**Fagnotat**

**Vurdering av relevante prinsippsaker**

Saker som har vært behandlet og er godkjent med avvik fra KDP for Bryne sentrum 2015-2026





Rapportansvarlig: Wibecke Natås (tidl.) fagleder planavdelingen, Yvonne van Bentum, rådgiver stab Plan og forvaltning, 22.03.2024, rev. 14.02.2025

Innhold

[*1.* Innledning 3](#_Toc163560170)

[2. Føringer 3](#_Toc163560171)

[3. Faglige utredninger og vurderinger av tema/deltema 3](#_Toc163560172)

[3.1. Tolking av %BRA (KS 088/18 og KS 012/19) hvor det er behov å presisere i bestemmelsene at beregningen skal gjøres i tråd med Tek17 og nasjonal veileder for Grad av utnytting (H-2300). 3](#_Toc163560173)

[3.2. Avvik fra krav som er satt når en har lov å nytte fritaksordningen for Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)» 7](#_Toc163560174)

[3.3. Krav om at 1. etasje i områder med «Blanda Formål» skal ha en høyde på minst 4 meter har også vært et diskusjonstema, jf. ULK 024/20 i Gamle Hognestadvegen mellom 1900-huset og Orrevegen. 8](#_Toc163560175)

[3.4. Føringer for offentlige rom 10](#_Toc163560176)

[4. Oppsummert 10](#_Toc163560177)

[4.1. BRA/%BRA. 10](#_Toc163560178)

[4.2. MFUA på felles tak. 11](#_Toc163560179)

[4.3. Blandet formål - høyde til 1.etasje 11](#_Toc163560180)

[4.4. Føringer for tiltak i offentlige rom. 11](#_Toc163560181)

# Innledning

Gjennom politisk behandling av tre forslag til reguleringsplaner har det vært prinsippavklaringer som en ønsker å vurdere konsekvensene av for gjeldende sentrumsplan. Vil det være behov for endringer av de aktuelle bestemmelser eller kan de forbli som de er.

# Føringer

**Planprogrammet:**

*Prinsippavklaringene gjelder:*

* *Tolking av %BRA (KS 088/18 og KS 012/19) hvor det er behov å presisere i bestemmelsene at beregningen skal gjøres i tråd med Tek17 og nasjonal veileder for Grad av utnytting (H-2300).*
* *Et avvik fra krav som er satt når en har lov å nytte fritaksordningen for Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)», jf. LOK 038/19.*
* *Krav om at 1. etasje i områder med «Blanda Formål» skal ha en høyde på minst 4 meter har også vært et diskusjonstema, jf. ULK 024/20 i Gamle Hognestad vegen mellom 1900-huset og Orrevegen.*

Videre heter det i planprogrammet følgende:

* *“Nylige søknader fra utelivsbransjen har avdekket en svakheit i sentrumsplanen. Planen gir ikke tilstrekkelige føringer for hvordan tiltak i de offentlige rommene, som for eksempel torget (U1), skal se ut. Det er derfor behov for å utforme bestemmelser for å kunne gi ønskede føringer, f.e. gjennom å knytte bestemmelsene opp mot en formingsveileder som en har mål om å utarbeide. Formingsveilederen vil vurderes i sammenheng med gatebruksplanen som er under utarbeidelse”.*

# Faglige utredninger og vurderinger av tema/deltema

## Tolking av %BRA (KS 088/18 og KS 012/19) hvor det er behov for å presisere i bestemmelsene at beregningen skal gjøres i tråd med Tek17 og nasjonal veileder for Grad av utnytting (H-2300).

