

UTFYLLANDE FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

GENERELT

§ 1 Generelt

Kommuneplanen gjeld føre eldre overordna planar, reguleringsplanar og busetnadsplanar. Der det ikkje er motstrid mellom kommuneplanen og eldre planar vil desse supplera og utfylla kommuneplanen.

§2 Kulturminne

Automatisk freda kulturminne

Kulturminnestyremaktene har ikkje sagt seg einig i arealbruken på kommuneplannivå. Før område- og detaljplanar kan bli vedtekne, må kulturminnemyndighetene vurdere om føreslått arealdisponering vil føra med seg konflikt i forhold til automatisk freda kulturminne jf. Kulturminnelova § 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndighetene.

Alle område vist med rune R i kartgrunnlaget skal reknast som omsynssone H730, Område verna med heimel i kulturminnelova.

Nyare tids kulturminne

For bygg, konstruksjonar, anlegg og andre kulturminneobjekt som er omtalte i Kulturminneplan for Time kommune 2008 – 2019, gjeld føresegner og retningslinjer gitt i denne.

§ 3 Krav til samordna planlegging

Område som i planen er vist som friområde eller framtidig friområde skal sikrast gjennom reguleringsplan før utbygging av tilstøytande areal kan setjast i gang.

For framtidige utbyggingsområde som i planen er vist som eitt område, skal det utarbeidast ein samla områdeplan/detaljplan. I tillegg skal fylgjande område planleggjast samla:

- FB4, OB9, BB12 og tilstøytande friområde
- BB2, BB3, OB1 og tilstøytande friområde
- Idrettsområde på Vassbø/Tangen og BB16
- BB7, OB3 og tilstøytande friområde
- NL3 og NL4

BUSETNADER OG ANLEGG

§ 4 Busetnader og anlegg

Tiltaka i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, jf. 21-4, kan ikkje setjast i verk før områda som er sette av til utbyggingsformål går inn i ein reguleringsplan.

Godkjent prinsippvedtak for utbyggingsavtalar i kommunen skal leggjast til grunn for alle utbyggingsavtalar.

Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, skal garasjebygg vera i ein etasje, i storleik inntil 50 m², med maks. byggjehøgde på 4,5 meter (3,2 meter med flatt tak). Det er ikkje tillate med ark, kvist, veranda eller liknande. Garasjar/uthus og liknande mindre bygg bør ikkje plasserast nærmare nabogrensa enn 1 meter.

FB2 og FB3 kan berre nyttast til sal av plasskrevjande varer (bilar, motorkøyrerøy, båtar og båtutstyr, landbruksmaskinar, trelast, byggjevarer og sal frå planteskular og/eller hageservice).

På FB1 er det tillate med nærservicebutikk med ei salsflate opp til 1000 m². Utover dette er det tillate med handel for plasskrevjande varer som omtalt ovanfor.

På FB4 er det tillate med nærservicebutikk med ei salsflate opp til 1000 m²

På FU1 er det tillate med opp til 3000 m² salsflate.

Alle nye bygg i kommunen bør planleggjast og byggjast som lågenergibygg eller betre, og skal kunna nytta fornybare energikjelder.

§ 5 Utbyggingsrekkjefølgje

Utbygging i område som er sette av til utbyggingsformål, skal ikkje finna stad før tekniske anlegg og samfunnstenester er etablerte. For dei ulike områda gjeld følgjande rekkjefølgjekrav:

- BB3 skal byggjast ut etter 2018.
- BB11 og BB13 skal byggjast ut etter 2015.
- BB7 skal byggjast ut etter 2018.
- BB2 skal byggjast ut etter 2022.
- BB12 skal byggjast ut etter 2030 og byggjast ut over minst 15 år.
- BB3 og OB1 kan ikkje byggjast ut før gang- og sykkelveg på sørsida av Nordlysvegen er ferdig.
- BB6 skal ikkje byggjast ut før utviding av

- Fv 44 er avklart i reguleringsplan.
- På Undheim skal ikkje BU2 byggjast ut før BU1 er ferdig utbygd. BU2 skal byggjast ut med maks tre bustader i året.
- På Lyefjell skal BL2, BL3 og BL5 byggjast ut før BL4.
- På Hognestad skal BH1 byggjast ut etter 2015, og med maks fire bueiningar kvart år.
- NB7 skal byggjast ut etter 2015. I perioden 2015 til 2025 skal maks 50 % av område byggjast ut.
- Ved planlegging av områda NB7, BB12, OB9 og BB13 skal det lagast plan for fordrøying av vatn til Rekanalen og Roslandsåna.
- FB4, OB9 og BB12 skal ikkje byggjast ut før det er etablert rundkøyring i krysset Fv 44/Orrevegen.

