

**DETALJREGULERING FOR MEIERITOMTA, BRYNE
SENTRUM****0453.00**

Vedtatt av Time kommunestyre den 09.05.2017

Dato: 17.01.2017

Revidert 16.05.2017

§1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og fortetting av området, med sikte på å skape et attraktivt boligområde i kombinasjon med næringsvirksomhet.

§2 FORMÅL

Området reguleres til:

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

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113) Renovasjonsanlegg (1550)

Annet uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2) Kjørveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal (2016)

Annen veggrunn/grøntareal (2019)

Parkering (2080 i og under grunnen)

Hensynssone (PBL §12-6)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Frisiktsone (H140)

Infrastruktursone (H410)

§3 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK**Krav ved rammesøknad for B1**

Rammesøknaden skal behandles politisk.

Dokumentasjon på at krav til brannsikkerhet er ivaretatt.

Utredning med vurdering av tiltaket sine estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, eksisterende bygningsmiljø, til gaterom og fjernvirkning.

Tiltaket skal visualiseres og dokumenteres med tegninger.

Dokumentasjon på hvordan klimatiske forhold som sol og vind er ivaretatt.

Konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, konsekvenser for framtidige muligheter for utnyttning av området som ligg til omtales særskilt.

Ved tiltak eller i reguleringsplan skal tilhøvet til kriminalitetsforebygging utgreiast.

Krav ved rammesøknad

Illustrasjon som viser kjøreadkomst og oppstillingsplass for brannbil. Det skal gjøres rede for at alle krav til rømning og redning, og krav om tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell/utstyr jf. Byggeteknisk forskrift.

Overordnet utomhusplan, som viser areal-disponeringen av det aktuelle planområdet med kjøreadkomst og oppstillingsplass for brannbil, lekeplasser, privat og felles ute-oppholdsareal, gangforbindelser, beplantning, utendørs trappeanlegg, utendørs sykkelparkering, kjøreadkomst og annen adkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, areal for renovasjon og trafo, gateparkering og parkeringsfrie soner for sikring av adkomst til renovasjonsareal og trafo. Kommunaltekniske planer skal utarbeides i henhold til gjeldende kommunaltekniske normer, og være godkjent før rammesøknad blir godkjent.

Det skal utføres grunnundersøkelser med evt. tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn.

Parkeringsplan, for de private parkeringsplassene, skal bestå av et detaljert kart eller en plantegning som viser hvor parkeringsplassene er lokalisert og hvor parkeringsplassene for de ulike brukskategoriene er spesifisert. Det skal redegjøres for sambruk.

Krav ved igangsetting

Godkjent detaljert utomhusplan. Den skal være i 1:200 som viser opparbeidelse av det aktuelle planområdet med terrengbehandling, belegg, forstøtningsmurer og rekkverk, beplantning, møblering, valg av lekeapparater, belysning mv. Søknaden skal videre redegjøre for material- og fargebruk.

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Parkeringskrav

BOLIGFORMÅL	
Størrelse på boenheten	Krav til parkering
>50 m2 BRA	0,67
<50 -100 m2 BRA	1,00
>100 m2 BRA	1,50
	20 % av plassene skal være felles gjesteparkeringsplasser. 5 % være handicap-plasser 10 % med ladepunkter for el-bil
FORETNING OG KONTOR	

50 m2 BRA	50 m2 BRA
	5 % være handicap-plasser 10 % med ladepunkter for el-bil

Overskytende parkeringsplasser utover parkeringskravet kan benyttes til offentlig parkering.

Nytt parkeringsanlegg kan anlegges som garasjekjeller i inntil 3 plan; deler av 0.etasje, -1U og -2U. Parkeringsanlegget skal være felles for byggeområdene B1, B2 og B3, næringsarealet i planområdet, samt 29 plasser for boliger i Bryne torg.

Sykkelparkering skal tilrettelegges med min. 1 plass pr 50m2 BRA. Disse skal legges i parkeringsanlegg. Det skal etableres 0,2 gjesteplasser pr bolig for sykkel på bakkeplan, nær inngangsparti.

4.2 Adkomst

Parkering for B1, B2 og B3 har innkjøring fra Gamle Hognestadvegen. Detaljert utforming av adkomst skal vises på teknisk plan. Parkering for forretning har innkjøring fra Jernbanegata. Adkomst kan justeres med inntil 3m langs tilstøtende veg, fra adkomstpunkt vist på plankartet.