***Kommunestyret gjorde følgende vedtak 02.04.2019 (KS-012/19):***

*1. Kommunestyret stadfestar berekning av BRA i tabell 8.2 i kommunedelplanen for Bryne sentrum, i tråd med TEK17 (TEK10) og nasjonal rettleiar for Grad av utnytting (H-2300).*

*2. I område- og reguleringsplaner innenfor sentrumsplanområdet ber Kommunestyret om at beregning av BRA for delvis nedgravde og nedgravde konstruksjoner (som parkeringskjellere) vurderes i hver enkelt plan, sammen med alle andre forutsetninger i kommunedelplanen som høyder, uteoppholdsareal, sol/skygge mm. der forslagstiller kan dokumentere og visualisere at dette gir en forsvarlig utnyttelse av området. Saker av prinsipiell karakter skal avklares i Lokal utvikling.*

*3. Plan 0512 vert vurdert i samsvar med punkt 1 og 2, samt LOK sitt til vedtak i LOK-sak 075/18*

***KDP for Bryne sentrum 2015-2026 (Sentrumsplanen) har følgende retningslinjer om arealutnytting***

§ 8.1 Arealutnytting

*Følgjande retningslinjer for utnytting gjeld:*

|  |  |
| --- | --- |
| Bustaddel i %  (av % BRA) | Min-maks % BRA |
| 81-100 | 90-180 |
| 41-80 | 110-280 |
| 01-40 | 140-300 |
| 0 | 180-400 |

*Ved regulering der nye bygningar skal utfylla ein eksisterande bygningsmasse- eller kvartalsstruktur, må retningslinjene sine føringar for utnytting tilpassast til dei utbygde omgjevnadane.*

*Arealutnytting når det gjeld høghus skal avklarast i reguleringsplan.*

***Veileder “Grad av utnytting”***

*I henhold til veilederen “Grad av utnytting” §5-4 om bruksareal (BRA): ”Planbestemmelsen skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.* ***Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet”***

Sentrumsplanen har ikke definert hvordan bruksareal under terreng skal medregnes. Jf veilederens §5.4 skal areal under bakken derfor medregnes i BRA/%BRA.

**Vurdering**

Et viktig mål i sentrumsplanen er å legge til rette for en høy arealutnytting, samtidig som en sikrer god bo- og bykvalitet. Kvartalene i sentrum er ulike når det gjelder størrelse og utformingen med mer, og de vil derfor gi ulike muligheter for utvikling, dette særlig når prosjektene helt eller delvis innehar boligformål. For å kunne ta hensyn til ulikhetene, samtidig å sikre bo- og bykvalitet, er det i sentrumsplanen innarbeidet ulike og utfyllende krav. Kravene til sammen skal sikre ønsket arealutnytting, bo- og bykvalitet med mer omhandler blant annet følgende:

* Kvartalsstruktur
* Arealutnytting (%BRA)
* Maks tillatte byggehøyder
* Minste felles uteoppholdsareal
* Maks dybde på leiligheter
* Prosent sol på felles uteoppholdsareal
* Avstand mellom fasader
* Krav til parkering

Fra planbeskrivelsen går følgende fram

*6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift Planforslaget inneholder en utnyttelse på 2 350 m2 BRA. Basert på at eiendommene har en tomtestørrelse på til sammen 1450 m2, gir dette en utnyttelse på 162 % BRA.*

*Arealer delvis eller helt under bakkenivå inngår ikke som en del av utnyttelsen. Planforslaget åpner for 1122 m2 under bakkenivå. Det ble gjort prinsippavklaring på at areal under bakken ikke skal medregnes som en del av BRA i utvalg for lokal utvikling (LOK) den 25.10.2018 (saksnr. 075/18)*.

Det at bruksarealet under bakken til parkering ikke er tatt med i beregningen av %BRA, er et avvik fra sentrumsplanen. Dersom parkeringsarealet under bakken hadde blitt tatt med, hadde det resultert i en arealutnytting på 2350 + 1122 = 3472/1450 = 239%, som er betydelig høyere enn maks %BRA på 160%.

