



## Plannummer 0499.00

# REGULERINGSPLAN FOR BOLIG OG NÆRING I SOLBERGKVARTALET, BRYNE

---

REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0499.00

Saksnummer 16/2901

## 1. PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med planen er å bevare Festiviteten på 1/218, samt legge til rette for bymessig boligbebyggelse i form av 22 leiligheter med tilhørende anlegg.

## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 Krav til teknisk plan

Overvann skal infiltreres og /eller fordrøyes på egen grunn. Løsningen skal dokumenteres og godkjennes, jf. gjeldende VA-norm, sammen med dokumentasjon på tilstrekkelig opplegg for brann og slukking.

### 2.2 Universell utforming

Utearealer, lek og adkomst skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

### 2.3 Estetikk

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

2.3.2 Synlig del av nedgravd parkeringsanlegg skal vies spesiell oppmerksomhet i forhold til utforming mot fortau.

2.3.3 Fasaden skal gjøres attraktiv mot gatemiljøet. Dette skal dokumenteres i form av fargelagte tegninger og detaljert materialbeskrivelse.

2.3.4 Hovedprinsippene i tegninger og illustrasjoner tilhørende reguleringsplanen skal følges ved rammesøknad.

2.3.5 Mindre justeringer i detaljprosjekteringen tillates.

### 2.4 Høyder

2.4.1 Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt med kotehøyde i plankart for hvert enkelt delfelt. Ventilasjonsskasser på tak og trappe- og heisrom tillates å bryte maks byggehøyde med inntil 1 meter.

2.4.2 Påførte kotehøyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

## 2.5 Støy

Terrasser og balkonger tillates ikke glasset inn så lenge krav til støy på privat uteplass er oppfylt uten.

## 2.6 Bebyggelse og fellesareal

2.6.1 Areal arealer regulert som felles, er til felles bruk for hele planområdet.

2.6.2 Bygg skal plasseres innenfor formål og byggegrenser nivå 1 og 2. Byggegrense er lik formålsgrense der annet ikke er angitt.

2.6.3 Det tillates bruk av åpen pergola utenfor byggegrenser.

2.6.4 Ingen boenheter skal være mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

2.6.5 BBB1, BBB2 og BBB3 skal tilsammen inneholde totalt maks 22 boenheter.

2.6.6 Fasade i 1.etasje mot Torggata skal aktiviseres ved bruk av store, åpne vindusflater og mulighet for minst 2 dører med direkte adkomst fra fortau.

2.6.7 Alle boenheter skal ha en privat uteplass på minimum 10 m<sup>2</sup>.

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

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

#### 3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Det tillates maks 7 boenheter.
- b) Antall etasjer: 3 etasjer hvorav 3. etasje skal trappes inn.
- c) Maks øvre gesims: kote + 40,5 i henhold til plankart.
- d) Størrelse formål: 463,5 m<sup>2</sup>
- e) Maks BYA: 390 m<sup>2</sup>

#### 3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)

- a) Det tillates maks 9 boenheter.
- b) Antall etasjer: 4 etasjer hvorav 3. og 4. etasje skal trappes inn.
- c) Maks øvre gesims: kote + 43,3 i henhold til plankart.
- d) Størrelse formål: 522,5 m<sup>2</sup>
- e) Maks BYA: 400 m<sup>2</sup>

#### 3.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB3)

- a) Det tillates maks 7 boenheter.
- b) Antall etasjer: 3 etasjer hvorav 3. etasje skal trappes inn.
- c) Bygningen skal deles i to avbrutt av en trapp med minimum bredde 1,5 meter som danner adkomst fra Torggata til tunet.
- d) Maks øvre gesims: kote + 39,7 i henhold til plankart.
- e) Størrelse formål: 621,7 m<sup>2</sup>
- f) Maks BYA: 583 m<sup>2</sup>

#### 3.1.4 Trafo

- a) Eksisterende nettstasjon opprettholdes. Den tillates å kles med annet materiale for tilpasning til ny bebyggelse.
- b) Tiltak for å redusere støy fra eksisterende trafo må vurderes i forbindelse med byggesak.

#### 3.1.5 Renovasjonsanlegg

Det skal innenfor (f\_R) opparbeides anlegg med nedgravde containere.

