

Plannummer 0515.00

REGULERINGSPLAN FOR TJENESTEYTING I GAMLE BRYNE MEK, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0515.00

Saksnummer 18/1641

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å videreutvikle eiendommen med nytt garasjebygg, trappetårn, lagringsbod og sykkelparkering i sammenheng med ombygging av eksisterende politilokale, samt utvidelse av eksisterende publikumsinngang ved dagens justisbygg. Hulda Garborgsveg skal få ny utforming.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Arkitektur/ estetisk utforming

- 2.2.1 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av arkitektonisk og materialmessig god kvalitet.
- 2.2.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan som viser beplantning mot gatemiløet.

2.2 Universell utforming

Uteareal, torg og adkomst skal oppfylle retningslinjer for universell utforming med mindre eksisterende forhold forhindrer dette.

2.3 Sykkelparkering

Det skal etableres 64 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende på bakkenivå i nærhet til bebyggelsens innganger.

2.4 Overvann

Det skal etableres grønt tak på nytt garasjebygg.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Administrasjon (BAD1)

- a) Eksisterende bygning inklusive tilleggsbygg som trappevertikal, lagringsbod og sykkelparkering skal brukes til næring og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Maksimum byggehøyde er kote +44,0.
- b) Det tillates maks BYA = 100 % innenfor planområdet.

- c) Ved tilrettelegging for nye politilokaler tillates tekniske føringer på sørfasadens ytterside av Arne Garborgs veg 15.
- d) Nytt garasjebygg skal ha flatt tak og maks gesimshøyde ved kote +33,9. Det skal etableres grønt tak av typen sedum eller lignende.
- e) Maks BYA for garasjebygg er 500 m².
- f) Det skal beplantes langs et minimum av 50% av garasjens vegg langs Hulda Garborgs veg.

3.1.2 Torg (o_ST1)

- a) Offentlig gatetun skal ha egnet dekke for å sikre synlig skille fra kjøreveg.
- b) Oppholdssone langs fortau skal ha beplantning av god kvalitet mot Hulda Garborgs veg 9.
- c) Varelevering på o_ST1 er ikke tillatt.

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

3.2.1 Utforming

- a) Hulda Garborgs (o_ST1, o_SF, o_SKV1, o_SF2 og SVT1) veg skal opparbeides med same type belegg som gata har ved innkjøring fra Hetlandsgata.
- b) Eksisterende grøntareal som tas bort ved realisering av gate og fortau skal erstattes.
- c) Avkjørselsbreddene kan avvike fra kommunalteknisk norm og endelig plassering avklares i teknisk plan.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1)

Kjøreveg skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

3.2.3 Fortau (o_SF1)

- a) Fortau, o_SF1, skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.
- b) Oppholdssone langs fortau skal ha sittebenker og beplantning av god kvalitet mot Hulda Garborgs veg 9.
- c) Eksisterende bøketre skal bevares så langt det er praktisk mulig.

3.2.4 Annen veigrunn – teknisk anlegg (SVT1)

Området kan ha beplantning.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1 og SVG2)

Områdene skal beplantes og fremstå som grønne områder.

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

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

4.1.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-2 meter over tilstøtende veiens nivå.

4.1.2 Høyspenning (H370)

Hensynssone for høyspenningsanlegg er tegnet i situasjonsplankartet iht. trafo i nærområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Rammetillatelse

5.1.1 Ved rammesøknad skal det leveres en detaljert plan for beplantning langs garasjens fasade.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før brukstillatelse for nytt garasjeanlegg i BAD1 kan gis, skal fortau o_SF1 og kjørevei o_SKV1 være opparbeidet.

