Time kommune

Revisjonsdato:	05-07-2019
Vedtatt dato:	08-11-2016
Dato for siste mindre endring:	05-07-2019

Plannummer

REGULERINGSPLAN FOR BRYNE STADION SAMT BOLIGOMRÅDE SØR FOR STADION

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0443.00

Saksnummer 19/1870

1. FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Bryne stadion samt tilrettelegging for bolig/forretning/kontor i nordre del av planområdet og boligblokker i søndre del av planområdet.

2. FORMÅL

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Fortau
- Gatetun/gågate
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONER (§ 12-6)

- Frisikt

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

3.2 Forurensning

Ved funn av grunnforurensing over normverdiene i forurensingsforskriften skal det utarbeides en tiltaksplan som skal være godkjent av Time kommune før gravearbeider kan igangsettes.

3.3 Overvann

Det skal etableres system for fordrøyning av overvann fra området som gjør at maksimal vannføring overflatevann fra området ikke øker i forhold til før utbygging i henhold til planen. Fordrøyning skal skje innenfor planområdet. I forbindelse med rammesøknad skal det sendes inn plan for behandling av overflatevann til kommunalteknisk godkjenning.

3.4 Universell utforming

Planområdet skal tilrettelegges i tråd med universell utforming. Veger, lekeareal og uteoppholdsareal skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig. Ved byggemelding skal universell utforming beskrives og dokumenteres.

3.5 Byggegrenser

Byggegrenser er lik formålsgrenser der ikke annet er vist i plankartet.

3.6 Byggehøyder og utnyttelse

Kotehøyder for bebyggelsen er vist i plankart. Areal under bakkenivå skal ikke medregnes i %-BYA og BRA.

3.7 Teknisk forskrift

En til hver tid gjeldende teknisk forskrifts krav til klima og energi skal legges til grunn for planlegging av planområdet.

3.8 Utomhus- og teknisk plan

Ved søknad om tiltak i hvert delområde skal det foreligge utomhusplan, som viser plassering og utforming av felles uteområder, trafikkområder, gangareal, nettstasjon, VA-anlegg, overvannshåndtering, og renovasjon. Plan for felles uteområde skal være i målestokk 1:200 og redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, lekeareal, materialbruk, forslag til beplanting, møblering av fellesarealene og terrasser. Utomhusplaner skal også vise at uteområder oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipp for universell utforming. Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune før igangsettelse kan godkjennes.

3.9 Krav til infrastruktur (idrett)

Det skal ved byggesøknad av I1, I2 og I3 fremlegges dokumentasjon som viser at anlegget oppfyller Norsk fotballforbund sine retningslinjer til infrastruktur.

3.10 Krav til godkjenning

Tiltak som berører fylkesveinettet skal godkjennes av veimyndighet.

3.11 Krav til infrastruktur (gass)

Krav til sikkerhetsavstander og overdekning for eksisterende gassledning på området skal overholdes.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1.1 Bolig – blokkbebyggelse

4.1.1.1 BB1-BB2 tillates å bygges ut med 4 etasjer og en inntrukket 5 etasje. 5. etasje må trekkes inn på kortsidene for å sikre sol på utearealer. Maks gesims bestemmes av maks kotehøyde vist i plankart.

4.1.1.2 Det skal opparbeides 1,0 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller.

4.1.1.3 Det skal opparbeides minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. I tillegg skal det være minimum 5 m^2 privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong eller lignende.

4.1.1.4 Det tillates maksimalt 60 boenheter samlet i BB1-BB2.

4.1.1.5 Det skal opparbeides 1 bod per boenhet. Boder skal være minimum 1,5x2,0 m.

4.1.1.6 Det skal være 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet hvorav 1 sykkelplass tillates plassert i bod.

4.1.1.7 Volumene i bygningene skal ved formgivning brytes og fragmenteres for å hindre store repeterende flater. Fasadene skal ha en varierende materialbruk som krever lite vedlikehold. Alle tak skal være flate. Deler av 1. etasje som inngangsparti og sykkelboder tillates å gå utover byggegrensene for BB1-BB2. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter fra bygningskroppen og byggegrensen. Karnapper og gavler i 2. etasje og oppover tillates utkraget inntil 0,9 meter fra byggegrensen.

