i planen, og heller ikkje råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde, og endringa vil difor kunne behandlast administrativt jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, Time kommune sitt delegeringsreglement og KS-051/24.

Om det kjem vesentlege merknadar, vil endringsforslaget takast til politisk behandling.

**Vil du veta meir?**
Du finn alle dokument i denne saka på kommunen si nettside www.time.kommune.no Under Byggesaker, plan og kart → Plan → Reguleringsplanar → Høyring og offentleg ettersyn. https://www.time.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-kart/plan/reguleringsplanar/hoyring-og-offentleg-ettersyn/

Du kan og skaffa deg dokumenta ved å ta kontakt med innbyggjarservice i Time rådhus.

**Har du innspel?**
Merknader sendast via nettsida, eller til Time kommune, Postboks 38, 4349 Bryne. Kommunedirektøren ber om at eventuelle leigetakarar og andre rettshavarar informerast om planarbeidet. Merknader blir ikkje svarast ut med eige brev, men blir heller referert til

Frist for å gje merknader er **12.12.2024.**

**Spørsmål?**
Kontaktperson for denne planen er Tore Ueland.
E-post: tore.ueland@time.kommune.no
Tlf: 454 56 484

Med helsing

Ingvild Kjosavik
avdelingsleiar plan

Tore Ueland
rådgjevar

*Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svara på brevet, ønsker me at du gjer det elektronisk via sikker digital innsending.*

Vedlegg
01 Plankart, revidert 19.11.24
02 Planbestemmelser, revidert 20.11.24
03 Sol-skyggediagram vedtatt plan
04 Sol-skyggediagram endringsforslag
05 Kommentarer og illustrasjonskisser
06 Nye sol-skyggediagram, datert 20.11.24
07 Kommentar frå Storgata Næringsbygg AS