5.3 Før igangsettingstillatelse

5.3.1 Godkjent teknisk plan for opparbeiding av all offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen skal inneholde:

- a) Opparbeiding av gateløp, med samme dekke som Hulda Garborgs veg har i øst/vest retning.
- b) Trafikksikringsplan, med spesiell fokus på stigningsforhold, trygge avkjørsler (speil/lys/lyd) og en lesbar situasjon for brukere av fortau.
- c) Valg av belysning
- d) Beplantning

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

A. Estetikk garasjebygg, datert 03.01.2020

Beskrivelse av garasjebygg i plan 1505

For å imøtekomme leietakers behov planlegges det en ny garasje ut mot Hulda Garborgs veg. På grunn av høydekrav og oppbygning av tak vil denne ha en makshøyde på 4,8 meter mot Arne Garborgs veg. Gesimshøyden avhenger av takkonstruksjon og vil bli forsøkt bygget så lav som praktisk mulig. Ved innsendelse til 1. gangsbehandling var det i illustrasjonsmaterialet fokusert på å løse volum og høyde til garasjen. Til videre saksbehandling har det blitt jobbet mer detaljert med konstruksjon og fasadens estetikk i samarbeid med entreprenør.

Garasjens veggkonstruksjon kles med prefabrikerte betongelementer som har innstøpt spilerelieff. Relieffet gir fasaden en mer tredimensjonal og dynamisk karakter, og vil gi et helhetlig uttrykk. Betongen vil ha noe pigmentering for en dypere gråfarge for å avvike fra en vanlig betongkarakter. Beplantningen langs fasaden blir viktig for uttrykket, og skal bestå av planter egnet for nordiske forhold. Det vil foreligge en beplantningsplan til rammesøknad. Denne vil vise at minst 50% av fasaden mot Hulda Garborg veg skal beplantes.

Taket til garasjen dekkes av sedum, et 5 cm tykt jordlag hvor det vokser sukkulentvekster. Dette bidrar til en naturlig fordøyning av regnvann samtidig som det gir en visuell kvalitet til arbeidende i Arne Garborgs veg 15 og beboere langs gateløpet fra 2. etg og oppover.

Man var tidligere i prosessen inne på billedlig/malt utsmykning på garasjeveggen. Dette har man nå gått bort ifra ettersom det vil forstyrre det helhetlige uttrykket til fasaderelieffet.



Garasjen sett fra torget



Garasjen sett i fugleperspektiv fra sør

B. Beskrivelse av grøntplan, datert 03.01.2020

BESKRIVELSE AV GRØNTPLAN FOR HULDA GARBORGS VEG

Det vises til illustrasjonsplanen for Hulda Garborgsveg. Gata er utformet med et 4 meter bredt fortau langs vestsiden av kjørevegen. På fortauet og i krysningene til avkjørslene til parkeringsplassene legges belegningsstein. Buskrabatter danner skille mellom fortauet og parkeringsplassene utenfor leilighetsbyggene. Vegetasjonen strammer opp gateløpet, og tilfører området frodighet. To eksisterende trær vil etter ombygging være plassert i fortauet. Gangbredden vil likevel være 2,7 meter. I detaljprosjekteringen må det avklares om det lar seg løse å beholde trærne med hensyn til røttenes plassering i forhold til oppbygging av nytt fortau. Også langs østsiden av gata, sør for garasjebygget er det lagt inn fortau.

Trærne øst for Hulda Garborgs veg 9, som vist på illustrasjonsplanen, skal bevares. Disse trærne er frodige og kraftige, og har stor verdi for gatemiljøet. Det er planlagt at Rådhusvillvin skal dekke deler av betongfasaden på det nye garasjebygget. Plantene vil myke opp og dele opp fasaden. Det er lagt inn ny søylesosp i planen. Disse vil danne vertikale elementer i gatemiljøet. Dette er en videreføring av søyletrærne som fjernes.

Gatebelysning plasseres langs vestsiden av Hulda Garborgs veg. I tillegg kommer evt. fasadebelysning. Gatebelysningen blir en del av teknisk plan, og avklares i utbyggingsavtalen.

Det er lagt inn forslag til plassering av ledelinjer. Ledelinjene følger ganglinjene i området og leder til viktige målpunkter, som vist på planen.



Bøka øst for Hulda Garborgsveg 9 bevares.