Den høye arealutnyttelsen har vært utfordrende og kan ha bidratt til flere andre avvik fra sentrumsplanens bestemmelser, som f.e. om maks tillatte byggehøyder, avstander mellom fasader, kvalitet på felles uteoppholdsareal og skygge på nabotomter.

**Saksframlegget til 2. gangs behandlingen viser følgende avvik fra bestemmelsene i kommunedelplan for Bryne sentrum**

1. Dybde på leilighetene er foreslått til 13 meter, mens kravet sier maks 12 meter. Det ble i 1. gangs behandlingen av planforslaget vedtatt å stryke endringspunktet som tilsa at leilighetsdybden skulle nedjusteres.
2. Antall etasjer og høyde på bygget. Det er foreslått en løsning med nedtrappet bygning fra 3-5 etasjer, pluss underetasje (parkering), med høyde på 12,5-16,5 meter. Sentrumsplanen åpner for maks 4 etasjer og maks høyde 13 meter pluss underetasje (parkering).
3. MFUA er nå på 29,9m2 til 30,4m2 for 18-20 leiligheter, mens kravet i sentrumsplanen er 30m2. Kommunedirektøren anser avviket på MFUA for 20 leiligheter som et ubetydelig avvik. I denne beregningen inkluderes også en takterrasse i nord, som i praksis kun vil være tilgjengelig for de som bruker nordre inngang.
4. I tillegg har kommunedirektøren registrert at avstand mellom fasader i den sørlige delen av indre gårdsrom er på rundt 8 meter, som er et avvik fra sentrumsplanens krav om minimum avstand på 20 meter.

**Vurdering**

**Prinsippavklaringen:** Det kommunestyret ber om, der beregning av BRA for delvis nedgravde og nedgravde konstruksjoner (som parkeringskjellere) skal vurderes i hver enkelt reguleringsplan innenfor sentrumsplanområdet, vil være en krevende løsning. Det var en forutsetning i vedtaket om at parkering under bakken skulle inngå i %BRA eller ikke, skulle vurderes sammen med alle andre forutsetninger i kommunedelplanen som høyder, uteoppholdsareal, sol/skygge mm. der forslagstiller kan dokumentere og visualisere at dette ville gi en forsvarlig utnyttelse av området. Der er ikke et unntak at planforslag har en eller flere avvik fra overordnede planer. Enkelte avvik vil etter en konkret, helhetlig faglig vurdering kunne aksepteres, under forutsetning av at øvrige krav oppfylles, og en mener at prosjektet har god arealutnytting, samt gir gode bo- og bykvaliteter med mer.

Antall avvik i plan 0512.00 fra sentrumsplanen viser utfordringene med prosjektet. %BRA slik den er formulert i pkt 8.1 er et viktig virkemiddel for å sikre eller bidra til den ønskede bo- og bykvaliteten.

Reguleringsprosessen har tatt 4 år. En kan ikke se vekk fra at å løse utfordringene ikke å regne med parkeringen under bakken, og dermed den høye arealutnyttingen, kan ha bidratt til dette. Det har ikke bidratt til forutsigbarhet for utbygger og krevd forholdsvis mye ressurser fra kommunen.

Vi kan heller ikke se hvorfor en kun når det gjelder parkering under bakken, må kunne vurdere dette i hver enkel plansak. Det vil en i så fall også kunne mene om andre kravene som skal sikre bo- og bykvalitet. En slik praksis vil kunne svekke det en ønsker å oppnå med sentrumsplanen: kvalitet, forutsigbarhet, likebehandling osv. Å holde seg til føringene i sentrumsplanen ville i plan 0512.00 også kunne ha spart tid og ressurser. Ved oppstart av planarbeidet var det enighet om felles behandling av plan- og byggesak, jfr. pbl §12-15. Underveis i prosessen gikk forslagstiller bort fra dette, noe som førte til at det ble vanskeligere å få reelle vurderinger av prosjektet.