### 3.1.6 Uteoppholdsareal f\_Uteoppholdsareal

- a) Området regulert til (f\_U1) og (f\_U2) skal fungere som adkomstområde, lek- og oppholdssone for bebyggelsen. Områdene skal ikke asfalteres. Uteoppholdsarealet skal opparbeides etter hovedprinsippene i A107 Utomhusplan og A112 BGF, inkludert beplantning og sedumtak. Mindre justeringer i form og plassering tillates.
- b) Det tillates opparbeidet paviljong / grillhytte, pergola eller lignende konstruksjoner, og lokalt oppbygde områder for soneinndeling.
- c) Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,3 – 0,7. Omkringliggende eksisterende store trær kan medregnes.

### 3.1.7 Bolig / forretning (BKB)

- a) Eksisterende bygning skal i hovedsak opprettholde dagens funksjoner med forretning, tjenesteyting og kontor i 1. og 2. etasje, og bolig i 3. etasje.
- b) Bygningen skal ved ombygging og rehabilitering bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør i samråd med lokale og regionale vernemyndigheter. Innvendig kan bygningen ombygges og videreutvikles. Tiltak for bygning skal forelegges kulturminnenemnda og regionale kulturminnemyndigheter for uttale.

### 3.1.8 Forretning (BF)

- a) I 1.etasje mot Torggata skal det være forretning med mulighet for tjenesteyting og kontor i tillegg. Det skal være publikumsrettede tjenester.
- b) Størrelse formål: 349,2 m<sup>2</sup>
- c) Maks BYA: 349,2 m<sup>2</sup>

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

### 3.2.1 Veg (o\_SV)

Veg regulert til (o\_SV) skal være offentlig. Vegen skal reguleres enveiskjørt fra Torggata mot vest.

### 3.2.2 Veg (f\_SV)

Veg regulert til (f\_SV) skal være felles adkomst til parkeringsanlegg, og utarbeides med hensyn til at myke trafikanter skal krysse over på fortau (o\_Fortau). VEG (f\_SV) er felles for alle delfelt.

### 3.2.3 Fortau (o\_Fortau)

Områder regulert til (o\_Fortau) skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides i henhold til vegnorm for Jæren.

### 3.2.4 Annen veggrunn (o\_AVG)

Områder regulert til annen veggrunn grøntareal skal være offentlige. Områdene kan beplantes og skal fremstå som grønne områder. (o\_AVG4) skal opparbeides som miljøgate med grønne kvaliteter, herunder høyreist vegetasjon der det er mulig. Området skal inneholde tømme plass for renovasjonsbil. Eksisterende trær tilhørende gnr. 1 / bnr. 206 skal søkes beholdt og erstattes ved fjerning.

### 3.2.5 Parkering (o\_Parkering)

Offentlige kantparkeringsplasser (o\_Parkering) langs Torggata skal opparbeides i henhold til vegnorm for Jæren.

### 3.2.6 Parkering (f\_Parkering)

- a) All parkering for (BBB1), (BBB2), (BBB3), (BKB) og (BF) skal skje i felles nedgravd parkeringsanlegg med innkjøring fra Torggata.

- b) Antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommunedelplan for Bryne sentrum:
- |  |  |
|--|--|
| <i>Næring/forretning</i>               | <i>0,50P per 50 m<sup>2</sup> BRA.</i> |
| <i>Bolig 50-100 m<sup>2</sup> BRA</i>  | <i>1,00P</i>                           |
| <i>Bolig &gt;100 m<sup>2</sup> BRA</i> | <i>1,50</i>                            |
- c) Minst 20% av parkeringsplassene skal være gjesteparkering, og minst 5% av plassene skal være tilrettelagt for personer med forflytningshemming.
- d) Det skal legges opp ladepunkt for elbil.
- e) Inn- og utkjøring skal sikres i form av annet belegg på fortau og åpninger i fasaden sammen med økt bredde på port / åpning.
- f) Innenfor felles parkeringsanlegg skal det legges til rette for parkeringsplasser for sykkel, minst en sportsbod per bolig, samt tekniske anlegg for bebyggelsen.
- g) Det skal avsettes plass til minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 50 m<sup>2</sup> BRA.
- h) Deler av sykkelparkeringen bør ha direkte adkomst fra Torggata.