4.1.2 Idrettsanlegg

4.1.2.1 I1 tillates å bygges ut med treningssenter, kiosk, aktivitetsflater for idrett, garderober og klubbhus med tilhørende fasiliteter, forsamlingslokale, kontor, undervisning, tribune og kafé/ restaurant.

4.1.2.2 I5 tillates å bygges ut med sambrukshall, tribuner, fotballhall, kiosk, aktivitetsflater for idrett, klatrevegg, garderober, undervisningsrom, forsamlingslokale og kontor. Sekundære bygningsdeler på sambrukshallens fasader tillates bygget utover formåls- og byggegrense med inntil 0,5 meter fra 3 meters høyde. Overbygd balkong/ utkraging for kamera og lignende tilknyttet 3.etasje tillates bygd ut over byggegrense mot øst. Balkongen/ utkragingen skal ikke overstige 15 m^2. Rømningstrapper tillates etablert i o_F1.

4.1.2.3 Det skal plasseres en nettstasjon innen I1. Nettstasjoner skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, ha direkte atkomst hele døgnet og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

4.1.2.4 Arealer innen I1 som ikke blir bebygd skal benyttes som en utvidelse av gatetunet med funksjoner til idrett og opphold.

4.1.2.5 Innen I2 og I5 tillates det fotballbaner. Fotballbaner innen I2 skal opparbeides med kunstgress.

4.1.2.6 I3 tillates å bygges ut med tribuneanlegg. Tribune innen I3 skal bygges ut med skråtak, med maks kotehøyde for nedre gesims på +37,5. Fasade på tribune mot eksisterende bebyggelse i øst tillates ikke transparent for å hindre innsyn til nabo-bebyggelsen. Fasaden skal utføres med variasjon i materialbruk. Bakside av tribune skal opparbeides slik at den ikke fremstår som en mur mot boligbebyggelsen i øst. Ved opparbeiding skal det sikres terrengtilpassing, med god jordkvalitet, mot tilgrensende hager.

4.1.2.7 Innen I4 tillates det klubbhus, kontor, undervisningslokaler, garderober og innendørs treningsanlegg. Det tillates å knytte sammen dagens klubbhus med nytt anlegg på I5. Når dagens klubbhus rives, skal arealet erstattes av kunstgressbane for barne-fotball.

4.1.2.8 I forbindelse med opparbeidelse av o_F1 skal eksisterende hall flyttes/rives innenfor I5. Hallen skal oppgraderes med innervegger som reflekterer støy i mindre grad enn eksisterende løsning.

4.1.2.9 Tribuner innenfor planområdet skal utformes enhetlig mht. materialvalg, skilt, og farger. Dette gjelder spesielt de nedre delene som har nærmest kontakt med fotballbanen i I2. Dette skal sikres ved byggesøknad.

4.1.2.10 Det tillates opparbeidet trapperom under I1 og I3 i forbindelse med f_PH2.

4.1.3 Andre idrettsanlegg

f_AI1 og f_AI2 skal opparbeides som uteoppholdsareal for idrettsanlegg og B/F/K1. Området skal opparbeides som utendørs trimpark og beplantes med trær og vegetasjon for å gi det et grønt preg. Området skal være allmenn tilgjengelig.

4.1.4 Renovasjonsanlegg

4.1.4.1 Områder regulert til renovasjon skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning. Anlegget skal utføres med 4 fraksjoner. Renovasjonsanlegg skal sikres mot påkjøring av bil og det skal sikres fri løftehøyde iht. gjeldende krav.

4.1.4.2 o_R1 er felles B/F/K1 og I1-I5. o_R2 er felles for BB1-BB2.

