

Plannummer 0516.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER
OG NÆRING I TRALLFAVEGEN 7, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0516.00

Saksnummer 18/2653

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring med tilhørende parkering, felles uteoppholdsareal, veiareal og fortau.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

2.2 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for tiltak i hele planområdet der topografien i området tillater det.

2.3 Støy

2.3.1 Støyrapport datert 13. august 2019 med foreslåtte tiltak skal legges til grunn ved detaljprosjektering av prosjektet.

2.3.2 Gjeldende forskrifter når det gjelder støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.

2.4 Overvann

2.4.1 Håndtering av overvann skal skje i samsvar med VA-rammeplan datert 16. september 2019.

2.4.2 Det skal innarbeides fordrøyning av overvann tilsvarende 53 m³.

2.4.3 På takflater av bygninger skal det være sedum eller tilsvarende produkt som fordrøyer overvann og øker fordamping.

2.5 Forurensning

2.5.1 Det må foretas undersøkelse for hele planområdet ifølge reglene i Forurensningsforskriften kap 2 "*Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*".

2.5.2 Ved påvist forurensning over forskriftens normverdier skal det utarbeides en Tiltaksplan for håndtering av forurenset masse og håndtering av forurenset byggegroppsvann.

2.6 Geotekniske forhold

2.6.1 Det skal foretas geoteknisk undersøkelse av hele planområdet.

2.6.2 Eventuell risiko for naboeiendommer under anleggsfase må vurderes.

2.6.3 Rapport fra ansvarlig foretak skal legges til grunn for videre prosjektering.

2.7 Tilfluktsrom

Hvis det er ikke gitt fritak for etablering av tilfluktsrom av Sivilforsvaret, i tråd med forskrift om tilfluktsrom, skal dette være integrert i bygget.

2.8 Utnyttelse

2.8.1 Areal på plankart *VN1 Under bakken* regnes ikke med i %BYA.

2.8.2 Maks utnyttelse for hele tomten er 40 % BYA.

2.9 Byggegrenser

Formålsgrenser er byggegrenser.

2.10 Tekniske anlegg

2.10.1 Tekniske anlegg skal plasseres og sikres på en slik måte at det ikke skaper sjenanse for beboere eller naboer.

2.10.2 Disse skal integreres i bygg eller sikres en arkitektonisk utforming som samsvarer med øvrig bygningsmasse.

2.10.3 Støy fra tekniske anlegg skal ikke overstige verdier angitt i T-1442.

2.11 Byggetrinn

2.11.1 Prosjektet tillates oppdelt i byggetrinn.

2.11.2 Krav til parkering, uteoppholdsareal og lek skal være tilfredsstillt ved hvert trinn.

2.11.3 Ved igangsetting av hvert byggetrinn skal løsningene for parkering, uteoppholdsareal og lek dokumenteres.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fasader

3.1.1.1 Fasader i boligblokker skal være dominert av tegl.

3.1.1.2 En farge- og materialpalett for hvert bygg skal leveres ved rammesøknad.

3.1.1.3 Areal som er regulert til næring og som har fasade mot gate på bakkeplan, skal ha aktive fasader med høy andel gjennomsiktige vindusflater.

3.1.2 Byggehøyder

3.1.2.1 Maks kotehøyde for bygg er oppgitt på plankart. Det tillates inntil 0,5 meter avvik fra oppgitt høyde.

3.1.2.2 Tekniske installasjoner som heistårn eller lignende kan overstige maks tillatte kotehøyde med inntil 3 meter.

3.1.3 Utnyttelse

3.1.3.1 Området skal minimalt ha 80, maksimalt 110 boenheter ferdig utbygd.

3.1.3.2 Størrelser på leiligheter ved hvert byggetrinn og ved full utbygging skal være fordelt etter tabell 1:

Andel (prosent)	Leilighetstype (antall rom)	Størrelse (m ²)
15 - 25	1-2	<55
5 - 35	3	55-70
30 - 45	3-4	70-100
10 - 50	4-5	>100

Tabell 1 Størrelse på leiligheter

3.1.3.3 Maks utnytting av hele tomten er 280 %BRA.

3.1.4 Støy

3.1.4.1 Hver boenhet skal ha minst ett soverom mot stille side.

3.1.4.2 I tillegg skal halvparten av oppholdsrom være plassert mot stille side.

3.1.4.3 Ved rammesøknad skal det dokumenteres at alle private balkonger oppnår tilfredsstillende lydforhold i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift (T-1442).

