|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Revisjonsdato:  Vedtatt dato:  Dato for siste mindre endring: | 05.06.2025  dd-mm-yyyy  dd-mm-yyyy |
| Plannummer 0552.00 |
| **DETALJREGULERING FOR KJØPESENTERET M44, BRYNE SENTRUM** | | |
| REGULERINGSBESTEMMELSER  <DETALJREGULERING > | | |
| PlanID 1121.0552.00 | | |
| Saksnummer <yy/xxxx> | | |

## PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å bygge opp under Bryne som regiondelssenter på Sør-Jæren ved å legge til rette for kombinert næring, detaljhandel og handel med arealkrevende konsepter, og bolig innenfor planområdet. M44s butikklokaler skal utvides, og det skal etableres et nytt flerfunksjonsbygg. Det legges opp til et mer utadvendt senter gjennom krav til åpne og aktive fasader, aktivisering av offentlige byrom, og variert arkitektur. Kulturmiljøet Bryne mølle skal ivaretas som viktig identitetsmarkør og forteller av byens historie, og det tilknyttede kornmottaket og silobygget skal restaureres og videreutvikles. Planen skal legge til rette for redusert parkeringsdekning og prioritering av myke trafikanter.

Det skal legges til rette for boliger med uteoppholdsareal på lokk over næringsarealene på kjøpesenteret.

## FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

* 1. Byggegrenser
     1. Minimum 80 % av fasadeliv i ny bebyggelse skal plasseres i byggegrense. Mindre tilbaketrekninger og sprang i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger og/eller tilfører kvaliteter til gate- eller byrom.
  2. Skilt og reklame
     1. Skilt og reklameinnretninger skal være underordnet og tilpasset bygningers arkitektoniske utforming, proporsjoner, materiale og farger. De må ikke være utformet slik at de er til vesentlig ulempe eller sjenanse for trafikkavviklingen eller omkringliggende boliger.
     2. Det tillates ett virksomhetsskilt pr. virksomhet pr. fasade. For fasade lengre enn 18 meter tillates to skilt pr. virksomhet pr. fasade.
     3. Det skal utarbeides en helhetlig skiltplan for delområde BAA1-3.
  3. Estetikk
     1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og god materialbruk tilpasset en bymessig utvikling. Intensjonen er å skape et variert men likevel sammenhengende fasadeutrykk. Volumoppbygning og fasadeutrykk skal gi et urbant preg i menneskelig skala.
     2. Hovedprinsipp i fasadeinndelingen vil være å dele sammenhengende fasader opp vertikalt i mindre deler, slik at bygningsmassen sett fra bakken oppleves nedskalert og tilsynelatende sammensatt av flere mindre bygningsvolum. Arkitektoniske virkemidler som forskyvninger i fasaden, variasjon i farger og materialer, og detaljer som vinduer, inngangspartier og balkonger, skal brukes for å skape dybde og rytme. Første etasje skal gis en variert utforming i tråd med øvrig fasadeoppdeling. Innganger plassert mot offentlige byrom og inngangssoner skal utformes med detaljrikdom og gode materialer.
     3. Fasadematerialer skal være varige og robuste, som tre, platebekledning, teglstein eller murpuss, og gi en opplevelse av kvalitet. Ingen bygninger skal ha fasader der heldekkende glass eller plater er det primære materialet. Fargene på fasadene skal harmonere med omgivelsene og skape et estetisk tiltalende bybilde. Det tillates ikke reflekterende materialer i fasader.
     4. Fysiske sprang og dybde i fasade skal brukes for å bryte opp lengre fasader og redusere virkningen av høyder sett fra bakkeplan. Maksimal bredde på hver modul er 18 m. Krav om sprang gjelder der bebyggelsen møter terreng/ gate. Krav til utforming av fasade under det enkelte delfelt gjelder foran denne bestemmelsen.
     5. Ny bebyggelse som grenser til kulturmiljø H570\_1-2, eller o\_TO2 og o\_TO4, skal tilpasses og/eller hensynta dette. Nye materialvalg skal vurderes opp mot eksisterende omgivelser for å sikre visuell sammenheng. Ved fasadeutforming skal en vektlegge kulturmiljøet i valg av formspråk, struktur, materialer og farger slik at det sikres god tilpassing. Belysning kan tillates dersom den tilpasses og underordner seg eksisterende belysning og kulturmiljøet.
     6. Trapper, ramper, murer og terrengbehandlinger skal gis en god arkitektonisk utforming og utformes slik at universell utforming og fremkommelighet sikres.
     7. Ved en etappevis utbygging, skal hvert byggetrinn fremstå som et avsluttet byggeprosjekt.
     8. Tekniske installasjoner på nye bygg og bygningsdeler skal innpasses i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte. Nye tekniske anlegg skal i hovedsak plasseres inne i bygningskroppen. Det er tillatt med takoverbygg for tekniske anlegg med inntil 2.0 m. over maks. tillatt gesimshøyde. Takoverbygg skal tilpasses byggets arkitektoniske helhet, og være tilbaketrukket fra fasadeliv med minimum 2 meter.
     9. Bilparkering internt i bygg kan ikke plasseres mot fasade mot offentlig gate/gatetun/torg der bebyggelsen møter terreng/gate.
  4. Blågrønn faktor (BGF)
     1. Arealer på bakkeplan skal samlet ha en blågrønn-faktor på minimum 0,7. Takflater skal samlet ha en blågrønn faktor på ≈ 0,5.
  5. Avkjørsler og murer
     1. Det tillates kjøreadkomst til parkeringsanlegg fra f\_V4 over f\_GG4. Endelig plassering av avkjørsler skal inngå i detaljert utomhusplan.
     2. Eksisterende murer som er etablert i området tillates erstattet med tilsvarende størrelse og plassering. Utover murer vist i plankartet tillates det ikke murer som overstiger 1 m.
     3. Plassering av murer som er oppgitt i plankartet kan ved detaljprosjektering avvikes med inntil 1,0 meter i horisontalplan. Forstøtningsmur vist i plankartet kan ha en maks høyde på 2,1 meter.
  6. Overvann, avløpssystem
     1. Flomveier skal sikres eller forsterkes i samsvar med VA-rammeplan, datert *24.10.2024*. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Oppstrøms flomvei ved Kaizers plass må sikres, ivaretas eller forsterkes iht. VA-rammeplan.
     2. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.
     3. I anleggsperioden må overvann filtreres før utslipp til Roslandsånå for å unngå tilførsel av sedimenter. Alternativt må forurenset anleggsvann fra byggegroper kjøres til egnet mottak. Utslipp skal ikke forringe resipienten, verken i anleggsperioden eller senere.
     4. Eventuelle broer over vassdrag må ha en minimumshøyde på kote +20,11.
  7. Miljøoppfølging
     1. Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønskede plantearter.
     2. Tiltak i planområdet skal gjennomføres med sikte på å oppnå intern massebalanse, og rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet, i tråd med massedisponeringsplan (04.02.2025).
     3. Eventuelle overskuddsmasser skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent i henhold til Plan- og bygningsloven.
     4. Asfalt som fjernes skal leveres til godkjent mottak for resirkulering.
     5. Ved perioder med tørt vær, skal det i anleggsperioden iverksettes tiltak for å hindre støvflukt.
     6. Det skal gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.
     7. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal redegjøre for anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal omfatte støy, luftforurensning, avrenning, tiltak mot spredning av fremmede arter og massehåndtering.
     8. Det skal utarbeides en anleggsplan som skal dokumentere hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter er ivaretatt, og som beskriver avbøtende tiltak.
  8. Bilparkering
     1. Det tillates maks 732 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.
     2. Det tillates følgende boligparkering:

|  |  |
| --- | --- |
| Boligstørrelse | Antall parkeringsplasser pr. boenhet |
| <50 m²BRA | 0,67 |
| 50-100 m²BRA | 1 |
| >100 mBRA² | 1,5 |

Samlet skal parkeringsdekning for bolig ikke overstige 1,2 plasser pr. boenhet.

* + 1. For øvrige arealformål tillates maks 1 parkeringsplass per 100 m² BRA.
    2. Eksisterende parkeringsplasser på bakkeplan som bygges ned, kan erstattes i anleggsfasen.
    3. Etablering av nye parkeringsplasser, kan tillates dersom samlet parkering innenfor planområdet ikke overstiger 1 plass per 100 m² BRA.
    4. Parkering for bolig skal ha adkomst fra Reevegen. Eksisterende parkeringsplasser til næring tillates videreført med adkomst fra Reevegen. Utover parkering for bolig, tillates det ikke nye parkeringsplasser med adkomst fra Reevegen.
    5. Minst 5 % av parkeringsplassene for bolig og 5 % for andre formålskal settes av for bevegelseshemmede, og skal lokaliseres nær inngangspartier.
    6. Minst 5 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal være tilrettelagt for lading av elbil. Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplasser avsatt til boliger.
    7. Minimum 2 parkeringsplasser til handel, tjenesteyting, bevertning og kontor, og minimum 2 parkeringsplasser til bolig innenfor planområdet skal settes av til bildeleordning.
  1. Sykkelparkering
     1. Det skal etableres minst 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet innenfor planområdet. 2 av disse kan løses i bod og/eller i overbygget sykkelanlegg på lokk over kjøpesenter. Øvrige sykkelparkeringsplasser skal etableres i bygg nær inngang på bakkeplan.
     2. Det skal settes av minst 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA forretnings- og kjøpesenterareal. Det skal settes av minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting-, bevertning- og kontorareal. Disse skal etableres i låsbare, felles sykkelanlegg internt i bygg med god tilgjengelighet og direkte adkomst i forbindelse med inngangspartier. Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha lademuligheter, og minst 3 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykler.
     3. Ny utbygging utløser krav om opparbeiding av sykkelparkering iht.

2.9.1- og 2.9.2. Sykkelparkeringsplasser skal etableres i forbindelse med ny utbygging, iht. rekkefølgebestemmelse 6.3.3 og 6.3.5.3. Eksisterende sykkelparkering videreføres. Sykkelparkering skal ikke inngå i lekeareal.