4.1.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

4.1.5.1 Innen o_KT1 skal det etableres nettstasjon for BB1-BB2. o_KT1 skal erstatte eksisterende nettstasjon i gnr. 2, bnr. 398. Utforming og materialbruk for nettstasjon skal tilpasses den øvrige nye bebyggelsen og ikke være skjemmende for f_U3.

4.1.5.2 Nettstasjoner skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, ha direkte atkomst hele døgnet og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

4.1.6 Uteoppholdsareal

4.1.6.1 f_U1 og f_U2 er felles for B/F/K1 og f_U3 og f_U4 er felles for BB1 og BB2. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med god kvalitet.

4.1.6.2 f_U1 og f_U2 skal inneholde varierende vegetasjon, skjermede møteplasser og et samlet areal på sandlekeplasser med lekeapparater for barn på minimum 150 m^2. Arealene med lek og møteplass skal skjermes mot Trallfavegen og det skal være et skille mot gatetun f_Gt1. Ved inngangsparti skal det legges til rette for sykkelparkering og møteplass. Minst 50% av lekeplassene på 150 m^2 skal være solfylt kl. 15 ved vårjevndøgn.

4.1.6.3 f_U3 skal opparbeides med sandlekeplass på minimum 150 m^2. Plassen skal utstyres med lekeapparater for barn i flere aldre. Minst 50% av lekeplassene på 150 m^2 skal være solfylt kl. 15 ved vårjevndøgn. Det skal avsettes et møtested for beboere med ettermiddags- og kveldssol.

4.1.6.4 f_U4 skal opparbeides med beplantning. Eksisterende beplantning skal søkes bevart.

4.1.7 Lekeplass

4.1.7.1 f_Lek1 er felles for B/F/K1

4.1.7.2 f_Lek2 er felles for BB1 og BB2.

4.1.7.3 Lekeplassene skal tilrettelegges for opphold av barn i flere aldre, samt være en møteplass for voksne. Alle overganger skal være trinnfrie. Minst 50% av lekeplassene skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn. Lekeplassene skal opparbeides med god kvalitet.

4.1.7.4 Det skal sikres variasjon i lekeapparater innen planområdet iht. kommunal norm. (Norm for utomhusanlegg i Sør- Rogaland).

4.1.8 Bolig/ Forretning/ Kontor

4.1.8.1 Det tillates etablert forretning, kontor, undervisning og forsamlingslokale i de to nederste etasjene. Det tillates etablert tribune i søndre del av B/F/K1. Tribune skal være skilt fra øvrig virksomhet i bygningen. Det tillates inntil 1.000 m2 BRA for forretning.

4.1.8.2 Maksimum tillatt %-BYA er 100 og det tillates inntil 5 etasjer med en inntrukket 6. etasje. For boligdelen tillates det maksimum 4.600 m^2 BRA.

4.1.8.3 Det skal opparbeides 1,2 parkeringsplass per boenhet og 1,0 per 100 m^2 næring i parkering under bakkeplan.

4.1.8.4 Det tillates uteoppholdsareal på tak og felles terrasse i 2. etasje. Det skal stilles krav til tilgjengelighet fra leilighetene til uteoppholdsarealet, utforming av terrassen skal være tilrettelagt for felles bruk, godt skjermet for klimapåkjenninger og innsyn mot naboer.

4.1.8.5 Det tillates maksimalt 30 boenheter i B/F/K1, disse kan ikke plasseres i 1. etasje.

4.1.8.6 Det skal opparbeides 1 bod for hver boenhet på minimum 1,5 x 2,0 meter.

4.1.8.7 Det skal være 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet hvorav 1 sykkelplass tillates plassert i bod. Sykkelparkering bør med fordel legges i nærheten av hovedinngang.

4.1.8.8 Det skal opparbeides minimum 20 sykkeloppstillingsplasser til næringsdelen. Disse skal fordeles likt ved hovedinngang og i et felles overdekket anlegg for ansatte.

4.1.8.9 Det skal opparbeides minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, inkludert takterrasse.

4.1.8.10 Boenheter skal ha terrasser/balkonger på minimum 5 m^2. Balkonger og terrasser skal utformes og plasseres med hensikt for å gi best mulige skjermings- og solforhold.