3.1.5 Uteoppholdsareal

3.1.5.1 Alle boenheter skal ha egnet, privat uteoppholdsplass med tilgang på sol på minimum 6 m².

3.1.6 Krav til søknad om tillatelse om tiltak

3.1.6.1 Til rammesøknad skal prosjektet vises i plan, snitt og fasader i 1:200. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser for eksisterende og framtidig terreng.

3.1.7 Utomhusplan

3.1.7.1 Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for samferdselsarealer og grønnstruktur.

3.1.7.2 Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantede arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier.

3.1.7.3 Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og oppdateres for hvert byggetrinn.

3.1.7.4 Blågrønn faktor skal være minst 0,5 for alle arealer unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.1.7.5 f_BUT:

a) Det skal opparbeides minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

b) Areal skal ha minimum 50 % sol kl 15 ved vårjevndøgn og kl 18 midtsommer.

c) Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for nærlekeplass og variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.

d) Areal for lekeplass er inkludert i areal for felles uteoppholdsareal.

e) Området skal være universelt utformet, være preget av høy kvalitet i utforming og ha en høy andel vegetasjon.

f) Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og oppdateres for hvert byggetrinn.

g) Det tillates utkragete balkonger med inntil 1 meter.

h) Kotehøyde oppgitt på plankart kan variere med inntil 1,5 meter.

i) I hvert byggetrinn avsettes plantefelt med tilstrekkelig jorddybde som sikrer variert vegetasjon.

3.1.7.6 F_BLK:

a) Lekeplass f_BLK skal opparbeides med forskjellige aktiviteter og utstyr og skal planlegges sammen med uteoppholdsarealene i en felles utomhusplan.

b) Det skal opparbeides minimum 6 m² lekeareal per boenhet, minimum 150 m² til første byggetrinn.

3.1.8 B1: Maks høyde gesims er kote +53,5. Øverste etasje skal være inntrukket og med en annen utforming og materialbruk enn etasjen under.

3.1.9 B2: Maks høyde gesims er kote +56,5. Øverste etasje skal være inntrukket og med en annen utforming og materialbruk enn etasjen under.

- 3.1.10 B3:** Maks høyde gesims er kote +56,5. Det tillates utkraging i form av baldakin over f_SKV4.
- 3.1.11 B4:** Maks høyde gesims er kote +56,5.
- 3.1.12 B5:** Maks høyde gesims er kote + 56,5. Øverste etasje skal være inntrukket og med en annen utforming og materialbruk enn etasjen under. Det tillates utkraging i form av ballkong på inntil 1 meter over f_SKV6.
- 3.1.13 B6:** Maks høyde gesims er kote +53,5. Øverste etasje skal være inntrukket og med en annen utforming og materialbruk enn etasjen under.
- 3.1.14 Renovasjonsanlegg o_BRE**
- 3.1.14.1 Det skal etableres felles avfallsanlegg for boliger i form av nedgravde containere.
- 3.1.14.2 Disse skal plasseres på egen tomt langs Myrbrotet som vist på plankart.
- 3.1.14.3 Myrbrotet skal være stengt for gjennomgangstrafikk for andre enn renovasjonskjøretøy.
- 3.1.14.4 Formål for o_BRE tillates plassert over privat parkering i SPH1.
- 3.1.15 Næring**
- 3.1.15.1 BN1:**
- a) Det tillates etablert nærbutikk med inntil 1250 m² salgsareal.
- b) Det tillates forbindelse mellom f_SPH1 og f_SPH2 over BN1.
- c) Det tillates innkjøring til f_SPH1 over BN1.
- 3.1.15.2 BN2:**
- a) Det tillates etablert nærservice med inntil 500 m² salgsareal.

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

3.2.1 Vei

- a) Alle veier, avkjørsler og arealer hvor det skal kjøre biler eller tyngre kjøretøy skal utformes i tråd med veinormen.
- b) **f_SKV8:** Tillates overdekket.
- c) Varemottak skal ha tilstrekkelig sikringstiltak.
- d) Oppstillingsområde for utrykningskjøretøy skal være merket med på kart som følger planen.

3.2.2 Parkering

- 3.2.2.1 Krav til parkering skal være løst i takt med utbyggingen. Det tillates midlertidige løsninger i utbyggingsperioden. Løsningene skal godkjennes av kommunen.
- 3.2.2.2 Det skal avsettes totalt 139 parkeringsplasser i prosjektet. Av disse skal 20 prosent være gjesteparkering. 5 prosent skal være forbeholdt funksjonshemmete.
- 3.2.2.3 Alle p-plasser skal forberedes med mulighet for lading av el-bil.
- 3.2.2.4 Det skal være minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Plassene skal være lett tilgjengelige, plassert integrert i bygget og funksjonelle å bruke.
- 3.2.2.5 I tillegg skal minimum 40 sykkelparkeringsplasser være plassert på bakkeplan i nærheten av innganger til næringslokalene. Minimum 5 prosent av disse skal være dimensjonert for lastesykkel.
- 3.2.2.6 Det skal være minst 40 sykkelparkeringsplasser på felles uteoppholdsareal på bakken. Disse kan være overdekket.
- 3.2.2.7 **f_SPH1, f_SPH2:**
- a) Det skal etableres 137 parkeringsplasser.
- b) Formålene tillates bebygd i to nivå.