* + 1. Det skal etableres utendørs gjesteparkering i tilknytning til alle inngangsparti.10-30 % av sykkelparkeringsplassene til forretning/kjøpesenter/ tjenesteyting/bevertning/kontor, skal etableres som utendørs gjesteparkering. Øvrig sykkelparkering til forretning/kjøpesenter/tjenesteyting/bevertning/kontor, skal etableres internt i bygg i nærhet av inngangsparti. Gjesteparkeringsplasser for sykkel tillates overbygget.
    2. Det skal etableres eller videreføres minimum 10 sykkelparkeringsplasser med mulighet for låsing av hjul og ramme i nærhet av inngangsparti innenfor hvert av følgende felt:

#### f\_TO1 og BAA3

#### o\_TO2 og/eller o\_TO4

#### o\_TO3

#### o\_GT1 og/eller BAA1

#### f\_GT3 og/eller BAA4

* f\_GT4 og/eller BAA2
  1. Avfallshåndtering og varelevering
     1. Henting av renovasjon for boliger innen felt BAA3, skal skje fra f\_P3
     2. Henting av renovasjon for øvrige funksjoner innen felt BAA1-4, skal løses innenfor felt f\_V3.
     3. Varelevering for felt BAA1-3 skal i hovedsak løses innenfor felt f\_V3.
     4. Varelevering for felt BAA4 løses fra parkeringsarealer i bygg.
     5. Det tillates varelevering til BAA1-4 med varebiler innen felt f\_GT4. Utvendig lagring er ikke tillatt.
  2. Støy og luftkvalitet
     1. Sammen med søknad om igangsetting for boliger, skal det følge dokumentasjon for at utendørs støynivå tilfredsstiller krav iht. T-1442 og T-1520.
     2. Maksimalt støynivå på felles og privat uteoppholdsareal, og utenfor rom med støyfølsom bruk, er 55 Lden.
     3. Alle boenheter skal ha hoveduteplass med støynivå under grenseverdi for gul støysone Lden 55 dB. Innglasset balkong kan tillates der det er nødvendig for å oppnå støynivå under grenseverdi. Innglassing av balkonger innenfor hver byggesone skal ha ensartet utforming.
     4. Det skal sikres ev. avbøtende tiltak for å ivareta krav til luftkvalitet.
     5. Alle boenheter skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Inntil 15% av boenhetene tillates med soverom mot dempet fasade i form av skjermet balkong og/eller tiltak på vindu.
     6. Støyutsatte ensidige boenheter, samt gjennomgående boenheter der begge fasader er støyutsatte, skal være minimum 60 m² BRA.
  3. Utomhusplan
     1. Utomhusplanen kan deles opp i flere planer for ulike felt og anlegg. Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle offentlige arealer og fellesarealer der tiltak planlegges. Planen skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, (19.09.2017) og vise:
* Terrengbearbeidelse og kotehøyder,
* Beplantning og vegetasjon, samt vurdering av foreslått vegetasjons innvirkning på lokale vindforhold
* Lekeutstyr
* Adkomster og sykkelparkering,
* Eventuelle støyskjermer og andre faste elementer.
* Dokumentere at blågrønn faktor iht. bestemmelse 2.4, oppnås.

Dokumentasjon av tiltak for håndtering av overvann, jf. bestemmelse 2.7

* 1. Uteservering
     1. Det tillates uteservering på:
        + f\_TO1 mot Jærvegen
        + f\_TO5 mot Reevegen
        + Innenfor bestemmelsesområde #6
        + o\_TO2
        + o\_TO4; Kaizers plass
        + Innenfor bestemmelsesområde #10 på o\_GT1.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### Høyder og utnyttelse

1. For bygninger med etasjehøyde over 3 m skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.
2. Maks gesimshøyder er angitt på plankartet.

#### Publikumsrettede funksjoner

1. Med publikumsrettede funksjoner menes forretning, bevertning, kultur, og tjenesteyting med høy besøksintensitet.
2. Det skal være publikumsrettede funksjoner som er åpne for allmennheten tilknyttet åpne og aktive fasadepartier.

#### Arealkrevende konsepter

#### Innenfor felt BAA1-4 skal minimum 20% av areal til kjøpesenter/forretning være forbeholdt arealkrevende konsepter, der minimum størrelse for hver handelsenhet er 1500 m²BRA salgsflate.

#### Fasader

#### For å legge til rette for byliv skal alle fasader ut mot tilliggende gateplan ved offentlige gater og byrom være åpne eller aktive. Det skal etableres direkte inngang til virksomheter fra tilliggende offentlige gatetun, torg eller gate.

#### Maksimalt 30% av vindusflaten i aktiv fasade kan dekkes til. Vinduer i åpne fasader kan dekkes til.

1. For bygg regulert til bevaring gjelder krav til utforming av fasade under det enkelte delfelt og hensynssone foran denne bestemmelsen.

##### Etasjehøyde 1.etasje

1. For ny bebyggelse skal første etasje mot offentlige rom ha minimum innvendig takhøyde på 4.0 m for å sikre fleksibel bruk. Bebyggelse som inngår i hensynssoner for kulturmiljø er unntatt denne bestemmelsen.

Offentlig eller privat tjenesteyting: (T1-T2)

#### Bygningene skal bevares og tillates ikke revet, jf. bestemmelse 4.2.

#### Bygningene skal benyttes til kultur, kunst, forsamlingslokale og ungdomssenter.

Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T1-F/K/T2)

#### Maks tillatt utnyttelse T1- 2 : 2000 m2 BRA

#### Maks tillatt utnyttelse F/K/T1: 2000 m2 BRA

#### Bygningene skal bevares og tillates ikke revet, jf. bestemmelse 4.2

#### Bygningene skal benyttes til kontor, bevertning, gallerier, undervisning, verksted for kunst og håndverk, og forretninger.

