

Plannummer 0486.00**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BRYNEHAUGEN ØST**

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0486.00

Saksnummer 16/1853

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å gi oppdaterte føringer for byggesak og videreføre overordnede grønnstruktur i kommuneplanen og kommunedelplan for Bryne sentrum. I delfeltene som skal fortettes skal bestemmelsene sikre at framtidig bygging foregår etter detaljreguleringsplan.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling

- 2.1.1 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med en best mulig landskapsmessig bearbeiding, slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Maks tillatte høyde for mur er 2 m.
- 2.1.2 Høydeforskjell over 2 m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:3. Skråning mer enn 1:3 regnes ikke med som lekeareal iht. norm, med mindre de er integrert som terrenggrutsjebaner eller tilsvarende.

2.2 Universell utforming/ tilgjengelighet

- 2.2.1 Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Offentlige og private uteopphaldsareal skal legges til rette for universell tilgjengelig. Trapper kan tillates der det ikke er mulig å etablere trinnfri løsning på grunn av store høydeforskjeller.
- 2.2.2 Ved utbygging som omfatter mer enn tre boenheter, skal minst 40 % av nye småhus, som eneboliger, to-til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og dermed vært tilgjengelige boenheter i samsvar med til ei hver tid gjeldende teknisk forskrift. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, et soverom, bad og toalett. Reguleringsplanforslag skal vise hva boliger tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenheter.

2.3 Støy

Ved søknad om tiltak i delfeltene BF9, BKS3 og o_Tjenesteyting skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold fra jernbane og vei.

3. KRAV TIL DETALJREGULERING

3.1 BKS4

- 3.1.1 Det er krav til felles planlegging for delområdet BKS4.
- 3.1.2 Området må planlegges med avfallssystem og byggehøyde/ bygningsutforming tilpasset kjøretøy som kommer fram til området (lastebil og mannskapsbil).
- 3.1.3 Området skal planlegges med 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og med 1,2 parkeringsplasser per boenhet.
- 3.1.4 Området skal ha en avkjørsel.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1. Parkering

Sykkelparkering: 3 per boenhet
Parkering: 1,2 per boenhet

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

4.2.1 BF1: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

- 4.2.1.1 BYA=175 m² per eiendom, eksklusiv garasje og biloppstillingsplass.
- 4.2.1.2 Det er tillatt med sokkeletasje med leilighet der forholdene ligg til rette for det.
- 4.2.1.3 Garasje: Carport/garasjeanlegg kan tillates oppført utenfor byggegrense og skal søkes om byggetillatelse sammen med bolighuset.

4.2.2 BF2 – BF5: Frittliggende småhusbebyggelse

- 4.2.2.1 BYA=55%
- 4.2.2.2 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.
- 4.2.2.3 Maks bygningsbredde: 7,5 m. Det tillates utbygg på opp til 15 m² ut over dette.
- 4.2.2.4 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Rekkverk skal være i samsvar med bestemmelser i teknisk forskrift. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.
- 4.2.2.5 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.

4.2.3 BF6: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

BYA= 50%

4.2.4 BF7, BF8: Frittliggende småhusbebyggelse

- 4.2.4.1 BYA=40%, eksklusiv biloppstillingsplass
- 4.2.4.2 Maks bredde på hovedvolum: 7,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan godtas på inntil 1/3 av fasadens lengde.
- 4.2.4.3 Parkeringsdekning: 2 biloppstillingsplasser per bolig i individuell parkering. Gjesteparkering i fellesanlegg (f_P3) for 1. og 3. rad, mulighet for gjesteparkering på egen grunn for midtre rabatt.

4.2.5 BF9 Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

BYA= 50%

4.2.6 BF10 – konsentrert småhusbebyggelse

BYA= 45%.

4.2.7 BKS1: Konsentrert småhusbebyggelse

- 4.2.7.1 BYA= 50% per eiendom.