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

---

### 4.1 Bevaring kulturmiljø

- 4.1.1 I hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø skal bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske verdier gjenopprettes.
- 4.1.2 Bygningen skal ved ombygging og rehabilitering bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør i samråd med lokale og regionale vernemyndigheter.
- 4.1.3 Innvendig kan bygningen ombygges og videreutvikles.
- 4.1.4 Tiltak på bygning skal forelegges kulturminnemnda og regionale kulturminnemyndigheter for uttale.

### 4.2 Frisiktsone

- 4.2.1 I hensynssone H140 frisiktsone skal det være frisikt i høyde 0,5 - 2,0 meter.
- 4.2.2 Det tillates høystammede trær i frisiktsonen.

### 4.3 Flomsone

I hensynssone H320 flomsone skal det ved nybygg eller vesentlig ombygging av eksisterende bygg innenfor området dokumenteres i byggesøknad at bygningene er sikret mot skade fra 200-årsflom.

## 5. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det legges til rette for oppstillingsplass for brannvesenets bil med lift på minimum 6 x 12 meter. Oppstillingsplassen skal markeres / skiltes for å sikre snørydding, og for å unngå at parkering av biler og lignende hindrer brannvesenets bruk av oppstillingsplassen.

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 6.1 Før søknad om rammetillatelse

- 6.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for uteareal, lekeplass og beplantning. Hovedprinsippene i A107 Utomhusplan skal

innarbeides.

- 6.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bygningene er sikret mot skader fra 200-årsflom, jf. TEK17 §7-2.
- 6.1.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at parkeringskravet er oppfylt sammen med nødvendig avsatt areal til varelevering og serviceparkering.

## **6.2 Før søknad om igangsettingstillatelse**

- 6.2.1 Før søknad om igangsettingstillatelse skal «Elverhøy» ha blitt demontert og fått en endelig plassering.
- 6.2.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak i form av støyskjerming og / eller fasadetiltak dokumenteres. I henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal boliger ha privat uteareal og felles ute- og lekeareal som ikke har høyere støynivå enn 55 dBA. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå fra eksterne støykilder enn 30 dBA ekvivalentnivå over døgnet, og et maksimalt støynivå i soverom på 45 dBA i nattperioden.
- 6.2.3 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal utomhusplanen være teknisk godkjent av kommunen. Snitt skal vise forhold til tilstøtende bebyggelse, nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, møblering, murer og gjerder over 0,5 meter, andre faste innretninger, beplantning, parkering og avkjørsler til offentlig veg. Det skal dokumenteres hvilke grønne verdier som blir tilført prosjektet gjennom regneark for blågrønn faktor.
- 6.2.4 Det tillates utbygging i flere byggetrinn. Parkeringsanlegg skal i sin helhet tilhøre første byggetrinn. Ved eventuell etappevis utbygging skal det senest ved søknad om igangsettingstillatelse legges frem en plan som viser planlagt inndeling i etapper. Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstillende estetiske hensyn uten skjemmende branngravler eller lignende, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjemmende for omgivelsene.

## **6.3 Før brukstillatelse eller ferdigattest**

- 6.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boligbygg, skal krav til parkering og MFUA være oppfylt for det antall boenheter søknaden omfatter.
- 6.3.2 Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for siste boligblokk skal det være ferdig opparbeidet lekeareal, utomhusarealer og tilhørende adkomstveger og ramper iht. godkjent utomhusplan.

## **DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**

---

Hovedprinsippene i følgende tegninger skal følges, men mindre justeringer tillates:

- a) A107 Utomhusplan, datert 01.05.2018
- b) A112 BGF (blågrønn faktor), datert 18.09.2018
- c) A401 Fasade mot nord, datert 01.05.2018
- d) A402 Fasade byleiligheter, datert 01.05.2018
- e) A403 Fasade mot sør, datert 01.05.2018
- f) A404 Fasade mot vest, datert 01.05.2018
- g) A408 Fugleperspektiv øst, datert 23.03.2018
- h) A409 Fugleperspektiv vest, datert 23.03.2018
- i) A4010 Fugleperspektiv nord, datert 23.03.2018