#### Første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke kontor i 1. etasje. Det skal være minst en inngang fra virksomhet i 1. etasje direkte ut til o\_TO2 og/eller o\_GT1.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte  
hovedformål (felt BAA1 og BAA2)

#### **Utnyttelse og funksjoner**

#### **Det tillates kjøpesenter, forretning, tjenesteyting, kontor og parkering.**

#### BAA1 skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot gatetun og torg, jf.§3.1.1.2.

#### BAA2 skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot f\_AUT2-3 og f\_GT4. I tillegg skal sørøstre halvdel av bygg ut mot o\_FO5 ha publikumsrettede funksjoner, jf. § 3.1.1.1

#### Maks tillatte utnyttelse, inkl. parkeringsplasser på tak:

|  |  |
| --- | --- |
| **Feltnavn** | **m² BRA** |
| BAA1 | 36 000 |
| BAA2 | 18 000 |
| **Maks tillatt BRA** | **54 000** |

#### Fasader

#### Mot Reevegen skal 70% av fasaden være aktiv.

#### Fasade foran kjørerampe fra Reevegen skal etableres som grønn vegg.

#### Det skal etableres inngang til bolig mot F\_GG5.

1. Ut mot Kaizers plass skal tegl eller pusset mur inngå som hovedmateriale.
2. Når det etableres ny fasade mot o\_TO2 og o\_TO4 skal det etableres en markert inngang til kjøpesenteret fra O\_TO2 eller O\_TO4
3. Det tillates etablert rampe fra bestemmelsesområde #6 ned til O\_TO2. I fasade mot ev. rampe skal det være innslag av grønn vegg.
4. Fasade mot rampe og mot BAA4 kan ha lengre fasadepartier enn 18 m uten sprang i nederste plan mot #6.

#### Takflater

1. Ved endringer eller renovering av takflater skal egnede takflater opparbeides som grønne tak.
2. Solcelleanlegg tillates etablert på tak, med inntil 2 meter over maksimal tillatt gesimshøyde. Solcelleanlegg skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv og skal ikke være synlig i fra gateplan.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte  
hovedformål (felt BAA3)

#### Utnyttelse og funksjoner

1. **Det tillates kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, parkering og bolig innenfor felt BAA3.**
2. Det tillates parkering i 1 etasje og mesaninetasje.
3. **Innenfor sone A, B og C tillates** bolig og tjenesteyting. Innenfor byggesone D tillates tjenesteyting/bevertning/kontor i én etasje over kjøpesenter.
4. Det er lagt inn fleksibilitet mellom tillatte funksjoner, og for å sikre et variert innhold er det satt utnyttelse for den enkelte funksjon innenfor felt BAA3 iht. tabell under.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Feltnavn og byggesone** | **Funksjon** | **m² BRA** |
| BAA3 | Forretning/kjøpesenter | Maks 19 000 |
| Tjenesteyting | 1 000-10 000 |
| Kontor | Maks 2 000 |
| Parkering i bygg og på tak | Maks 11 450 |
| Byggesone A, B og C | Bolig/tjenesteyting | Maks 7 500 |
| Byggesone D | Tjenesteyting/bevertning/kontor | Maks 1 500 |
| **Maks tillatt BRA** |  | **38 000** |

#### **Fasader**

1. Mot Jærvegen skal det sikres vertikal inndeling av bebyggelsen fra boligdel og ned til der bygget møter terreng.
2. Boligblokk innen byggesone B skal brytes opp slik at bygget fremstår som tre volum markert med fysiske sprang og materialitet som er gjennomgående fra boligdelen og ned til terreng
3. Fasader som vender seg mot takflater skal gi inntrykk av gruppert og tredimensjonal bebyggelse.
4. Svalganger skal integreres i bygningskroppen og tillates ikke ut mot Jærvegen. Løsninger innenfor hvert delfelt/sone skal ha ensartet utforming.
5. Det kan etableres inngang til leilighetene innenfor sone A, B og C.
6. Der det er parkering ut mot gate er det ikke krav om åpen eller aktiv fasade. Minimum 50% av lukkede partier i parkeringsfasader skal dekkes av beplantning.

#### Takflater

1. Innenfor byggesone A, B, C og D skal takflater opparbeides som grønne tak.
2. Det tillates takterrasse på deler av takflaten som grenser til byggesone D mot nord og vest. Takterrassens kantsoner skal opparbeides med skjermende vegetasjon mot private uteoppholdsarealer.