**Konklusjon:**

**Sentrumsplanens pkt. 8.1, som del av verktøykassen for å sikre både høy arealutnytting samt bo- og bykvalitet, bør ikke endres. Det kan med fordel tydeliggjøres at anlegg under bakken inngår i beregning av BRA/%BRA.**

## Avvik fra krav som er satt når en har lov å nytte fritaksordningen for Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)»

**I sak LOK-038/19 ble det gjort følgende vedtak:**

1. Lokal utvikling tillater at det startes planarbeid for Storgata 19-23 basert på innsendt/ revidert planinitiativ og tidligere avholdt oppstartsmøte. Vedtaket er gjort i medhold av § 12-8 i plan- og bygningsloven.

2. Inntil 25% av MFUA på tak kan medregnes, selv om FUA på tak overstiger dette tallet. 75% av MFUA inngår i frikjøpsordning og dekkes etter gjeldende sats.

**Vurdering**

I denne saken var det flere forhold som ble belyst, som har sammenheng med kravet om minste felles uteoppholdsareal, bl.a. avvik fra pkt. 9.2, samt fra vilkårene som måtte være oppfylt for at prosjektet skulle kunne benytte seg av fritaksordningen (jf. Pkt. 9.5. og 9.6)

§ 9.2 *Innanfor område med kvartalstypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad» kan kommunen vurdera om inntil 25 % av felles uteopphaldsareal realiserast på felles takterrasse og felles balkonga*r.

*§ 9.5 I Innanfor områda med «Krav om minimum 16 m2 MFUA» slik vist på temakart nr. 4 «Område med ulike krav om minste felles uteopphaldsareal (MFUA)», kan prosjekt heilt eller delvis unntakast frå krava om at 16 m2 felles uteopphaldsareal per bueining skal realiserast på eiga tomt. Her kan fritaksordninga nyttast. Midlar frå fritaksordninga skal brukast til kjøp, utviding eller oppgradering av nærliggjande uteopphaldsareal innanfor dei ulike sonene slik desse er viste på temakart nr. 5 «Soneinndeling fritaksordning MFUA». Kommunestyret fastset årleg fritaksbeløp per m2 som skal nyttast i utbyggingsavtaler i samband med behandlinga av økonomiplanen.*

*§ 9.6 Fritaksordninga gjeld berre når alle av følgjande vilkår er oppfylt:*

* + - *Prosjektet held seg innanfor maks tillatne høgder og maks tillatne tettleik, jf. pkt. 8.1.2, 8.1.3 og pkt. 8.2.*
    - *Krav om minste felles uteopphaldsareal per bueining er forsøkt mest mogleg oppfylt på eiga tomt. Det skal dokumenterast at 16 m2, jf. pkt. 9.3, uteopphaldsareal per bueining ikkje let seg realisera i prosjektet. Alternative løysingar skal visast.*
    - *Prosjektet har plass til leik med 3 ulike leikeaktivitetar og sandkasse med sitjegruppe med 50 % sol 21. mars kl. 15.00. I områda S8, S10, S11, S16, S17, S23, S25 og S30 kan kommunen vurdera om dette arealet kan realiserast på felles takterrasse.*
    - *Erstatningsarealet har maks gangavstand på 150 meter og har trafikksikker tilkomst.*

I prinsippavklaringen i sak 038/19 har Utval for lokal utvikling vedtatt at planarbeidet kunne fortsette, selv om det var flere avvik herunder tolkning av fritaksordningen. Utvalget vedtok i denne saken at inntil 25% av MFUA på tak kunne medregnes, selv om FUA på tak overstiger dette tallet, men at 75% av MFUA inngår i frikjøpsordning og dekkes etter gjeldende sats.