- c) Trapperom, boder, tekniske rom og sykkelparkering tillates innenfor formåls-
grensene.
 - d) Det laveste parkeringsdekket kan avvike fra oppgitt kotehøyde på plankart med
inntil 0,5 meter.
- 3.2.2.8 **f_SPH3:**
- a) Det skal etableres 2 parkeringsplasser.
 - b) Området tillates bebygd i ett nivå.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Det skal etableres lekeplass på minimum 660 m² innenfor området.
Lekeplass skal ha soner for variert lek tilpasset ulike aldergrupper.

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

5.1 Sikringssone friskt H140

Frisiktsoner tegnet inn i plankartet skal overholdes.
Innenfor viste frisktsoner tillates det ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3
meter over gateplan.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

- 6.1.1 Det skal dokumenteres hvordan bebyggelsen er planlagt realisert over tid og hvordan
krav til uteoppholdsareal og parkering løses i byggeperioden.
- 6.1.2 Utomhusplan skal være godkjent.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- 6.2.1 Det skal gjennomføres undersøkelse av hele planområdet med tanke på forurensede
masser.
- 6.2.2 Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.3.1 Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende fellesarealer og offentlige anlegg være etablert
i tråd med tabell 2.

Tilhørende anlegg i hver rad til felt for bebyggelse skal være etablert før angitt felt tas i
bruk:

	B1	B2	B3	B4	B5	B6
o_SKV1	x	x	x	x	x	x
o_SKV2	x	x	x	x	x	x
o_SKV3	x	x	x	x		
f_SKV4	x	x	x	x		
o_SKV5				x	x	

f_SKV6				X	X	
o_SKV7					X	X
f_SKV8					X	X
o_SPA	X	X	X	X	X	X
o_SGS	X	X	X	X	X	X
o_SF1	X*	X*	X*	X*	X**	X**
o_SF2	X	X				
o_SF3			X	X		
o_SF4					X	X
f_SVG				X	X	
f_BUT ¹	X	X	X	X	X	X
f_BLK ²	X	X	X	X	X	X
o_BRE	X	X	X	X	X	X

Tabell 2: Rekkefølgekrav

*Opparbeides fra SGS frem til B6

** Hele o_SF1 skal opparbeides

¹ Tillates etablert i takt med utbyggingen. Ved brukstillatelse på 75 boenheter skal hele f_BUT opparbeides.

² Det skal opparbeides lekeplass på minimum 6m² per boenhet, minimum 150 m² til første byggetrinn.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Støyrapport: AKU 01

Utarbeidet av Brekke & Strand, datert 13. august 2019

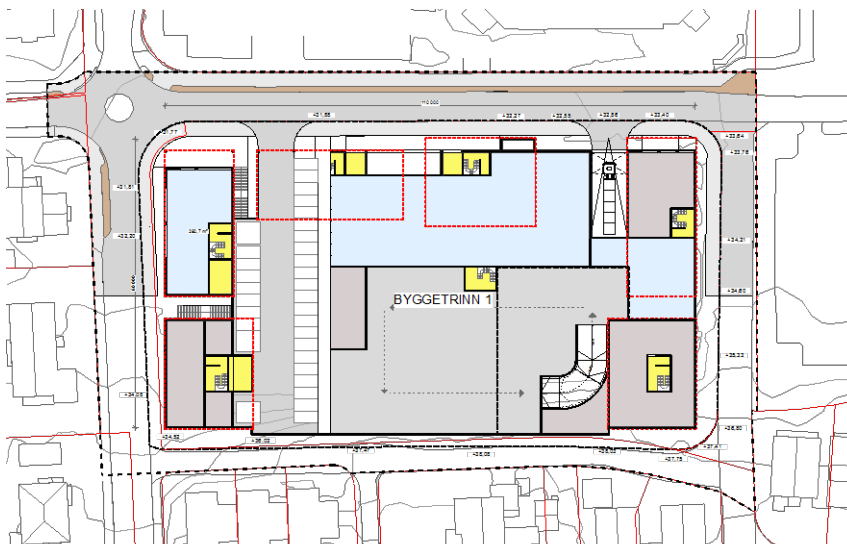
VA-rammeplan: REV 2

Utarbeidet av Sweco, datert 16. september 2019

Illustrasjoner av
byggetrinn 1, 2 og 3

Utarbeidet av Arkitektkontoret Vest, del av bestemmelser

Planlagt byggetrinn 1



Planlagt byggetrinn (fra kote +32 til kote +38), næringsareal, parkeringsdekke og uteoppholdsareal :