#### Boligkrav innenfor sone A, B og C:

1. Maksimalt 80 boenheter i form av leiligheter
2. Det tillates ikke ensidige boenheter mot nord/øst.
3. Minimum 60% av boenhetene skal være gjennomgående.
4. Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser.
5. Inntil 30 % av boenhetene kan være mindre enn 55 m² BRA
6. 20-50 % av boligene skal være større enn 80 m² BRA, og ha minst to soverom.
7. Det tillates ikke leiligheter under 40 m².
8. Innenfor hver byggesone skal maks 40% av boenhetene i denne sonen være under 55 m².
9. Minimum 6 m² privat uteoppholdsareal per boenhet med minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.
10. Det tillates at inntil 15 m² pr. boenhet på tak utenfor byggegrense tilknyttet fasade glasses inne. Løsning må være lik for alle boliger i øvre etasjer. Utover dette tillates ikke overbygg eller innglassing av takterrasser.
11. Balkonger kan glasses inn, jf. bestemmelse 2.12.3

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte  
hovedformål (felt BAA4)

#### **Utnyttelse og funksjoner**

1. Det tillates tjenesteyting, forretning, kontor og parkering.
2. Det skal være publikumsrettede funksjoner og ut mot o\_TO4.
3. Det tillates parkering i 1. et. og mesaninetasje.
4. Det skal være fleksibilitet mellom tillatte funksjoner for å sikre et variert innhold, iht. tabell under. Samlet innenfor BAA4 er maks utnyttelse begrenset til 8 500 m² BRA.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Feltnavn** | **Funksjon** | **m² BRA** |
| BAA4 | Tjenesteyting/bevertning | 650–3 700 |
| Parkering | Maks 4 200 |
| Kontor | 1 500–3 500 |
| Forretning | Maks 1 300 |
| **Maks tillatt BRA** |  | 1. **500** |

#### **Fasader**

1. Det skal være aktiv fasade ut mot o\_TO4
2. Det skal være aktiv fasade på minst 70% av fasadelengden mot BAA3.
3. Parkering i 1. et. kan ha en sammenhengende fasade der det ikke stilles krav om åpen eller aktiv fasade. Inngangspartier skal utgjøre åpne innslag. Minimum 50 % av lukkede partier i parkeringsfasader skal dekkes av beplantning. Øvrig parkeringsfasade skal være av pusset mur eller betong med struktur/relieff.

#### Takflater

a) Det tillates takterrasse på inntil 50% av takflaten. Av hensyn til bruk av o\_TO2 og o\_TO4 og omkringliggende bevaringsverdige bygg skal takterrasse trekkes tilbake fra fasade.

b) Rekkverk tilhørende takterrasse tillates etablert over maksimal gesimshøyde, med inntil 1,4 meter.

c) Takflater der det ikke etableres takterrasse, skal opparbeides som grønne eller blågrønne tak.

Renovasjonsanlegg (felt f\_RA1)

Innenfor felt f\_RA1 skal det etableres nedgravde renovasjonsanlegg som er felles for alle boenheter innenfor felt BAA3.

Annet uteoppholdsareal (felt f\_AUT1-3)

#### Innenfor felt f\_AUT1-2 skal det etableres lekeplasser, med et samlet areal på minst 1000 m².

#### Lekeplassene skal ha

* + 1. Gjerde eller vegetasjon som avgrensing til tilliggende avkjørsel
    2. Samlet skal det være minst 4 lekefunksjoner i tillegg til sittemøbler. Minimum 2 lekefunksjoner skal være for større barn. Det tillates bruk av pergola, trær og vegetasjon.
    3. Innenfor felt f\_AUT1 og f\_AUT2 skal det etableres lekefunksjoner tilpasset aktivitet og opphold for større barn.

#### Innenfor f\_AUT3 tillates etablert plante- og vegetasjonsfelt og møblering for opphold på inntil 300 m².

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 tegningsgrunnlag må legges til grunn.

#### Kommunale trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med *kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland,* og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Offentlig kjøreveg (felt o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3, etc.)

#### Bro innenfor o\_KV3 (nivå 3), skal utføres som enkel stålkonstruksjon.

Det skal sikres en frihøyde til underliggende gangveger på minst 2,8 meter.

Felles og offentlig veg (felt f\_V1-f\_V5, o\_V6)

#### f\_V1-5 er felles for bebyggelse innen BAA1-4 og F/K/T1-2.

#### f\_V2 skal opparbeides med innslag av belegningsstein som er egnet for tungtrafikk.

#### f\_V3 skal ha oppstillingsplass for renovasjon og varelevering.

Offentlig og felles torg (felt f\_TO1, o\_TO2 - o\_TO4 og f\_TO5)

#### f\_TO1 og f\_TO5 er felles for BAA1-BAA3.

#### Torg skal utformes med innslag av vegetasjon, og møblering for opphold og rekreasjon. Det skal benyttes trær og vegetasjon som skjermende tiltak.

#### Felt o\_TO2, o\_TO3 og o\_TO4 skal ses i sammenheng når det gjelder materialitet og uttrykk. Områdene skal opparbeides i samspill med kulturmiljøet

#### o\_TO2 skal ivaretas som en åpen plass. Uteservering og vegetasjon innenfor o\_TO2 må ikke være til hinder for dette.

Offentlig og felles gatetun (felt o\_GT1-2 og f\_GT3-4)

#### Innenfor felt o\_GT2 kan det etableres mobilitetspunkt med oppstillingsplass for bysykler og el-sparkesykler. Det tillates overbygget areal på maks 65 m2.

#### Felt f\_GT3 skal opparbeides med belegning, og gis et grønt preg med beplantning, og skal opparbeides med minst fire trær. Vegetasjon innen f\_GT3 skal gis en plassering som bidrar til vindskjerming av feltet, og må ikke være til hinder for oppstillingsplass for brannbil.

#### f\_GT4 skal ivareta oppstillingsplass for brannbil. Det tillates innkjøring med varebiler til f\_GT4.

#### Det tillates etablert sykkelparkering innenfor felt o\_GT1, o\_GT3 og f\_GT4. Sykkelparkering må ikke være til hinder for oppstillingsplass for brannbil.

