

Til Time kommune
Planavdelingen

PLANINITIATIV FOR REGULERING AV TRALLFAVEGEN 7, GNR 2, BNR 298, BRYNE

Fagansvarlig: Arkitektkontoret Vest as v/ Ann Karin Tjørhom

Tiltakshaver: Backe Prosjekt / Breidablikk Investering AS
Organisasjonsnummer: 994 171 658
Kontaktperson: Sven Christian Ulvatne
Fakturaadresse: Postboks 6537, 7439 Trondheim, faktura@backe.no,
merkes prosjektnr. 10670

1 PLANPROSESS – FORUTGÅENDE AVKLARINGER

Bestemmelsene i Kommunedelplanen for Bryne Sentrum gir føringer om at felt BF11 (Time vidaregåande skule og Timehallen) og felt BF10 (Trallfavegen 7) skal planlegges sammen. Time kommunestyre ba rådmannen starte utarbeidelse av områdeplan av kommunal eiendom mellom Rosseland skule og Hetlandsgata og Trallfavegen 7.

Formannskapet og kommunestyret har ved flere anledninger valgt å utsette saken i påvente av ny skolebruksplan, senest i møte 24.04.18, og i KS-møte 08.05.18. Saken ble behandlet på nytt i KS-møte 19.06.18, og med vedtak om å utsette saken på ny når kommunestyret har hatt saken om leie av flerbrukshaller til behandling.

I møte i Lokal utvikling, 25.10.18 og Time kommunestyre 30.10.18 ble det fremmet forslag om at felt BF10 kan reguleres i en egen prosess basert på planinitiativ i tråd med plan- og bygningsloven §12.8. Bakgrunnen er at Trallfavegen 7 as ønsker å flytte sin virksomhet ut av Bryne sentrum. Felt BF10 har fått formålet "Blanda formål". Dette gir mulighet for etablering av boliger, arbeids- og/eller kundeintensive næringsvirksomheter.

Time kommunestyret vedtok enstemmig 30.10.18 at prosessen med regulering av BF10 kunne starte.

2 EIENDOMSFORHOLD

Tomteeier: Novation Eiendom Bil AS

Backe Prosjekt (BP) og Breidablikk Investering (B) har en opsjonsavtale med tomtens eier Trallfavegen 7 AS, til å utvikle tomten. Avtalen har en 2 års varighet, med mulighet for forlengelse. BP/B står for reguleringsarbeidet, herunder kostnader knyttet til dette.

3 KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

Eksisterende situasjon

Planområdet inneholder i dag en næringseiendom, Bavaria. Dette er en bilforhandler, i tillegg driver de ett miniverksted. Bygningen er i to etasjer. Eierne ønsker nå å flytte ut av Bryne sentrum.



Eksisterende situasjon

a) *formålet med planen*

Planen skal legge til rette for ny boligbebyggelse og næring. Næring legges på bakkeplan, boliger i blokker oppdelt i flere byggetrinn inntil 7 etasjer.

b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*

Planområdet er starten på sentrum fra sør. Området er et av transformasjonsområdene i den nye kommunedelplanen for Bryne sentrum 2015-2026.

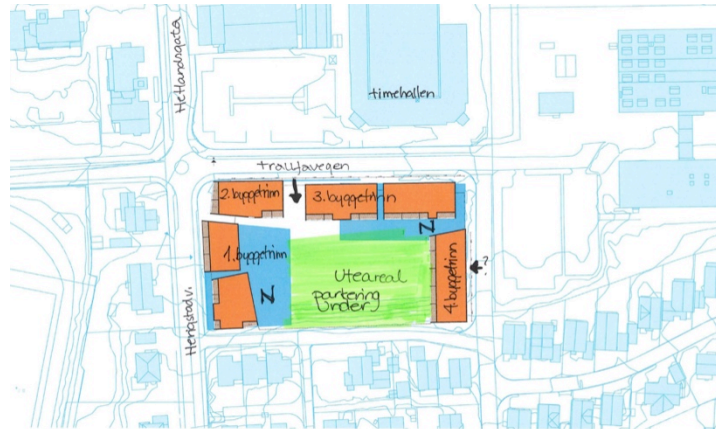
Utbyggingen vil gi større konsentrasjon av boliger i området. Dette medfører mer folk i området på kveldstid, mer opparbeidet uteareal og et tryggere område å bevege seg i på kveldstid.

c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*

Den planlagte bebyggelsen er tenkt løst med næring i 1. etasje, parkering i areal i sør. Ved full utbygging vil denne ligge "under" bakken, med uteareal over. Boligblokkene legges i en hestesko langs tomtens yttergrense. Bebyggelsen vil være åpen mot sør. Dette for å åpne opp mot eneboligene og for å gi et åpent og solrikt uteareal.

Innkjøring til området vil være fra nord, eventuelt også fra øst på et høyere nivå. Plassering av næringsareal er vist med blåfarge. Denne er tenkt lagt ut mot Herigstadvegen i vest og mot Tralfavegen i nord.

