Time kommune
Plan

HAUGSENG STEINAR
MEIERIGATA 22
4340 BRYNE

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	23/3321 - 33	25/337	08.01.2025

Vedtak om endring av Plan 0507.00 Områderegulering for S12 og S15, Bryne sentrum

Delegert vedtak nr: 006/25

Vedtak:
Kommunalsjef samfunn vedtek, etter delegert fullmakt, å godkjenne forslag til endring i plankart og føresegner i Plan 0507.00. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, andre ledd, samt delegeringsreglementet vedtatt i kommunestyret KS-094/24.

SAKA GJELD

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 mellom anna solforhald og estetiske forhald.

Vedtekne endringar

Endringar i plankartet:
Påførte kotehøgder for BKB3 og BKB4 endrast frå høvevis kote +42 og kote+41 til kote +41,4 for begge.

Endringar i føresegnene:
Mindre plantekniske justeringar av føresegnene for delfelt BKB4-BKB10 og BKB11 for å knyta maksimale høgder til kotehøgder i staden for høgde frå terreng og tydeleggjera ordlyden når det gjeld gesimshøgd ved flatt tak.

SAKSOPPLYSNINGAR
Beskriving av planområdet

Planområdet ligg Bryne sentrum, og utgjer delfelta S12 og S15 frå sentrumsplanen. BKB3 og BKB4 ligg i nordvestre ende av planen, avgrensa av Øgårdsbakken i vest og Storgata i nord.

Føringar i overordna planer og retningslinjer
I Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 føresegn § 21.2.5.7 er sørsida av Storgata regulert med maks gesimshøgd 9,6 meter, mønehøgd 13. Høgdene er målt frå terreng.

Sentrumsplanen føresegn § 12.4 seier: «Byggehøgder og grad av utnytting skal tilpassast eksisterande omgjevnadar, busetnad og strøkskarakter. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å understreka og forsterka gate- eller plassrommet. Alle fasadar må utformast slik at dei vender seg mot gate- og plass».

Høgdeavgrensingane er og satt av omsyn til solforhald. Føresegn § 6.1 seier at arealplanlegging skal bidra til å fremje folkehelse og at reguleringsplan skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet, og visar til solforhald som eksempel på ein helsefremjande faktor under retningslinjedelen av føresegna.

Gjeldande regulering
I dagens områdeplan er BKB3 og BKB4 regulert med kotehøgd på høvesvis 42 og 41 påført på plankartet. Føresegn § 3.1.7.3 vidareførte føresegna frå sentrumsplanen om maks gesimshøgd 9,6 meter, maks mønehøgd 13 meter.

Basert på skisser og uttale frå Sjo Fasting Arkitekter AS kan ein kotehøgd på 41,4 gje ein gesimshøgd på 10 meter og mønehøgd på 13,4 meter målt frå terreng. Dette kan gje eit avvik frå sentrumsplanen på ca. 0,4 meter når det gjeld BKB3 og BKB4.

Beskriving av forslag til endring
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.

HØYRING
Endringsforslaget vart sendt på høyring 21.11.2024 med frist for merknader 03.01.2025. Det kom 2 merknader frå offentlege instansar. Det kom ein merknad til opprinneleg vedtak av plan (KS-051/24) som gjaldt tilleggspunktet om endring av byggehøgder.

Nedafor er ein kort oppsummering av merknadene:

Statsforvaltaren uttalte at å knyta føresegnene til kotehøgder i staden for høgder frå terreng vil gje betre samsvar mellom føresegnene og plankartet og at dei ikkje har vesentlege merknadar til endringsforslaget. Rogaland fylkeskommune deler Kommunens

syn om at endringane ikkje får vesentlege negative verknader, og har ikkje merknader til forslaget.

Storgata Næringbygg AS kom med ein merknad til kommunestyrets vedtak, med ønske om 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.

Endring av plan etter høyring
Det er ikkje gjort endringar av planforslaget etter høyring.