#### O\_GT2 skal opparbeides i samspill med kulturmiljøet.

Felles og offentlig gangveg (felt o\_GG1-f\_GG4, o\_GG5-10)

#### Felt f\_GG1-f\_GG4 er felles for felt BAA1-BAA4 og F/K/T1-F/K/T2.

#### Felt f\_GG1-f\_GG4 skal opparbeides med overkjørbart, permeabelt dekke. Asfalt tillates ikke.

#### f\_GG5 skal ha gjerde mot tilliggende veg f\_V5.

#### o\_GG8 skal opparbeides som trapp.

#### Det tillates innkjøring til tilliggende eiendommer over o\_GG9

Annen veggrunn grøntareal og tekniske anlegg (felt f\_AVG1-f\_AVG7, o\_AVG8-o\_AVG16, og o\_AVT1)

#### f\_AVG1-f\_AVG7 er felles for felt BAA1-4 og F/K/T1-F/K/T2.

#### f\_AVG1-f\_AVG7 og o\_AVG8-16 skal ha et grønt preg, og det tillates beplantning i form av mindre busker og vegetasjon.

#### Vestlig del av f\_AVG2 skal være overkjørbar.

#### Innenfor o\_AVG8 skal eksisterende vegetasjon tilstrebes videreført.

Kollektivholdeplass og leskur (felt o\_KH1, o\_KH2, o\_LPL1 og o\_LPL2)

#### Det skal etableres leskur til holdeplass for buss i o\_LPL1-2.

Felles parkering (felt P1-3)

#### f\_P1, f\_P2 og f\_P3 er felles for BAA1-BAA4. Det tillates maks 125 plasser innenfor felt f\_P1-f\_P3. f\_P1, f\_P2 og f\_P3 skal opparbeides med innslag av permeabelt dekke og vegetasjonsfelt.

* 1. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (felt o\_FRI1-o\_FRI7)

#### Eksisterende vegetasjon og terreng innenfor friområder o\_FRI1-o\_FRI7 skal tilstrebes bevart. Ny vegetasjon innen felt o\_FRI4 skal bidra til vindskjerming av oppholdssoner innenfor o\_TO3- o\_TO4.

#### Det skal utarbeides en plan for opparbeiding av kantsone mot Roslandsånå innen felt o\_FRI4. Planen skal sikre en hensiktsmessig terrengbearbeiding og helning, samt tiltak for å bedre kantvegetasjon.

#### Planen skal ivareta følgende krav:

1. Den skal utarbeides av biolog med relevant fagkyndig kompetanse

#### Tiltaket må hensynta flomkapasitet i vassdraget.

1. Det skal sikres stedegen vegetasjon mot elv.
2. O\_FRI4 skal opparbeides i henhold til prinsipper for bevaring og reetablering av kantvegetasjon, som beskrevet i tiltakshåndbok for bedre fysisk vannmiljø; rapport nr. 470 M2616, versjon 5, 2023.

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

* 1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone frisikt (H140)

#### I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enstammede trær innen frisiktsoner.

Faresone flom (H320)

#### Arealer innenfor faresone for flom H320, må opparbeides for å tåle perioder med flom. Det må sikres fall bort fra bygg for å hindre oppsamling av lokalt flomvann/overvann. Det må etableres terskel i form av kantstein og/eller mindre asfaltsvulster ved nedkjørsel til varemottak der det er fall mot bygg.

#### Det skal etableres en flombarriere i tråd med prinsipplassering som vist i VA-rammeplan, med høyde opp til minimum kote +20,11 mot flomveg fra Roslandsånå. Flombarrieren skal etableres ved hjelp av mur vist i plankart, i kombinasjon med terrengheving og/eller forstøtningsmurer/kanter, som tillates etablert utenfor byggegrense med maks 0,25 meter høyde. Det må etableres tilstrekkelig volum for flomvann på innside av flombarriere, for å forhindre vanninntrenging til bebyggelse. Løsning dokumenteres i teknisk plan.

#### Konstruksjoner eller terrengbearbeidinger under kote +20,11 som er flomutsatt, må være dimensjonert og konstruert slik at de tåler belastningene og skader fra perioder med flom.

* 1. Særlige krav til infrastruktur

Infrastruktursone (H410)

#### Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledning eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningene ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningene. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

* 1. Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø (H570\_1)

#### Bygg påført hensynssone H\_570\_1 er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

#### Mindre fasadeendringer som er påkrevde for å kunne benytte bygningene til fremtidig formål, kan godkjennes av kommunen i samarbeid med kulturvernmyndighet. Dette gjelder etablering av vinduer i silobygget for å sikre tilstrekkelig lysinnfall, og etablering av innganger i etasje mot gateplan for å sikre aktive fasadepartier. Eksisterende hull i fasaden skal benyttes ved etablering/ åpning av innganger og vinduer i kornmottaket. Ved eventuell fasadeendring, skal opprinnelig eller dominerende stilutrykk og detaljering videreføres.

#### Det tillates innglassing under utkragende bygningsdel i kornmottaket, og etablering av heishus innen BAA1 som kan sammenbygges med siloen.