Totalt er det planlagt ca. 2 600 m² BRA næring og ca. 11 000 m² BRA bolig. Prosjektet er i en utvikling hvor form og uttrykk ikke er satt.



Illustrasjon plan



Fullt utbygd sol/skygge 21.mars kl 15



Fullt utbygd sol/skygge 21.juni kl 18

d) *utbyggingsvolum og byggehøyder*

Byggeriet er tenkt å deles opp i 4-5 byggetrinn, da med ca. 20-30 leiligheter i hvert byggetrinn. Første byggetrinn vil ligge ut mot Herigstadvegen. Høyden vil variere fra 4 – 7 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt lagt langs Trallfavegen, med en nedtrapping mot sør og eneboligbebyggelsen.

e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*

Det vil være en berikelse av området at næringsbygget med verksted blir erstattet med boliger. Første etasje vil være næring, men denne henvender seg mot Trallfavegen og Herigstadvegen. Boligdelen vil knytte seg opp mot allerede eksisterende boligmasse. En del av tomten vil også opparbeides til uteområde som erstatter dagens asfaltplass.

f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*

Vi mener tiltaket vil være en berikelse for området. Feltet er inngangsporten til sentrum. Dette markeres med en høyere tetthet av boliger. Noe næring beholdes, men da bare på bakkeplan og da en næring av annen karakter enn det som er i dag, eks. nærbutikk for dagligvare, frisør etc.

g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*

Planen vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, vedtatt 13.09.2016.

h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*

Skolevei og grøntdrag nord for planområdet.

i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*

Trafikksituasjonen mellom biler/varelevering og gående/syklende løses. Det utarbeides enkel ROS-sjekkliste som belyser de ulike forholdene.

j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*

Varsles etter adresseliste utarbeidet av kommunen. Varsles også på hjemmeside og i avis.

k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*

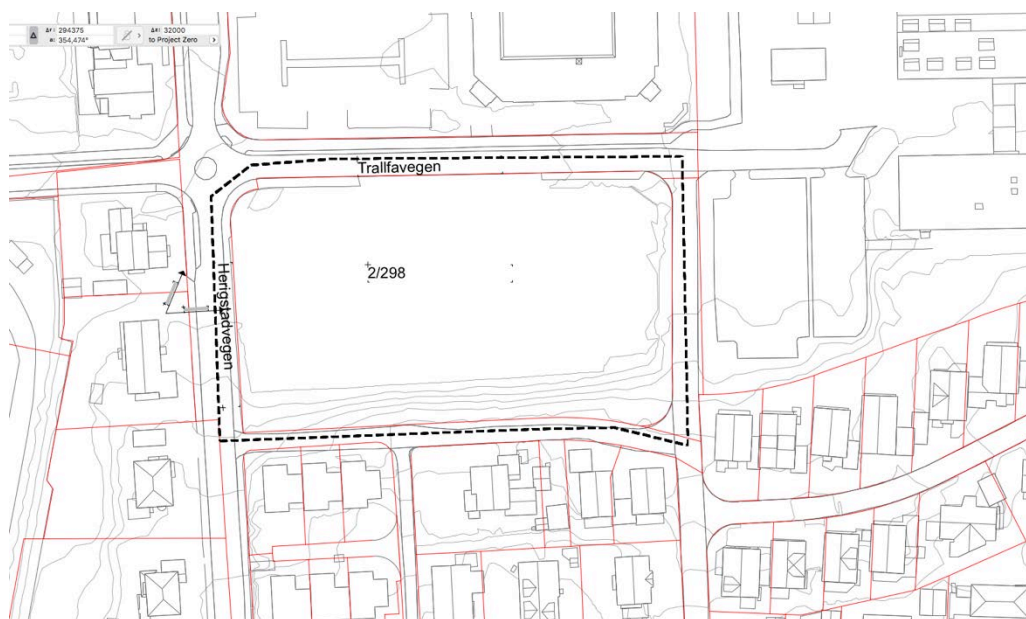
I samsvar med PBL. Kap. 5. Dialogmøte med kommunen, dersom behov infomøte med berørte naboer. Planen vil bli lagt ut til høring og det vil bli opplyst om hvor planutkastet vil være tilgjengelig.

l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

Vi vurderer at det ikke er behov for egen konsekvensutredning. Tiltaket vil være innenfor rammene satt i nylig vedtatt kommunedelplan for Bryne sentrum. Planens tiltak omfattes ikke av forskriftenes §§ 6 og 8 med vedlegg. Tomten er i dag bebygd med næringslokaler, salgslokaler for bil med tilhørende kontor og verksted. I ny kommunedelplan er feltet regulert til blandet formål, bolig og næring.

Tiltaket er ikke av en slik størrelse at det etter vår vurdering behøves konsekvensutredes. Eventuelle utredninger kan behandles i reguleringsplanen.