SAKSUTGREIING OG VURDERING

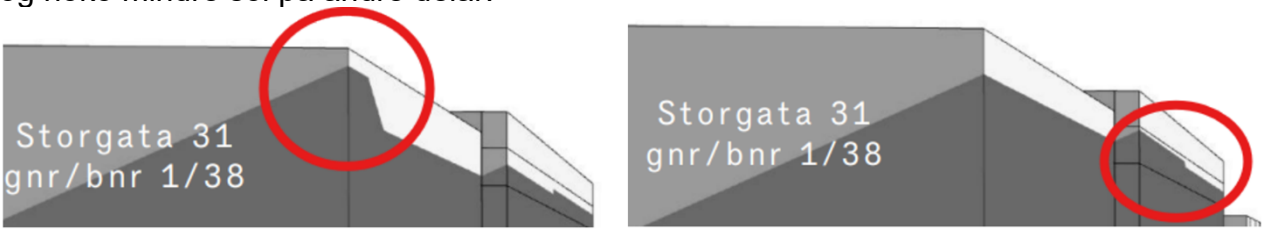
Solforhald i Storgata og på fasaden på bygga i nord har vore viktige vurderingsmoment i denne plansaka, der Administrasjonen tidlegare har vurdert at sjølv små endringar i høgder kan ha merkbare verknader for solforhald, spesielt då byggehøgdene avvikar frå sentrumsplanen. Dette for å sikra tilstrekkeleg 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).



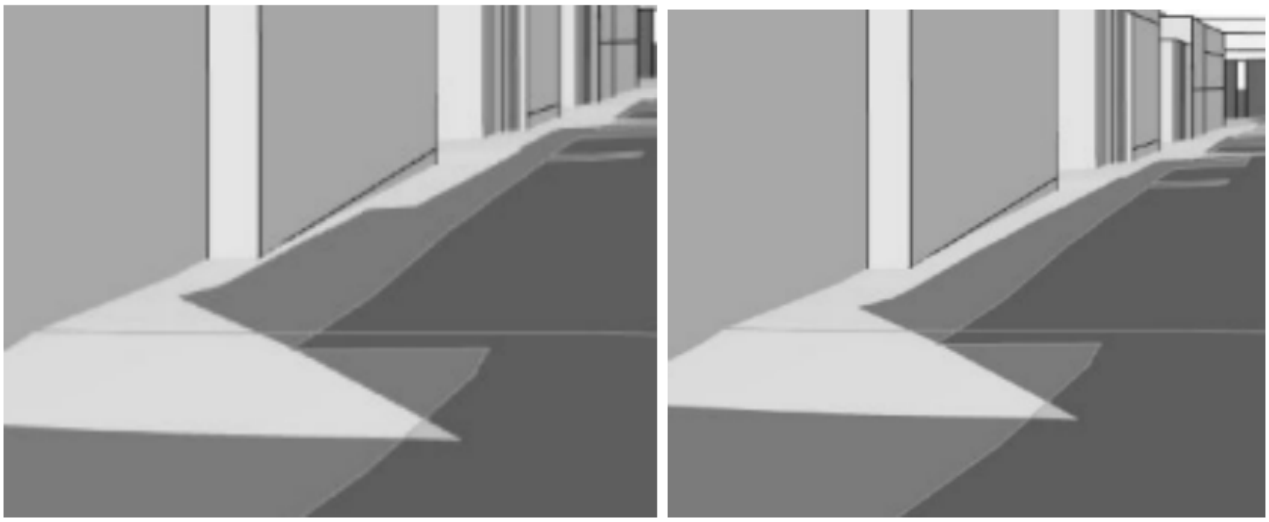
Figur 1. Flyfoto som visar vestre del av planområdet, eigedomsstruktur og busetnad i nord.

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

Eksempelvis, kan ein i figur 2 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 3 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, då ein aukar skilnaden mellom BKB3 og BKB2, der sistnemnte allereie ligg 3 meter høgare enn BKB3. Dette vil gjera brotet mellom BKB2 og BKB3 tydelegare i eit estetisk omsyn. Ein reduksjon av høgda vil derimot verka kompanserande for hevinga av BKB4 med tanke på solforhald.

Vurdering av krav om regulering
Etter Kommunedirektøren si vurdering vil endringane i liten grad påverke gjennomføring av planen, hovudrammene i planen, og heller ikkje råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder, og endringa vil difor kunne behandlast administrativt jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd og Time kommune sitt delegeringsreglement.

Samlet vurdering:
Kommunedirektøren ser ikkje at endringsforslaget vil gje vesentlege verknadar for solforhald, estetiske forhald og strøkskarakter. Endringa vil derimot, i følgje uttale frå arkitekt, gjera det mogleg å få 4 fulle etasjar i busetnaden som kan inngå i BKB3 og BKB4. Dette vil gje ei høgare utnytting, noko som er ønskjeleg i sentrum.

Med utgangspunkt i vurderingane over godkjenner Time kommune forslaget til endring av Plan 0507.00 – Områderegulering for S12 og S15.

Med helsing

Ingvild Kjosavik
avdelingsleiar plan

Tore Ueland
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

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 Merknader

Kopi til: