

Plannummer 0475.00**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER I PASTELVEGEN 1, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0475.00

Saksnummer 14/2433

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å regulere eksisterende transformatorstasjon i Biskop Hognestads gate og Pastellvegen til boligformål. Planområdet skal fortettes med tomtter.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Teknisk plan

- 2.1.1 Teknisk plan for VA og overvannshåndtering skal inkludere tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal godkjennes før IG. Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet. Overvann skal håndteres lokalt ved 20-års nedbør og det skal tilrettelegges for sikker flomvei dimensjonert for 200-års nedbør.
- 2.1.2 Utbygging skal ikke medføre økt avrennings- eller forureningsbelastning på eksisterende system og resipient i forhold til dagens situasjon.
- 2.1.3 Kommunaltekniske planer skal utarbeides i henhold til gjeldende kommunaltekniske normer, og være godkjent før rammesøknad blir godkjent.

2.2 Kulturhistoriske forhold

Det stilles krav til at det i rammesøknad for B1 vedlegges en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk beskrivelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernebestemmelsene. Ved fremtidige søknader om tiltak skal søknaden sendes til Kulturminnemndra og regional kulturminnestyremakt for uttale.

2.3 Radon

Det skal etableres radonsperre i boligene.

2.4 Støy

Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvorkomhet være innenfor grenser iht *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2016)*.

2.5 Forurensning

Det skal utføres grunnundersøkelser med evt. tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn før rammesøknad. Dersom det påvises forurensning i grunnen fra tidligere virksomhet, skal forurensete masser skiftes ut ved oppføring av nye bygg.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser bolig (B2 og B3)

- a) Det skal oppføres en enebolig innenfor hvert delfelt.
- b) Hver enebolig skal ha tilhørende garasje/carport og sportsbod. Garasje/ carporter skal ha maks BYA på 50m².
- c) Det skal søkes om byggetillatelse for garasje / carport, boder, levegger og søknadspliktige terrasser samtidig med boliger.
- d) Bygninger skal ha flatt tak
- e) Maksimal byggehøyde for eneboliger er 6,5 meter målt fra kote angitt på plankart.
- f) Maksimal byggehøyde for garasje/ bod er 3,2 meter målt fra topp gulv.
- g) Garasje kan plasseres utenfor regulert byggegrense og 1 meter fra nabogrense.
- h) Garasje kan plasseres 1 meter fra vei når garasje er plassert parallelt med veien og 5 meter fra vei når den er plassert vinkelrett på veien.
- i) Utforming av nye byggverk inntil bevaringsverdig anlegg og kulturmiljø skal sikres et god samspill med eksisterende arkitektur, formspråk, høyder, fargebruk, strukturer, volum, takform og materialbruk. Byggverk skal utføres med fasader med pusset overflate. Fargebruk på nye boliger skal harmonere med trafoens fargesetting. Ved bruk av nye materialer skal koblinger til eksisterende omgivelser vurderes særskilt

3.2.1 Fellesbestemmelser

- a) Det tillates vindu i fasade som er plassert nærmere nabogrense enn 4 meter. Ved avstand mindre enn 6 meter mellom boliger skal vinduer i fasade nærmere nabogrense enn 4 meter utføres med brannkrav.

- b) Utnyttelse:

Felt	Utnyttelse %BRA
B1	50
B2	40
B3	35

- c) Bebyggelsen skal høydeplasseres i forhold til høyde på adkomstvei og tillatt stigningsforhold på denne. Bebyggelse utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Kotehøyder på nye tiltak kan justeres med +/- 0,5 m fra angitte høyder ved byggesøknad for best mulig terrengtilpassing. Eventuelle nødvendige skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Eksisterende og framtidig terreng i forhold til omsøkt bebyggelse må dokumenteres ved byggesøknad.
- d) Hver boenhet skal ha minimum 30 m² uteoppholdsareal. Ved søknad om byggetillatelse skal solforholdene på privat uteoppholdsareal dokumenteres. Det skal foreligge sol-/ skyggediagram som viser forholdene for kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommerv. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av uteoppholdsarealet mot sør eller vest.
- e) Det skal utarbeides utomhusareal i pakt med karakteren til bygningen, etter plan utarbeidet av fagkyndige. Planen må godkjennes av kommunen i samråd med kulturvernmyndigheter.