§ 6 Parkering

I bustadområde skal det vera minst 1,5 parkeringsplass for kvar påbegynt 100 m² BRA, og ikkje mindre enn 1,5 parkeringsplass for kvar bustadeining. Det skal avsetjast plass til minst ein garasje for kvar bustadeining over 50 m².

For alle andre formål skal det vera 1,5 parkeringsplass for kvar 100 m² BRA.

For alle område gjeld:

- Minst 5 % av parkeringsplassane skal vera tilrettelagde for rørslehemma.
- Det skal etablerast minst ein sykkelparkeringsplass for kvar 100 m² BRA. Plassane skal etablerast nær inngangspartiet.
- Ved utrekning av BRA som grunnlag for utrekning av parkeringsbehov, skal ikkje areal til parkering medrekast.
- Ved berekning av krav til parkeringsplassar skal berekningsresultata alltid rundast av oppover.
- Parkeringskrav for offentlege anlegg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg skal vurderast særskild og fastsetjast av kommunen i kvart einskilde tilfelle.
- Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20 % av plassane vera gjesteparkering.
- For bueiningar over 200 m² er kravet 3 plassar pr. bueining.

Kommunestyret kan fastsetja eigne reglar for ev.

frikjøpsordning for sentrumsområdet i Bryne.

§ 7 Leik og opphald

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande:

- Sandleikeplass: 150 m². Desse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikk sikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.
- Kvartalsleikeplass: 1500 m². Desse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueiningar.
- Ballfelt: 2500 m². Desse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Ballfeltet kan vera inntil 400 meter frå bustadene, og skal vera felles for 150 - 600 bueiningar.
- Sentralt leikefelt: 6000 m². Desse skal ha god tilgjenge, og skal vera felles for 150 - 600 bueiningar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn kl. 15.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

Ved fortetting med 3 - 6 bueiningar skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det offentleg leikeplass nærmare enn 50 meter fell kravet bort.

Det skal vera minimum 50 m² solrikt uteopphaldsareal pr. bueining. Einebustader og vertikaldelte bustader skal ha dette arealet på bakkenivå og med minimum 8 meter djupne.

§ 8 Skilt og reklame

Alle former for skilt og reklameinnretningar er søknadspliktige. Skilt og reklame må ikkje hindra tilgjenge, trafikktryggleik eller viktige siktlinjer i byen. Skilt- og reklameinnretningar skal ta omsyn til og underordna seg området sin karakter og byrommet/bygget sine dimensjonar og utsjånad, og skal ikkje verka skjemma på omgivnadene. Blinkande eller bevegelege skilt/reklameinnretningar er ikkje tillate.

Det kan berre tillatast eitt skilt med verksemda sitt namn/logo pr. verksemd pr. fasade, unntatt fasadar lengre enn 30 meter kor det kan tillatast to skilt pr. verksemd pr. fasade. Skilt skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillatast eitt uthengsskilt pr. verksemd pr. fasade som kan stikke maks 1

meter ut frå fasaden. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken må vera minimum 2,20 meter.

Kommunen kan krevja ein samla skiltplan for eit område kor fleire verksemdar er lokalisert.

§ 9 Råstoffutvinning

Drift av områda som er sette av til råstoffutvinning, kan ikkje setjast i verk før områda går inn i ein reguleringsplan. Ved etablering av masseuttak skal det etablerast sedimentasjonsbasseng for arealavrenning frå uttaksområdet.

Etter uttak skal areala tilbakeførast til LNFR-område på ein måte som tek omsyn til både landskapsbilete og framtidig landbruksdrift.

For masseuttaka på Kalberg er det ikkje tillate å nytta Kalbergvegen som tilkomstveg.

Før R26 ved Taksdalsvatnet kan utvidast, skal dei ulike tilkomstalternativa vera vurderte og avklarte.

§ 10 Andre typar busetnader og anlegg

I området sett av til kolonihage ved Skotjødna kan det etablerast inntil 51 parsellar med bygg inntil 35 m². Tiltak kan ikkje setjast i verk før området går inn i ein reguleringsplan.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 11 Samferdsel

Langs Fv 44 er det ikkje tillate med tiltak som er i strid med planlagt utviding til firefelts veg med tilhøyrande gang- og sykkelveg.

Etter at det er bygd ny bru på Undheim over Undheimsåna, skal eksisterande bru tilbakeførast og nyttast som bru for gåande og syklande.

Det skal sikrast areal til framtidig togstopp på Håland.

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

§ 12 Landbruks-, natur-, og friluftsmål, samt reindrift

I kjerneområde for landbruk er det ikkje tillate å føra opp bygningar med mindre dei er knytte til stadbunden næring. Det same gjeld etablering

av og frådelling til slike formål.

Bustadhus i LNFR-områda kan vera maksimum 200 m² BYA, og med utnyttingsgrad på maks 30 % BYA. Ved oppføring av nye bustadhus i LNFR-områda skal det takast omsyn til eksisterande bygningar og omkringliggjande landskap med tanke på form, høgde og takvinklar.

Bustader på frådelt tun kan utvidast og byggjast om i tråd med føresegnene for bustadhus i LNFR-områda, dersom eigedomen ikkje er omfatta av ei omsynssone og ikkje ligg nær registrerte kultur- og fornminne. Frittliggjande garasjar, uthus og liknande kan samla utgjera inntil 50 m² BYA i tillegg til bustadhuset.

I LNFR-områda er det berre tillate å ta ut masse til eige bruk, som til dømes til det behovet som følgjer av vanleg landbruksdrift på ein eigedom, så lenge uttaket ikkje fører til vesentlege endringar av terrenget.

All massedeponering i LNFR-områda er søknadspliktige. Regionale grøntdrag og restareal i kjerneområde landbruk, som myr, ugjødsla beite, våtmark og liknande som er viktig for biologisk mangfald, vasskvalitet, rekreasjon eller andre miljøverdiar, skal ikkje brukast til deponering av massar.

§ 13 Fritidsbustad

I område ved Fjermestadvatnet er det tillate å føra opp to fritidsbustader med eit bruksareal på inntil 75 m².

I resten av kommunen er det ikkje tillate å føra opp ny fritidsbusetnad eller foreta vesentleg utviding (utviding med areal større enn 10 m²) av eksisterande fritidsbusetnad.

OMSYNSSONER (§ 11-8)

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED OPPLYSNING OM FAREÅRSÅK ELLER MILJØRISIKO

§ 14 Flaumfare (H320)

Ved planlegging av tiltak skal sikkerheitsnivået for nye bygningar vera tilsvarande høgda for 200 års flaum, jf. NVE si retningslinje 1/2008. Sikkerheit mot flaum i tråd med NVE sine retningslinjer må avklarast konkret i reguleringsplan for dei aktuelle områda.

§ 15 Høgspenningsanlegg (H370)

Før det blir gitt løyve til frådelling eller bygging, skal det gjennomførast ei kartlegging av strålingsfare og magnetfelt, som skal leggjast til grunn for vurdering av tiltaket.

§ 16 Nedslagsfelt for drikkevatn (H110)

Fårevatn er klausulert etter gjeldande forskrift om vassforsyning og drikkevatn (Drikkevassforskrifta). Tiltak i området må vera i samsvar med klausuleringa.

SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, GRØNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED OPPLYSNING OM INTERESSE

§ 17 Bevaring naturmiljø (H560)

Utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep, samt frådelling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Dette er omsynssoner som gjeld område med viktige naturtypar eller sårbare og truga artar av nasjonal eller regional verdi, jf. www.naturbase.no og kommunen si eiga naturtypekartlegging.

§ 18 Bevaring av naturmiljø - Område langs vassdrag (H560)

Utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep i vassdragsbelte inntil 100 m frå strandlinja, samt frådelling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter forskrift om nydyrking. Langs stranda i alle vassdrag med årssikker vassføring skal det, utanom bymessig utbygde område, vera ei minst tre meter brei sone med naturleg kantvegetasjon langs vassstrengen, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast, jf. vassressurslova § 11.

§ 19 Bevaring kulturmiljø (H570)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

SONE FOR BANDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BANDLAGT ETTER SLIKT

RETTSGRUNNLAG, MED OPPLYSNING OM FORMÅLET

§ 20 Bandlegging i påvente av vedtak (H710)

Arealet i nordaust mot kommunegrensa til Gjesdal kommune er bandlagt i påvente av mogleg vedtak etter "Lov om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser (Inndelingslova)", som mogleg utbyggingsområde for Gjesdal kommune. Arealet skal ikkje nyttast til føremål i strid med dette.

Arealet i nord (NK1 og R25) er under regulering til masseuttak. Arealet er bandlagt i påvente av reguleringsplan som vil avklare avgrensing, omfang og tidshorisont for masseuttaket.

§ 21 Område verna med heimel i kulturminnelova (H730)

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

SONE KOR GJELDANDE REGULERINGSPLAN FRAMLEIS SKAL GJELDA

§ 22 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

Sone H 900 viser avgrensing kor kommunedelplan for Bryne sentrum 2007 – 2018 og kommunedelplan for Frøyland/Kvernaland 2008 – 2020 framleis skal gjelda.