- 4.2.7.2 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.
- 4.2.7.3 Hver boenhet skal ha en carport i felles anlegg og 0,2 gjesteplasser per bolig i felles parkeringsanlegg (f_P2).
- 4.2.7.4 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Rekkverk skal være i samsvar med bestemmelser i teknisk forskrift. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.
- 4.2.7.5 Det tillates utbygg på opp til 15 m² ut over byggegrensen.
- 4.2.7.6 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.

4.2.8 BKS2: Konsentrert småhusbebyggelse – Rekkehus

- 4.2.8.1 BYA= 70%
- 4.2.8.2 Takvinkel: 1-5°
- 4.2.8.3 Parkeringsdekning: 1 biloppstillingsplass pluss 0,5 gjesteplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.
- 4.2.8.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.

4.2.9 BKS3: Konsentrert småhusbebyggelse

- 4.2.9.1 BYA= 80%
- 4.2.9.2 Takvinkel: 1-5°
- 4.2.9.3 Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.

4.2.10 BB1: Blokkbebyggelse

- 4.2.10.1 BYA= 40%
- 4.2.10.2 Øvre etasje skal trekkest inn minimum 80 cm fra hovedfasadeliv.
- 4.2.10.3 Maks gesimshøyde: k+ 50 for hovedvolum k+ 54 for inntrukket etasje.
- 4.2.10.4 Boenhet nærmest LNFR2 kan bryte kote +53. Maks gesimshøyde på denne delen skal ikke overstige 6,0 m.
- 4.2.10.5 Maks bygningsbredde: 8,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan bryte maks bredde med 1.0 m i begge retninger.
- 4.2.10.6 Takvinkel: 1-5°
- 4.2.10.7 Parkeringsdekning: 1 biloppstillingsplass pluss 0,2 gjesteplasser per boenhet i felles parkeringsanlegg i underetasje.
- 4.2.10.8 Trapperom kan tillates å stikke opp over maks byggehøyde.

4.2.11 BB2 – Blokkbebyggelse

- 4.2.11.1 BYA= 90%
- 4.2.11.2 Takvinkel: 1-5°
- 4.2.11.3 Parkeringsdekning: 1 biloppstillingsplass pluss 0,5 gjesteplasser per boenhet i felles parkeringsanlegg i underetasje.
- 4.2.11.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygga kan tillates å bryte byggegrense, samt stikke opp over maks høyder.

4.2.12 Tjenesteyting

- 4.2.12.1 BYA= 50%, eksklusiv biloppstillingsplasser.
- 4.2.12.2 Krav til parkering vurderes konkret ved søknad om tiltak.

4.2.13 Lekeplasser

- 4.2.13.1 Lekeplassene skal sikre areal til småbarnslek på 150 m². Områdene kan i tillegg også opparbeides som møteplass og fungere som felles uteoppholdsarea.
- 4.2.13.2 f_LEK1 - f_LEK4 er felles for BKS1 og BF2 – BF5.
- 4.2.13.3 f_LEK5 er felles for BF7 og BF8.

4.2.14 Parkering

- 4.2.14.1 F_P1 er felles for boenhetene i BB1.
- 4.2.14.2 F_P2 er felles for boenhetene i BKS1.
- 4.2.14.3 F_P3 er felles for boenhetene i BF10.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur - LNFR3

- 4.3.1.1 Det tillates ikke oppført bygningsmessige installasjoner i disse områder. Områdene inneholder kjente automatisk freda kulturminne (gravhauger) og har svært stort potensiale for slike under bakkenivå.
- 4.3.1.2 Alle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.
- 4.3.1.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.
- 4.3.1.4 Opparbeiding av turveger gjennom områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisikt (H_290)

- 5.1.1.1 Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 5.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5.2 Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

- 5.2.1 Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.
- 5.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området.
- 5.2.3 Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

5.3 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (H730)

- 5.3.1 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til «hensynssone §11-8 d)- automatisk freda kulturminne».
- 5.3.2 Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.
- 5.3.3 Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsplan.

5.4 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

I delfeltet BKS3 er det krav til felles planlegging.