Adkomst/avkjørsler skal utformes i tråd med vegnormalene. Opparbeidet avkjørsel mot fv.215 skal vises i teknisk plan og godkjennes av Statens vegvesen før brukstillatelse kan gis. Arbeidsvarslingsplan og tekniske planer for alle tiltak som berører fv.215 (på og langs) skal sendes til Statens vegvesen til godkjenning før arbeid her kan igangsettes.

4.3 Universell utforming

Uteområder skal opparbeides med universell utformingsstandard.

4.4 Uterom

Uterom skal være solrike og med lav vindbelastning og skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet, med varige, bærekraftige materialer. Det skal bygges kombinert støy- og vindskjerm, mot Jernbanegata med 1,8 meters høyde. Lekeplasser skal ha minimum 50% sol 21.mars klokken 15.00. Felles uteoppholdsareal skal i tillegg ha 50 % sol klokken 18.00 midtsommer. Støynivået skal ligge under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442. Uterom skal opparbeides i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør Rogaland.

4.5 Overvann

Etter utbygging skal det ikke være større avrenning av overvann fra området enn før utbygging. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.

4.6 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). For jernbanetrafikk skal det legges til grunn fremskriving av togtrafikken på jernbanen i samsvar med Utviklingsplan for Jærbanen, scenario 2 og ny 2-timers tabell rutetabell for regiontrafikk mellom Oslo og Stavanger.

Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA. For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates at balkonger innglasses. Slik innglassing skal inngå i byggemeldingen.

4.7 Byggegrense

Der det ikke er vist byggegrense, sammenfaller byggegrense med formålsgrense for bebyggelse og anlegg, med unntak av areal som kan overbygges, jfr. § 5.2.3.

4.8 Utnyttelse – beregning av BRA

Areal under bakkeplan, -1 U og -2 U regnes ikke med i BRA.

4.9 Byggehøyder

Trappetårn til takterrasse kan føres inntil 3,5 m over maksimal byggehøyde.

4.10 Arkitektur

Ny bebyggelse skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Intensjoner i illustrasjonsmaterialet vedlagt planforslaget, for B2 og B3, skal være retningsgivende for videre detaljering.

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for utforming, detaljering, material- og fargevalg. Bebyggelsen skal ha flate eller tilnærmet flate tak.

Fasader som er lengre enn 18 m skal brytes opp i fasadeuttrykket for å unngå lange og ensformige fasader.

Boligblokkens konstruksjoner skal føres synlig ned på fortausnivå, for å unngå horisontal deling mellom boligdel og næringsareal.

Fasader mot gate skal ha minst 70% fasade med inngang- eller vindusareal. Aktive fasader skal ikke tildekkes.

Meieriets fasader mot Gamle Hognestadvegen, Jernbanergata og Meierigata skal tilbakeføres.

4.11 Tekniske anlegg og driftsarealer

Det skal avsettes et areal på 8 x 5 meter til nettstasjon. Nødvendige nettstasjoner eller nettstasjon og tilhørende kabelnett skal integreres i

bygningssmassen. Nettstasjon må være driftsatt før det gis brukstillatelse for nybygg. Nettstasjon må ligge i bakkeplan med minst en vegg til det fri, og fri adkomst for stor lastebil hele døgnet, og ha tilfredsstillende ventilasjon.

Der hvor effektbehov til nybyggene er stort, skal nettstasjon plasseres i bygg og byggets hovedtavle plasseres vegg i vegg med nettstasjonen.

Utbygger skal kontakte Lyse for å utarbeide tekniske planer som ivaretar gjeldende avstandskrav til eksisterende nettanlegg, samt planer om ny nettstruktur innen planområdet.

Tilbakemelding skal utarbeides av Lyse og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

4.12 Renovasjon

For boligene i planområdet skal det legges til rette for nedgravde søppelcontainere.

Areal for håndtering av næringsavfall fra forretnings- og kontorareal skal integreres i plan 0. Utelager er ikke tillatt. Tekniske løsninger og beskrivelse av løsning skal fremkomme i byggesøknad.

Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides i henhold til Time kommune sin renovasjonsforskrift.

4.13 Tekniske planer

Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv. 215 skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn og godkjenning.

4.14 Etappevis utbygging

Ved eventuell etappevis utbygging skal det senest ved søknad om igangsettingstillatelse legges frem en plan som viser planlagt inndeling i etapper. Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstiller rimelige estetiske hensyn uten skjemmende brannavler eller lignende, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjemmende for omgivelsene. Krav til uteopphold, lek, renovasjon, parkering, sikker adkomst m.v må være oppfylt i hver etappe.

§5 BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE FORMÅL

5.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

Det skal etableres lokk på ca kote +36 under B1, B2, f_U1, f_U2, f_U3, f_U4, f_G1, f_2, og f_G3.

BRA i etasjene 0, -1U og -2U er ca 7000 m² BRA pr etasje.

Parkeringskjellers yttervegg skal ikke plasseres nærmere kjørevegkant fv. 215 enn 4 m.

Det tillates forretning og kontor og boder og parkering for sykler og motorkjøretøy i 0. etasje. Arealer for forretning og kontor skal lokaliseres med fasade ut mot gate (Gamle Hognestadvegen, Meierigata og Jernbanegata)

I 0. etasje tillates etablert inntil 4000 m² BRA til forretning og kontor. I 0. etasje tillates etablert parkering på inntil 60 % av denne etasjens grunnflate.

Det tillates etablert parkering i etasje -1U og -2U.

Parkeringen i bygget er felles for alle byggeområdene i planområdet. Overskytende parkeringsplasser utover parkeringskravet kan benyttes til offentlig parkering.

5.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Felles for delfeltene B1, B2 og B3

Boliger tillates ikke lavere enn kote +36,00.

Boligene skal ha varierende størrelse, og være gjennomgående eller tosidige. Størrelse på bolig skal være minimum 40 m², minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m².

Leke- og oppholdsareal skal ha sol på minst 50 % av arealet ved vårjevndøgn kl. 15.00. Areal brattere enn 1:3 i form av lekehaug/klatreinneordning på lekeplass kan regnes inn som del av lekeareal og uteoppholdsareal. Støynivået skal ligge under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442.

Delfelt B1, Blokkbebyggelse

I område B1 skal øverste etasje mot Jernbanegata være inntrukket med 1,5 meter.

Balkonger og levegg mot f_G3 tillates etablert utenfor byggegrensen.

Utnyttelse

BRA kan være inntil 9000m².

MFUA

Hver boenhet skal ha minimum 16 m² MFUA innenfor delfeltet B1. Prinsipp for beregning av MFUA skal følge temakart 4 i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet, universelt utformet og lagt til rett for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Det skal være et klart skille mellom privat og offentlig formål. Organiseringen av MFUA i indre gård skal ikke komme i konflikt med de ulike funksjonene sentrum har. Areal skal ha minimum 50% sol kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 midsommers. Støynivået skal ligge innenfor grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442. Ved opparbeiding gjelder «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» viss ikke noe annet er nevnt.

Byggehøyder

Maks gesimshøyde uten næring (i meter)	Maks gesimshøyde med næring (i meter)	Maks mønehøyde uten næring (i meter)	Maks mønehøyde med næring (i meter)	Tall etasjer *
13	14	13	14	4
25	26	25	26	8
*) tall på antall etasjer er retningsgivende				

40 % av BYA kan ikke være høyere enn 8 etasjer. 60 % av BYA kan ikke være høyere enn 4 etasjer. Byggehøydene regnes fra tilstøtende gater i henhold til temakart 3 i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026. Forhold mellom høyde og avstand på fasader i indre gård skal være 2:3. Byggehøydene skal ta hensyn til SEFRA A bebyggelsen på eiendom 1/71.

Felles for B2 og B3

For areal til bolig tillates 2500 m² BRA for B2 og 2000m² for B3, med maks arealutnyttelse på 200%.

5.1.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal f_U1- f_U4 er felles for boligområdene i planen, og skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr § 3.

f_U1 - f_U4 skal benyttes til leke- og oppholdsareal for barn og unge. I områdene skal det etableres sandlekeplasser, grillplass med fast grill, benker og bord, felles drivhus og beplantning av trær og busker. Hver lekeplass skal ha min. 3 ulike lekeapparater/ lekeaktiviteter, i tillegg til sandkasse og sittegruppe. Valg av lekeapparater skal gis et innhold i forhold til eiendommens historie.

Det skal etableres 1 nærlekeplass (sandlekeplass) på min. 150 m² pr. 25 boenheter.