Bevaring kulturmiljø (H570\_2)

#### Bygg påført hensynssone H\_570\_2 er regulert til bevaring og tillates ikke revet

#### Vedlikehold og istandsetting skal skje med respekt for bygningens opprinnelige arkitektoniske og kulturhistoriske utrykk.

## BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

* 1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9 og #10)

Utkragende bygningsdeler (#1)

#### Innenfor bestemmelsesområde #1, tillates bygningsdeler å krage ut over formålsgrensen til BAA3 fra og med 3. etasje.

Felles uteoppholdsareal (#2)

#### Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres felles uteoppholdsareal på lokk over kjøpesenter, for boliger innen byggesone A, B og C i felt BAA3.

#### Det skal være minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BAA3.

#### Det skal etableres ulike oppholdssoner med sittegrupper, samt lekeplass på minimum 480 m² innenfor bestemmelsesområdet, som inngår i felles uteoppholdsareal. Lekeplassen skal ha lekefunksjoner for alle aldersgrupper.

#### Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

#### Felles uteoppholdsareal skal ha et grønt preg med utstrakt bruk av vegetasjon. Minimum 40 % av dekket i uteoppholdsarealet skal være dimensjonert og anlagt slik at det gir tilstrekkelig vekst- og drenslag til beplantning av store busker og mindre trær. Trær skal ha jorddybde på minimum 80 cm. Det skal sikres kantsoner med skjermende vegetasjon i overgang mot private uteoppholdsarealer.

#### Det skal benyttes varierte materialer i uteoppholdsarealet, som skal harmonere med fasadematerialer i planområdet.

#### Det skal etableres vindskjerming mot vest, mellom byggesoner A og B, og mellom B og C for å sikre uteoppholdsarealet innen bestemmelsesområde #2 iht. *Vindanalyse M44, datert 14.09.2023 og 21.01.2025*. Vindskjermer skal etableres med, eller ha innslag av, transparente materialer.

Boligparkering og næringsparkering på tak (#3) og (#8)

#### Innenfor bestemmelsesområde #3 og #8 tillates etablert felles parkeringsplasser på tak over kjøpesenter, til boliger innenfor byggesone A, B og C og til næring, til sammen inntil 155 plasser.

#### Det tillates etablert felles carportanlegg m/boder i tilknytning til parkeringsplassene. Maks. gesims for carportanlegg er 3 meter over tak til kjøpesenter.

Utrykningskjøretøy (#4) og (#5)

#### Innenfor bestemmelsesområde #4 og #5 skal det være oppstillingsplass for brannbil. Dekket skal være overkjørbart og fri for hindringer.

Bebyggelse delvis under bakkeplan og gangforbindelse på lokk (#6)

#### Innenfor bestemmelsesområde #6, tillates anlagt bebyggelse delvis under bakkeplan. På lokk over bebyggelsen skal det etableres en gangforbindelse i form av gatetun.

#### Gatetunet skal forbindes med f\_GT3 via trapp, og med o\_TO4 med trapp. Det kan etableres en universelt utformet forbindelse. Det kan etableres en universelt utformet forbindelse til o\_TO4 eller o\_TO2.

Utforming veg (#7)

#### Innenfor bestemmelsesområde #7 skal f\_V1 og f\_V4 etableres opphøyet og/eller med belegningsstein, for å legge til rette for lav fart og økt aktsomhet.

Fellesfunksjoner på tak (#9)

#### Overbygde arealer kan utgjøre maks 300 m² BRA for fellesfunksjoner Innenfor bestemmelsesområde #9 skal det etableres overbygde fellesfunksjoner som felleskjøkken og/eller -stue, drivhus og pergola., og skal etableres slik at de skjermer for innsyn mellom felles uteoppholdsareal og parkeringsplass.

Uteservering (#10)

#### Innenfor bestemmelsesområde tillates uteservering. Utendørs servering skal ha en plassering og utforming i samspill med kulturmiljøet innen H\_570\_1-2, og øvrige omgivelser, behov for fremkommelighet og møblering.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER

* 1. Før rammetillatelse

Dokumentasjon

#### Før det kan gis rammetillatelse innen felt BAA3-BAA4 må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

* Godkjent miljøoppfølgingsplan
* Miljøteknisk grunnundersøkelse
* Dokumentasjon for tilstrekkelig kapasitet på eksisterende strømnett
* Parkeringsplaner som viser antall eksisterende og nye parkeringsplasser, og beregning av parkeringsdekning av bil- og sykkelparkering, jf. bestemmelse 2.10
* Anleggsplan som avklarer trafikksikkerhet i byggeperioden
* Plan for opparbeiding av kantsonen langs Roslandsåna innen o\_FRI4
  1. Før igangsettingstillatelse

Dokumentasjon

#### Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt BAA3-BAA4 og F/K/T1-F/K/T2, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

* Tekniske planer og skiltplaner for alle veianlegg
* Gjennomføringsavtale med Rogaland fylkeskommune for tiltak som berører fv. 44 og fv. 506
* Belysningsplan for parkeringsarealer, friområder, gangveger og gatetun
* Utomhusplaner i målestokk 1:200 for arealer på bakkeplan, som dokumenterer hvordan krav til blågrønn faktor skal oppnås.

#### Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innen felt BAA3, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

* Oppdatert parkeringsplan
* Dokumentasjon for at utendørs støynivå tilfredsstiller krav iht. T-1442.
* Dokumentasjon for luftkvalitet i henhold til T1520 og ev. avbøtende tiltak
* Utomhusplan i målestokk 1:200 for arealer på takplan/lokk og f\_AUT2, som dokumenterer at krav til blågrønn faktor oppnås.
* Teknisk plan for opparbeiding av O\_V6, O\_FO5 og O\_AVG\_17-18
* Utbyggingsavtale mellom Time kommune og utbygger som sikrer bidrag til opparbeiding av kvartalslekefunksjoner i Smieparken; gnr. 1 bnr. 39 og/eller del av gnr 1 bnr 849 som grenser til Smieparken i øst.
  1. Før bebyggelse tas i bruk

Radonmåling

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innen felt BAA3-BAA4, skal radonkonsentrasjon i eksisterende rom for opphold dokumenteres.

Renovasjonsanlegg

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet innenfor BAA3 byggesone A, B eller C, skal renovasjonsanlegg f\_RA1 være ferdig opparbeidet.

Sykkelparkering

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse til forretning/tjenesteyting/kontor innen felt BAA3-BAA4, skal tilhørende sykkelparkeringsplasser være ferdig opparbeidet.

Parkering for bildeling

#### Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse til forretning/tjenesteyting/kontor innen felt BAA3-BAA4, skal parkering for bildeling iht. 2.9.8. være ferdig opparbeidet.

Øvrig opparbeidelse

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BAA3, må følgende være ferdig opparbeidet/etablert:

1. Restaurering og istandsetting av bygg innenfor F/K/T1 og F/K/T2 iht. bestemmelse 3.1.3 og 4.3.2.
2. o\_TO2; offentlig torg
3. Parkeringsareal mot nordvest:
   * f\_V1, f\_V2 og f\_V3; felles veger
   * f\_P1 og f\_P3; parkering
   * f\_AVG1, f\_AVG2, f\_AVG3, f\_AVG4 og f\_AVG5; annen veggrunn grønt
   * f\_GG1, f, GG2 og f\_GG3; felles gangveg
   * f\_TO1; felles torg
4. Flomsikringstiltak som beskrevet i bestemmelse 2.7 og 4.1.2

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning/tjenesteyting/kontorarealer utover 10 000 m² BRA innenfor BAA3, første boenhet innen byggesone A, B og/eller C innen felt BAA3, og/eller innen felt BAA4, må følgende være ferdig opparbeidet:

1. Ny adkomstløsning

* o\_KV2–o\_KV3 (nivå 3); offentlig veg
* o\_AVG8–16; offentlig annen veggrunn grøntareal
* o\_AVT11; offentlig annen veggrunn tekniske anlegg
* o\_GG8 og o\_GG9; offentlig gangveg
* o\_FO1, offentlig fortau
* o\_GS3; offentlig gang- og sykkelveg

1. Kollektivholdeplass

* o\_KH1 og o\_KH2; offentlig kollektivholdeplasser
* o\_LPL1 og o\_LPL2; leskur
* o\_FO2 og o\_FO3; offentlig fortau
* o\_GG10; offentlig gangveg
* o\_GT2; offentlig gatetun
* o\_FRI5; offentlig friområde

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning/tjenesteyting/kontorarealer utover 10 000 m² BRA innenfor BAA3, må også følgende være ferdig opparbeidet:

1. Resterende parkeringsareal mot nordvest:

* f\_V4; felles veg
* f\_P2; parkering
* f\_AVG6 og f\_AVG7; annen veggrunn grønt
* f\_GG4; felles gangveg

1. Sykkelparkeringsplasser for forretning/tjenesteyting og kontorarealer innen BAA1

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet innen byggesone A, B og/eller C innen felt BAA3, må også følgende være ferdig opparbeidet/etablert:

* Felles uteoppholdsareal på tak innenfor bestemmelsesområde #2
* Fellesfunksjoner innenfor bestemmelsesområde #9
* Sykkelparkeringsplasser for bolig
* Inngangsparti ved f\_AUT2 som gir adkomst til takplan
* F\_AUT2; felles annet uteoppholdsareal med lekeplass
* Minimum 1 lekefunksjon tilpasset større barn innenfor f\_AUT1
* F\_GG5; felles gangveg
* O\_FO5; offentlig fortau
* O\_V6
* O\_ AVG17-18

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet innen byggesone A, B og/eller C innen felt BAA3, skal etablering av kvartalslekefunksjoner i Smieparken; gnr. 1 bnr. 39 og/eller gnr.1 bnr.849 som grenser til Smieparken i øst, være sikret iht. inngått utbyggingsavtale, jf. 6.2.1.2

#### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BAA4, må også følgende være ferdig opparbeidet/etablert:

1. Offentlige og felles uterom:

* o\_TO4; offentlig torg
* f\_GT3; felles gatetun
* o\_FRI1, o\_FRI2 og o\_FRI4; offentlig friområde

1. Øvrig opparbeidelse:

* O\_GS1; offentlig gang- og sykkelveg
* Gatetun innenfor bestemmelsesområde #6
* Flomsikringstiltak som beskrevet i bestemmelse 2.7 og 4.1.2

## DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

* Kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland, *sist revidert 03.10.2020*
* Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, *datert 19.09.2017*
* VA-rammeplan M44, *datert 24.10.2024*
* Massehåndteringsplan, *datert 04.02.2025*
* Vindanalyse M44*, datert 14.09.2023 og 21.01.2025*