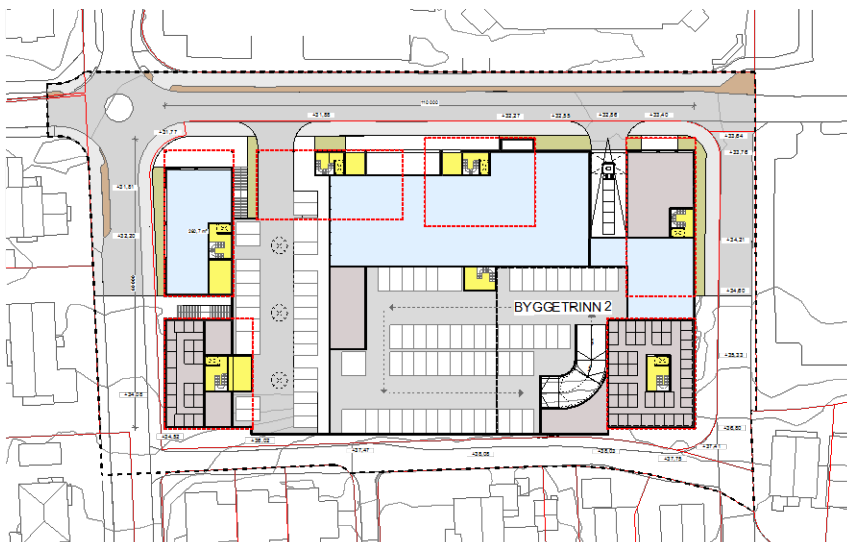
+ Parkering i henhold til gjeldende bestemmelser. Parkering etableres i henhold til krav for boliger og næring. Boder og sykkelparkering i henhold til krav.



planlagt byggetrinn 1, boligblokker (over kote +38):

+ 13 - 36 boenheter (B1 og B2 kan bygges i to forskjellige byggetrinn 1a og 1b)
+ MFUA i henhold til gjeldende bestemmelser. Felles uteoppholdsareal etableres fram til stiplede linje, som sammenfaller med etablering av parkeringsanlegg under.

Planlagt byggetrinn 2



Planlagt byggetrinn 2 (fra kote + 32 til +38) parkeringsanlegg og boder.

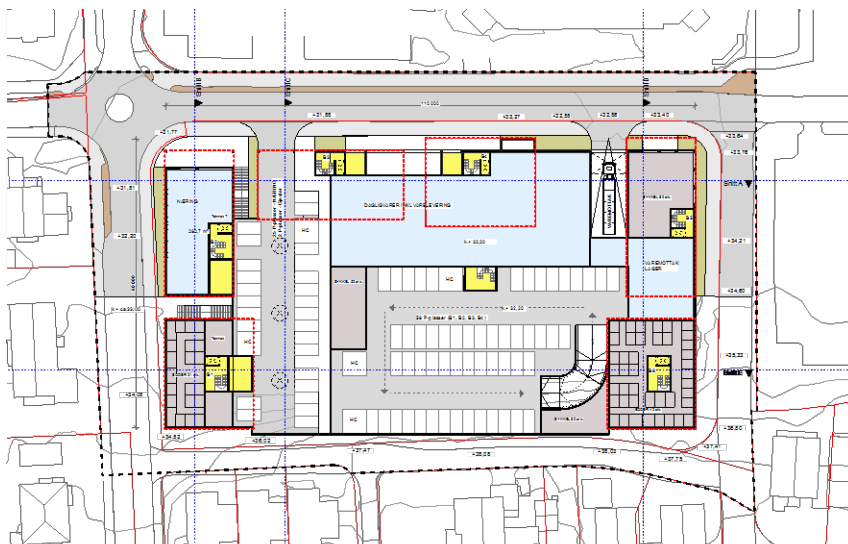
Alle parkeringsplasser og alt uteoppholdsareal blir etablert.



Planlagt byggetrinn 2 (over kote + 38) boligblokker

Byggetrinn 2 omfatter B3 og B4.

Planlagt byggetrinn 3 og siste byggetrinn



Planlagt byggetrinn 3:

Bebyggelse under kote +38 er allerede utbygd.



Planlagt byggetrinn 3:

Byggetrinn 3 omfatter B5 og B6