FORESLÅTT PLANGRENSE



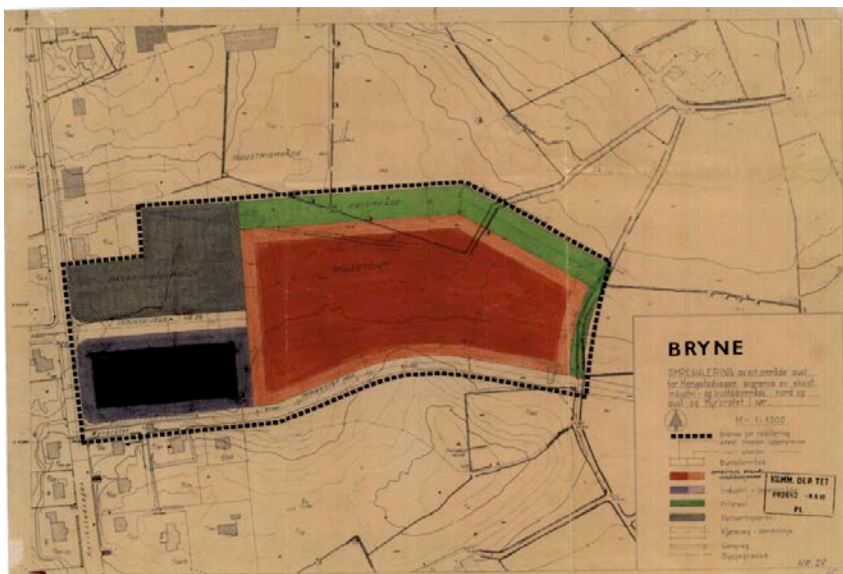
Planområdet avgrenses av Herigstadvegen i vest, Trallfavegen i nord og Myrbrodet i sør. Naboeiendommene i vest, sør og sørøst består av eneboliger og rekkehus. I nord Timehallen og Time videregående skole og Rosseland skole. Sistnevnte er en del av områdeplanen for den kommunale tomten.

4 GJELDENE PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

En eldre reguleringsplan for området er gjeldende. Plan nr 0025.00, Område aust for Herigstadvegen avgrensa av eksisterande industri- og bustadområde i nord og aust og Myrbrodet i sør.

Vedtaksdato: 19.08.1968

Området er her regulert til formål for industri- og lagerområde.



Gjeldende reguleringsplan plan nr 0025

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026. Planen ble vedtatt av Time kommunestyre 13.09.2016. I denne planen har området fått feltbenevnelse BF10. Reguleringsformålet er: Blanda formål, bustad, næring og offentlig og privat tjenesteyting.



Utsnitt av gjeldende Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026

5.1 SÆRSKILTE DELUTREDNINGER

- a. *Grunnforhold – geoteknikk*
Før tomten blir bebygd vil grunnforholdene bli sjekket ut.
- b. *Grunnforhold – forurenset*
Området er brukt til bilverksted. Vi antar at det er fare for noe forurensing. Undersøkelser vil bli utført. Det vil bli utarbeidet egen tiltaksplan, jf. Kap.2 i forurensingsloven. § 18.1
- c. *Trafikkutredning*
Enkel mobilitetsplan – trafikkbelastning
- d. *Støyutredning*
Må påregne noe trafikkstøy fra Herigstad- og Trallfavegen. Retningslinjene for støy (T-1442) vil gjelde.

- e. *Arkeologiske undersøkelser*
Ikke relevant.
- f. *Rammeplan for vann-, avløps – og overvannshåndtering*
Overordnet plan utarbeides i reguleringsprosessen.
- g. *Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold*
Ikke relevant, hele tomten er bebygd.

5.2 PLANFAGLIGE TEMAER

- a. *Avfallshåndtering*
Renovasjonsteknisk plan utarbeides.
- b. *Offentlige og felles trafikkarealer*
Trallfavegen i nord skal ha et grønt preg. Dette er også skolevei. Omtales i planbeskrivelsen.
- c. *Offentlige rom og plasser*
Planen inneholder ikke offentlig rom eller plasser, men er nabo til skole og idrettshall.
- d. *Lekeplasser og felles uteareal*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- e. *Tilgjengelighet/universell utforming*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- f. *Høyder*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- g. *Sol- og skyggeforhold*
Sol- og skyggediagram utarbeides i reguleringsprosessen.
- h. *Barn og unges interesser*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- i. *Parkering*
Retningslinjer i kommunedelplan for Bryne sentrum følges.
- j. *Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.*
Ingen kjente utover det som er nevnt i andre punkter. Skjema for blå/grønn faktor vil bli utarbeidet.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Kommunen skal vurdere konsekvenser om nok kapasitet i skole og barnehage.
- 6.2 Før rivetillatelse kan gis skal det foreligge godkjent rivetillatelse.
- 6.3 Før krav om at parkering til næring skal lokaliseres i felles parkeringsanlegg kan gjelde, skal det etableres felles parkeringsselskap.