I arbeidet med bestemmelsene §§ 9.2, 9.5 og 9.6. har det vært viktige moment å stimulere til mer liv og aktivitet i byrommene, bidrag til felles løsninger for blant annet felles oppholdsareal m.m. I områder hvor sentrumsplanen aksepterer 16m2 MFUA pr boenhet, legger sentrumsplanen til grunn at det ikke er, eller ikke bør være ønskelig at hvert prosjekt realiserer sitt felles oppholdsareal i prosjektet, men heller bidrar til utvidelse eller oppgradering av større felles arealer (park/torg mm). Vilkårene ble satt for å sikre at fritaksordningen ikke skulle gi mulighet for å kjøpe seg fri fra kravet om MFUA, at noe av fellesarealet for barn skulle være i direkte nærhet av prosjektet (i dette tilfellet på taket) og at andre deler kunne være på noe lengre avstand. Det har vært et viktig moment i planarbeidet å stimulere til at beboere i sentrum beveger seg i byen og bruker felles arealene, heller at de finner seg løsninger på (vindutsatte) tak.

Utval for lokal utvikling sitt vedtak støtter opp om intensjonen til bestemmelse 9.2 om at en del av uteoppholdsarealet kan realiseres på tak, samtidig som prosjektet skal bidra til realisering av nødvendig MFUA til utvidelse/oppgraderinga av felles oppholdsareal jf. pkt. 9.5 og 9.6. Dette for å stimulere til liv og aktivitet i sentrum. Pkt. 9.2. samt kravene i 9.5 og 9.6 var viktige for å kunne få aksept for fritaksordningen. Avviket i Utval for lokal utvikling sitt vedtak innebærer at en aksepterer at mer enn 25% av påkrevd MFUA kan realiseres på tak samtidig som det beholdes at minimum 75% av arealet skal bidra til større parker, torg mm. Vi mener det er viktigere at prosjekt bidrar til felles løsninger, enn ulempene ved at muligens noen flere ikke bidrar til liv og aktivitet i sentrum.

Ved egengodkjenningen av plan 0454.00 (KS-097/20), vedtok kommunestyret at det ble akseptert at fritaksordningen ble benyttet, selv om vilkårene for å bruke ordningen jf. pkt. 9.6 ikke ble oppfylt. Vår faglige vurdering er at vi mener at det er viktig å holde fast ved vilkårene som skal oppfylles når en ønsker å bruke fritaksordningen. Disse skal bidra til at føringene i sentrumsplanen i størst mulig grad blir fulgt. Fritaksordningen bør ikke bidra til løsninger som ikke gir god bo- og bykvalitet.

**Forslag til justert bestemmelse 9.2 (ny 10.6)**

* 1. Innafor område med kvartalstypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad», kan det verta vurdert om inntil 25 % av felles uteopphaldsareal kan bli realisert på felles takterrasse og felles balkongar. Minimum 75% av felles uteopphaldsareal skal realiserast på bakkeplan eller på oppbygd plan på eiga tomt eller inngå i fritaksordninga.

## Krav om at 1. etasje i områder med «Blanda Formål» skal ha en høyde på minst 4 meter har også vært et diskusjonstema, jf. ULK 024/20 i Gamle Hognestadvegen mellom 1900-huset og Orrevegen.

**Bakgrunn**

**Utval for lokal utvikling gjorde i sak ULK-024/20 følgende vedtak:**

* 1. *Utval for lokal utvikling avgjør at det tillates planoppstart for boliger i Gamle Hognestadvegen og Jacob Bakars veg, Bryne, basert på innsendt planinitiativ og avholdt oppstartsmøte. Grunngivning: Det gis dispensasjon for 4 meters kravet i første etasje mot Gamle Hognestadvegen, fra 1900 huset ned til Orrevegen. Dette fordi området grenser mot et skoleområde, og en ønsker ikke næring i dette området.*

*Denne endringen i gjeldende sentrumsplan ber en om blir fulgt opp i planlagt revisjon av sentrumsplanen i 2020 –2021*

I sentrumsplanen 2015-2026 har en valgt ulike typer formål for å kunne dekke framtidige behov i et bysentrum: sentrumsformål, privat og offentlig tjenesteyting blanda formål, og boligformål.

