

Plannummer 0500.00
REGULERINGSPLAN FOR
BOLIGER I HETLANDSGATA 26, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0500.00

Saksnummer 16/3257

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for bymessig boligbebyggelse.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Fellesområder

Alle arealer regulert som felles, er til felles bruk for hele planområdet

2.2 Støy

2.2.1 Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak i form av støyskjerming og/eller fasadetiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå, og uteoppholdsarealer med støynivå i henhold til støyrapport og T-1442, tabell 3.

2.2.2 Bestemmelsene i T-1442, kap. 4 vedrørende støy i bygge- og anleggsfasen skal følges.

2.3 Utomhusplan

2.3.1 Ved søknad om rammetillatelse må det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for tomtenes uteareal/lekeplass, og beplantning.

2.3.2 Utomhusplan skal utarbeides av fagkyndige, og være iht gjeldende norm for utomhusanlegg.

2.3.3 Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal utomhusplanen være teknisk godkjent av kommunen.

2.3.4 Snitt skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse, nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtengrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning, parkering og avkjørsler til offentlig veg og andre faste innretninger.

2.3.5 Det skal dokumenteres hvilke grønne verdier som blir tilført prosjektet gjennom regneark for blågrønn faktor.

2.4 Høyder

Påførte kotehøyder på plankart kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 m.

2.5 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- 3.1.1.1 Felles uteoppholdsareal tillates etablert oppå parkeringsdekke og skal dimensjoneres med 30 m² pr boenhet. Universell utforming skal ivaretas.
- 3.1.1.2 Området avsatt til f_U skal være 50 % solbelyst ved vårjevndøgn kl.15 og midtsommer kl.18.
- 3.1.1.3 Lekeplass på min. 150 m² inngår i felles uteoppholdsareal.
- 3.1.1.4 Uteoppholdsarealet skal opparbeides etter hovedprinsippene i O101-1 inkludert beplantning og sedumtak og synlig del av mur og skråning mot Gnr 2 Bnr 214 som skal gis et grønt preg. Mindre justeringer i form og plassering tillates.
- 3.1.1.5 Det tillates opparbeidet paviljong/grillhytte, pergola eller lignende konstruksjoner og lokalt oppbygde områder for soneinndeling.

3.1.2 Boligbebyggelse (B og BB)

- 3.1.2.1 Det tillates oppført 12 boliger innenfor planområdet, hvorav minimum 40 % skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
- 3.1.2.2 Ingen boliger skal være mindre enn 40 m².
- 3.1.2.3 Felt B tillates utbygd med BRA inntil 900 m².
- 3.1.2.4 Felt BB tillates utbygd med BRA inntil 650 m².
- 3.1.2.5 Bebyggelsenes maksimalt tillatte kotehøyde framgår av plankartet
- 3.1.2.6 Takform skal være flate tak.
- 3.1.2.7 Det tillates takterrasser med tilhørende brystning som tillates å overskride kotehøyde påført plankartet.
- 3.1.2.8 Trapperom til takterrasse tillates å overskride påført kotehøyde med inntil 3,0 meter. Trapperom skal trekkes inn fra fasadeliv.
- 3.1.2.9 Det tillates bod på inntil 5 m² BRA i tilknytning til trapperom.
- 3.1.2.10 I felt BB skal det anlegges en buffersone av sedum på minimum 3 meter mot nord og minst 2,5 meter mot øst målt fra fasadeliv for å ivareta innsynsproblematikk.
- 3.1.2.11 Det skal tilrettelegges min. 7 m² som privat uteoppholdsareal pr bolig.
- 3.1.2.12 Terrasser og balkonger tillates å bryte byggegrensene.

3.1.3 Renovasjon (f_R)

Renovasjonsløsning baseres på felles dunker i søppelrom ved inngang til parkeringskjeller.

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

3.2.1 Vei (f_Veg)

f_veg er adkomstveg til nedgravd parkeringsanlegg og søppelbod.

3.2.2 Vei (o_Veg)

o_veg er del av eksisterende opparbeidet gang-/sykkelveg og kan tilpasses tilknytningen til f_Veg.

3.2.3 Gangvei (f_Gangveg)

f_gangveg tillates benyttet som adkomst for utrykningskjøretøyer. Denne skal være fysisk stengt ved fortau Hetlandsgata og enkelt kunne åpnes ved utrykning. Stengselet skal kunne slippe igjennom fotgjengere og sykler som ikke er i fart.

3.2.4 Gang-/sykkelvei (o_Gang-/sykkelveg)

o_Gang-/sykkelveg skal opprettholdes slik den er opparbeidet. Det tillates nedsenking av kantstein for tilkomst til f_Gangveg

3.2.5 Parkering (f_Parkering)

- 3.2.5.1 All parkering skal være i nedgravd parkeringsanlegg der også boligenes sportsboder lokaliseres.
- 3.2.5.2 Boligene skal ha tilkomst direkte fra parkeringskjeller.
- 3.2.5.3 Følgende krav til bilparkering gjelder:
 - a) Bolig <50 m² BRA: 0,67P
 - b) Bolig 50-100 m² BRA: 1,00P
 - c) Bolig >100 m² BRA: 1,50P
- 3.2.5.4 Gjesteparkering skal utgjøre min. 20 %, og min. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
- 3.2.5.5 Det skal tilrettelegges for lademulighet for elbil.
- 3.2.5.6 Sykkelparkering dimensjoneres for 1 sykkel pr 50 m² BRA til boligformål.

3.2.6 Kommunaltekniske anlegg og infrastruktur

- 3.2.6.1 Som grunnlag for søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan.
- 3.2.6.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- 3.2.6.3 Flomveg ved ekstremnedbør må ivaretas.
- 3.2.6.4 Planen skal legge til rette for fordrøying av overflatevann innen planområdet. Overvann skal håndteres lokalt i henhold til 20 års flom.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

4.1 Sikringssone friskt

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 - 2,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående høystammede trær/ stolper/ søyler med diameter maksimum 0,15 meter i frisksone.

4.2 Bestemmelsesområde

Areal for oppstilling av mannskapsbil ved brann må ikke blokkeres.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før igangsettelsestillatelse

- 5.1.1 Utomhusplan og teknisk plan skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse. Hovedprinsippene i O101-1 skal innarbeides.
- 5.1.2 Dokumentasjon av støyforhold skal følge søknad om igangsettelse.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Lekeplass med tilhørende utstyr, interne veger og parkeringsanlegg skal være klar til bruk før bebyggelse tas i bruk.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Hovedprinsippene i følgende tegninger skal følges, men mindre justeringer tillates:
O101-1 Veiledende utomhusplan, datert 13.11.2018.