4.1.8.11 Varelevering skal skje via Trallfavegen ved o_P1.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

4.2.1 Vei

4.2.1.1 o_V1 er offentlig, f_V2 er felles for I1-5, f_V3 er felles for B/F/K1 og f_V4 er felles for BB1-BB2.

4.2.1.2 Det skal være en egen oppstillingsplass til kjøretøy for TV-produksjon på brutto 5 x 20 meter i sør-enden av f_V2.

4.2.2 Fortau

Fortau skal opparbeides som en del av miljøgata langs Trallfavegen.

4.2.3 Gatetun/ gågate

4.2.3.1 f_Gt1-Gt3 skal opparbeides med møteplasser/torg, sykkelparkering og ha et grønt preg. Det tillates nødvendig nyttetransport. Det skal sikres god framkommelighet for publikum under idrettsarrangement.

4.2.3.2 f_Gt1-3 skal opparbeides med minimum 80 sykkeloppstillingsplasser som fortrinnsvis skal plasseres i tilknytning til hovedinnganger.

4.2.4 Gang/ sykkelvei

4.2.4.1 Gang/ sykkelveier skal opparbeides med tilfredsstillende belysning. Sjenerende lys for boliger skal unngås.

4.2.4.2 Det skal ved opparbeidelse av o_G/S4 sikres at det ikke åpnes for gjennomfart mellom Røsslyngvegen og Lyngbakken. Eventuelle mottiltak skal vurderes. Det tillates kjøreatkomst for beboere og besøkere til gnr. 2 bnr. 908 på o_G/S4 fra Lyngbakken.

4.2.5 Gangvei/ gangareal

4.2.6 f_G1 skal sikre atkomst for gående og syklende til idrettsanlegget og f_Lek1 fra f_U2 og Trallfavegen. f_G1 tillates å brukes som rømningsvei og atkomst til I3 og tillates å stenges under idrettsarrangement.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal

4.2.7.1 Eksisterende trær i annen veigrunn skal søkes bevart og skal erstattes hvis de blir ødelagt ved opparbeidelse av nye områder.

4.2.7.2 Det tillates rabatter, skråninger, gjerder og beplanting i annen veigrunn – grøntareal såfremt dette ikke kommer i konflikt med frisikt.

4.2.7.3 Det tillates opparbeidet forstøtningsmur mellom g/s-vei og innkjøring til parkeringskjeller innen f_AVG7. Muren skal ha en maks høyde 3 meter. Det skal plasseres sikringsgjerde på topp mur.

4.2.8 Parkeringshus/-anlegg

4.2.8.1 Det skal legges til rette for minimum 5% bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede totalt. HC parkering skal anlegges i nærhet til heistilkomst.

4.2.8.2 f_PH1 er felles for B/F/K1. Det skal i opparbeidelse legges til rette for fremtidig tilkomst til f_PH2 gjennom f_PH1.

4.2.8.3 f_PH2 er felles for I1-I3 og tillates å bygges ut med maksimum 400 parkeringsplasser, inkludert ev. parkeringsplasser for B/F/K1.

4.2.8.4 f_PH3 er felles for I1-5 og skal bygges ut med minimum 70 parkeringsplasser.

4.2.8.5 f_PH4 er felles for BB1-BB2.

4.2.8.6 Sportsboder /tekniske rom samt fellesareal knyttet til disse tillates etablert i f_PH1 og f_PH4.

4.2.9 Parkeringsplasser

4.2.9.1 Det skal legges til rette for minimum 5% bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede totalt.

4.2.9.2 o_P1 skal opparbeides med minimum 8 parkeringsplasser. All parkering på bakkeplan er forbeholdt gjesteparkering. Det tillates midlertidig bussparkering ved arrangement ved stadion. Det skal avsettes plass til varelevering som også kan benyttes av renovasjonsbil for henting av avfall.

4.2.9.3 o_P1 skal opparbeides som en del av miljøgata langs Trallfavegen.