Minst 75 m² av f_U2 skal ha jordtykkelse på min. 1 meter for å kunne tåle høyreist vegetasjon. Jordtykkelsen skal legges over lokket. Øvrig jordtykkelse for f_U1- f_U4 er minimum 0.4 meter der det skal være beplantning.

5.1.3 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boligenhet skal være 16 m² på bakke (betonglokk over plan 0). Hver bolig skal i tillegg ha et privat areal, balkong, terrasse eller lignende på min. 6 m². MFUA skal ha sol på minst 50 % av arealet kl.18.00 midtsommers.

Sykkelparkering i stativ for bolig-gjester kan plasseres i f_U1-f_U4, nær inngang til boligene. 0,2 gjesteplass for sykkel pr bolig. Sykkelparkering for næring legges i forbindelse med innkjøringen til p-kjeller, samt i forbindelse med inngangene til næringsarealet.

I f_U4 kan det også etableres tilkomst til/fra p-kjeller til B3 i trapperom med maks høyde 4 meter og maks BYA 12 m².

5.1.4 Renovasjonsanlegg

Område f_R1 er avsatt til nedgravde søppelcontainere og er felles boenhetene i B1, B2 og B3. 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelse

Trafikkarealer skal være i henhold til kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland.

5.2.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_V1 er offentlig veg.

5.2.3 Fortau

Fortau o_F1 - o_F6 er offentlig fortau. o_F2 kan overbygges ut maks 1 m. mot Jernbanegata. Fri høyde skal være min. 3,5 meter.

5.2.4 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_G/S1 er offentlig gang-/sykkelveg, og skal gi tilkomst til fremtidig gangstruktur for kryssing av Jernbanegata. Arealet kan benyttes som grøntområde inntil strukturen etableres.

5.2.5 Gangareal

Gangareal f_G1 – f_G3 er felles for boligområdene. f_G1 skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. f_G2 og f_G3 skal utformes som trapper, f_G2 med brede trinn, som kan sittes på.

5.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Område vist som annen veggrunn – grøntareal - er offentlig areal.

5.2.7 Parkering

o_P1 er offentlig parkering på gateplan. Ved opparbeiding av o_P1 skal det sikres kombinert vegetasjon og parkeringsareal.

f_P2 er felles parkering for alle byggeområdene i planområdet. Det kan plasseres boder for boliger i sammenheng med parkeringsplassene.

§6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Lekeområde

Område for lek og felles utendørs opphold på de enkelte delområdene skal opparbeides og fremstå som ferdige før nye boliger kan tas i bruk.

6.2 Renovasjon

Renovasjon skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

H570_1 Meieriet:

Eksisterende bygning i hensynsone kan bare påbygges/ombygges og moderniseres på terrengnivå eller over terrengnivå, med forutsetning av at eksteriøret mot Jernbanegata, Meierigata og Hognestadveien skal tilbakeføres til et mer opprinnelig uttrykk. Fasadene på disse tre sidene er bevaringsverdige, mens fasaden mot syd, mot f_L4, er det ikke. Uttalelse fra fylkeskonservator skal innhentes før byggetillatelse kan gis.

H570_2 Pipen

Det tillates at eksisterende pipe i nødvendig omfang tas ned og gjenoppbygges. Det forutsettes at eksisterende materialer gjenbrukes. Uttalelse fra fylkeskonservator skal innhentes ved tiltak.

7.2 Frisikt

Krav til frisikt er 4 x 30 m fra avkjørsel mot kjørebane fv. 215.

Krav til frisikt fra avkjørsel mot fortau er 2 x 20 m.

Hindring i frisiktsoner i høyde 0,5m – 3m fra vegplan, tillates ikke.

7.3 Infrastruktursone (H410)

Infrastruktursonene skal sikre manøvreringsareal for brannbil, og skal etableres med armert gress eller lignende. Det tillates ikke oppført konstruksjoner i infrastruktursonene.

§8 ANNEN JURIDISK FLATE (pbl § 12-7)

8.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor sonene skal det opparbeides oppstillingsområde for brannbil i henhold til krav fra Rogaland brann og redning.

8.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor sonen tillates det midlertidig etablering av vegetasjon.

Bestemmelsessone opphører og vegetasjonen skal fjernes når o_G/S1 etableres i full bredde.