- f) Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disposisjon og opparbeiding av tomtene. Snitt skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse, nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning, parkering og avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger. Terrenget innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad.
- g) Det skal legges til rette for etablering av en felles energisentral. Dersom felles energisentral etableres stilles krav om tilgjengelighet og sameie for drift og vedlikehold.
- h) Eksisterende trær i langs Biskop Hognestads gate mot øst og nord skal i størst mulig grad bevares.

3.2.2 Parkering

- a) Alle avkjørsler skal ha tilfredsstillende siktforhold i henhold til vegnormalen. Bredde på innkjøring til eiendommer skal ikke overskride 5 meter. I frisisiktssonen skal det ikke være fysiske hinder over 0,5 meter målt fra vegens planum.
- b) Hver boenhet skal ha minimum 2 parkeringsplasser.
- c) Hver boenhet skal ha minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygg tas i bruk.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_R1)

Arealet er felles for B1, B2 og B3 og skal brukes til oppstilling av avfallsbeholdere ved tømning.

3.1.4 Nettstasjon (o_E1)

Det skal etableres ny nettstasjon. Tegninger som følger planforslaget skal godkjennes av Lyse og er gjeldende ved rammesøknad.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (f_V1)

Adkomstvei f_V1 er felles for B1 og B2

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turvei (o_TV1)

Turvei skal gjøres tilgjengelig for fremkommelighet for lastebil og skal dimensjoneres for en totalvekt på 19 tonn i en bredde av 3 meter. Turveien skal etableres iht. Kommunalteknisk norm og tekniske planer godkjent av relevant fagmyndighet. Det tillates at lastebil kan kjøre eller rygge på turveien for drift og vedlikehold av nettstasjonen.

3.3.2 Grønnstruktur (o_G2)

Grønnstruktur kan utformes med armert gress for å oppfylle tekniske krav.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringszone frisikt

Innenfor de viste frisiktssoner skal det ikke settes i verk tiltak med høyde på mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Faresone høyspenningsanlegg

4.2.1 Det tillates ikke rom for varig opphold i sikkerhetszone mindre enn 5 meter fra nettstasjonens yttervegg.

4.3 Hensynssone bevaring av kulurmiljø (H_570)

4.3.1 Trafobygget oppført i mur i 1938/1939 er regulert til bevaring og kan ikke rives, flyttes eller tilbygges. Byggets eksteriør kan ikke endres ut over det som spesifiseres i hensynssonens bestemmelser.

4.3.2 Senere tilbygg oppført i tre tillates revet.

4.3.3 Mindre fasadeendringer som er nødvendige for å kunne nytte bygget til boligformål kan godkjennes av kommunen i samråd med kulturvernmyndigheter. Ved eventuell fasadeendring som følge av endring av formål skal dominerende eller opprinnelig stiluttrykk og detaljering videreføres.

4.3.4 Opprinnelige utspåringer i yttervegger kan erstattes med glass eller dører i henhold til utforming på originaltegninger. Igjenmurte vindusåpninger kan åpnes og erstattes med nye vinduer. Nye vinduer skal utformes med samme material- / fargebruk og detaljer som på opprinnelig bygg.

4.3.5 Opprinnelige dører i yttervegg skal beholdes og restaureres eller erstattes med dører med lik utforming, material- / og fargebruk og detaljering som opprinnelige dører.

4.3.6 Nye dører i garasjeportåpninger kan erstattes med dører med hengsler og panel som opprinnelige dører, men med glass som oppfyller krav til dagslys i henhold til tekniske forskrifter for rom med varig opphold.

4.3.7 Yttervegger skal isoleres på innsiden.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

5.1.1 Eksisterende nettstasjon i trafobygget må ivaretas inntil ny nettstasjon er satt i drift. Ny nettstasjon og kabler skal etableres og settes i drift før bebyggelsen tas i bruk.

5.1.2 Avkjørsel med frisiktssoner skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Tegningene som følger planforslaget er gjeldende i forhold til søknad om tiltak for eksisterende bygg og nybygg.

Utomhusplanen som følger planforslaget er gjeldende for skjerming, beplantning og opparbeidelse av tomt forøvrig.