**I områder med sentrumsformål gjelder følgende:**

*21.2.2. Sentrumsformålet innehar underformåla bustadar, kjøpesenter, detaljhandel, då særleg kundeintensiv detaljhandel, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, kulturtilbod, hotell/overnatting, bevertning, nattklubb, samt nødvendig grønstruktur. Det er ikkje tillate med industri- og lagerverksemder.*

*21.2.3 I området med sentrumsformål skal bygningar ha publikumsretta funksjonar i 1. etasje. Bueiningar kan ikkje etablerast i første etasje.*

*21.2.4 Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter*.

**For områder med Blanda formål gjelder følgende:**

21.3.1 Innanfor område med dette formålet kan det vera bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemder og offentleg og privat tenesteyting.

21.3.2 Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.

**Vurdering**

Gjennom sentrumsplanen er visjonen for Bryne vedtatt: Regionsenter Bryne – drivkraft for næring, læring og kultur. Visjonen uttrykker at en, i et regionalt perspektiv, skal kunne finne arbeidsplasser på Bryne. Bryne, og ikke minst sentrum, er kompakt med begrenset areal som kan egne seg for arbeids- og besøksintensive arbeidsplasser. Ut fra Areal- og transportpolitikk er arealene rundt kollektiv knutepunktene de mest interessante/aktuelle for arbeids – eller besøksintensive virksomheter. Når detaljhandel og utelivsbransjen mm skal skje i områder med sentrumsformål, er det derfor viktig at en legger til rette for at det er annet areal, i kort avstand til Bryne stasjon, som kan brukes til næringsformål. Skal en beholde muligheten åpen for at det en gang i framtiden, ved behov, kan etableres næring i disse områdene, er det viktig å ha en etasjehøyde i 1. etasje på 4 meter slik at en eventuell bruksendring lar seg realisere.

Næringsformål kan være mye forskjellig: arkitektbyråer, grafisk designere osv. Vi kan ikke se at det er noen hindringer for at det ikke kan være slik næringsvirksomhet i områder hvor det i kvartalet vis-a-vis er en skole eller annen sosial infrastruktur. Vi finner ikke faglige argumenter for at et slikt naboskap ikke kan tillates.

Mulighetene for etablering av næringsvirksomhet reduseres da betraktelig (med mindre det etableres nye høyhus som Høghuset). Dessuten blir god høyde under tak av mange vurdert som en positiv bokvalitet. I plan 0464.00 (også del av område BF5) er etasjehøyde på 4m i første etasje innarbeidet.

Hvis nærhet til skolen skulle være det vesentlige momentet her, vil en eventuell endring i sentrumsplanen også måtte gjelde for områdene BF1, BF2, BF4 og BF7, noe som vi mener ikke bygger opp under planens mål om å legge til rette eller holde muligheten åpen for å kunne etablere arbeidsplasser.

**Konklusjon/Anbefaling:**

**Bestemmelse 21.3.2 beholdes uendret**

## Føringer for offentlige rom

**Bakgrunn**

*Nylige søknader fra utelivsbransjen har avdekket en svakhet i sentrumsplanen. Planen gir ikke tilstrekkelige føringer for hvordan tiltak i de offentlige rommene, som for eksempel torget (U1), skal se ut. Det er derfor behov for å utforme bestemmelser for å kunne gi ønskede føringer, f.e. gjennom å knytte bestemmelsene opp mot en formingsveileder som en har mål om å utarbeide.*

*Formingsveilederen vil vurderes i sammenheng med gatebruksplanen som er under*  *utarbeidelse.*

**Vurdering**

Det vil være krevende å formulere bestemmelser eller retningslinjer. De vil kunne bli for detaljerte, med behov for justering, raskere enn en vil revidere sentrumsplanen. Vi vurderer det derfor som mer hensiktsmessig å ha en god veileder. Bryne Næringsforeningen, Time kommune og noen private parter har utarbeidet en veileder som er ferdigstilt for torget, men ikke for f.e. området Storgata-Lauritz Bellesens gate-Reevegen.