4.2.9.4 f_P2 og f_P3 er felles for I1-I5 og skal inneholde minimum 1 oppstillingsplass til buss. Det skal legges til rette for minimum 9 parkeringsplasser.

4.2.9.5 f_P4 er felles for I1-I5 og skal opparbeides med HC parkering.

4.2.9.6 f_P5 er felles for BB1-BB2 og skal opparbeides med minimum 8 parkeringsplasser. All parkering på bakkeplan er forbeholdt gjesteparkering.

4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

4.3.1 Friområde

4.3.1.1 o_F1 er offentlig og en del av grønnstrukturen i Bryne sentrum og skal tilrettelegges for som allment tilgjengelig friområde for frilek, uorganisert fysisk aktivitet, opplevelser, nærmiljøaktiviteter og idrettslig lek. I søndre del skal det opparbeides kjørbar gangsti i østgående retning for tilkomst for utrykningskjøretøy. Sideareal kan opparbeides med gressarmering for å sikre grønt preg. Rømningstrapper tilknyttet til sambrukshall i I5 tillates etablert i formål o_F1.

4.3.1.2 Det skal sikres variasjon i lekeapparater innen planområdet iht. kommunal norm.

5. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

5.1 Frisikt

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt. Enkelte trær med høy stamme og stolper kan aksepteres hvis de ikke fra noen av kjørevegene får samvirkning som gir større, sammenhengende sikthinder.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

5.2.1 Tabellen nedenfor viser hvilke formål (kolonne 1) som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, og være klare til å tas i bruk før det kan gis brukstillatelse til respektive delfelt (rad 1).

	B/F/	I1	I3	I4	I5	BB1-2
I2		X	X			
I5						X
f_AI1-AI2	X	X				
o_KT1						X
f_U1-U2	X					
f_U3-U4						X
f_Lek1	X					
F_Lek2						X
o_V1	X	X		X	X	
f_V2		X		X	X	
f_V3	X					
f_V4						X
o_Ft1-Ft2	X					
f_Gt1		X				
f_Gt2		X				
f_Gt3		X		X		
o_G/S1		X		X	X	X
o_G/S2	X	X		X		
o_G/S3-G/S4						X
f_G1	X		X			
o_P1	X					
f_P2		X			X	
f_P3		X			X	
f_P4		X			X	
f_P5						X
f_PH1	X					
f_PH3		X				
f_PH4						X
o_F1						X
o_R1	X					
o_R2						X

5.2.2 Renovasjonsanlegg tilknyttet B/F/K1 og uteoppholdsareal/lekeplass til B/F/K1 skal være ferdig opparbeidet og klar for å tas i bruk før det kan gis brukstillatelse for B/F/K1.

5.2.3 Det skal vurderes behov for nytt krysningspunkt av Trallfavegen for gående/syklende ved f_Ft2. Denne skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B/F/K1.

Trafikksikkerheten skal være forbedret i forhold til eksisterende situasjon.

5.2.4 Krysset Røsslyngvegen x Hognestadvegen skal sikres med tilfredsstillende siktsoner iht. vegvesenets håndbok N100 før det kan gis brukstillatelse til BB1 og BB2. Dette inkluderer også at tilstrekkelig frisikt mot G/S-veg og fortau skal sikres. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over vegbanenivå.

5.2.5 Flettverksgjerde skal settes opp langs jernbanen fra Trallfavegen til gnr. 2 bnr. 205 der dette ikke er tilfredsstillende før det kan gis brukstillatelse for BB1-BB2.

5.2.6 Avbøtende tiltak for å forhindre snøras på forbipasserende fra fotballhall må etableres.

5.2.7 o_KT1 skal være ferdig til å tas bruk før eks. nettstasjon kan rives.

5.2.8 Før graving kan igangsettes skal det avklares med Lyse jf. forhold til eksisterende ledninger på området.

5.2.9 Reguleringsplan for Røsslyngvegen skal være godkjent og tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for BB1 og BB2.