**Konklusjon/anbefaling:**

Forslag til bestemmelse:

12.6 Den til ein kvar tid gjeldande rettleiaren “Formingsrettleiar for Bryne sentrum skal leggjast til grunn i sakshandsaminga kor dette er aktuelt”

# Oppsummert

## BRA/%BRA.

Når det gjelder spørsmålet om anlegg under bakken skal medregnes i BRA/%BRA eller ikke, anbefales det at gjeldende sentrumsplan ikke bør endres. Det vil si at BRA under bakken bør inngå i totalt BRA. BRA/%BRA er, sammen med f.e. kvartalsstruktur, maks tillatte byggehøyder, minste felles uteoppholdsareal, % sol på felles uteoppholdsareal med mer, en del av verktøykassen for å sikre både høy arealutnytting samt bo- og bykvalitet. Å vurdere dette fra sak til sak vil gi liten forutsigbarhet, og vil i så fall kunne gjelde for alle virkemidlene som skal sikre kvalitet. Det kan med fordel tydeliggjøres at anlegg under bakken inngår i beregning av BRA/%BRA,

Pkt. 9.2 Arealutnytting

*Følgjande retningslinjer for utnytting gjeld* *jf. rettleiar «Grad av utnytting» (H2300).*

## MFUA på felles tak.

Avviket i utvalget sitt vedtak ang. vurdering av del MFUA som kan være på taket, innebærer at en aksepterer at mer enn 25% av påkrevd MFUA kan realiseres på tak samtidig som det beholdes at minimum 75% av arealet skal bidra til større parker, torg mm. Vår vurdering er at det er viktigere at prosjekt bidrar til felles løsninger, enn ulempene ved at muligens noen flere ikke bidrar til liv og aktivitet i sentrum. Derfor foreslås følgende bestemmelse:

Justert bestemmelse: (nytt pkt. 10.6)

Innafor område med kvartalstypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad», kan det verta vurdert om inntil 25 % av felles uteopphaldsareal kan bli realisert på felles takterrasse og felles balkongar. Minimum 75% av felles uteopphaldsareal skal realiserast på eiga tomt eller inngå i fritaksordninga. 

## Blandet formål - høyde til 1.etasje

Når det gjelder vedtaket om å ikke kreve etasjehøyde på 4m i områder med blandet formål, mener vi at næringsformål kan være mye forskjellig: arkitektbyråer, grafisk designere osv. Vi kan ikke se at det er noen hindringer for at det ikke kan være slik næringsvirksomhet i områder hvor det i kvartalet vis-a-vis er en skole eller annen sosial infrastruktur. Vi finner ikke faglige argumenter for at et slikt naboskap ikke kan tillates. Hvis nærhet til skolen skulle være det vesentlige momentet her, vil en eventuell endring i sentrumsplanen også måtte gjelde for områdene BF1, BF2, BF4 og BF7, noe som vi mener ikke bygger opp under planens mål om å legge til rette eller holde muligheten åpen for i framtiden å kunne etablere arbeidsplasser. Bestemmelsen bør ikke endres.

## Føringer for tiltak i offentlige rom.

Når det gjelder behovet for føringer for hvordan tiltak i de offentlige rommene skal se ut, vurderer vi det som mer hensiktsmessig å ha en god veileder enn å lage mange detaljerte bestemmelser eller retningslinjer. Vi foreslår følgende bestemmelse:

12.6 Den til ein kvar tid gjeldande rettleiaren “Formingsrettleiar for Bryne sentrum” skal leggjast til grunn i sakshandsaminga kor dette er aktuelt.

Bryne, 22. mars 2024, rev 14.02.2025