

Plannummer 0512.01

DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BISKOP HOGNESTADS GATE 7 OG 9, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID: 0512.01

Saksnummer 22/2010

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligblokk med leiligheter med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur. Leilighetene skal ha god bokvalitet. Planen skal bidra til en god og miljøvennlig tettstedsutvikling som styrker Bryne sentrum.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.1.1 Felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.
- 2.1.2 Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført for å ivareta synshemmede.
- 2.1.3 På uteoppholdsarealene skal det ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner..

2.2 Estetisk utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

2.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr.4)

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.

2.4 Blågrønn faktor

Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,5.

2.5 Terrengbearbeiding

- 2.5.1 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong.
- 2.5.2 Øvrige murer skal utføres med naturstein.
- 2.5.3 Skjæring/fyllinger skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.6 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

- 2.6.1 Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.
- 2.6.2 Balkonger tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.
- 2.6.3 Heis- og trappehus tillates å overskride byggegrense i 4. og 5. etasje.

2.7 Høyder (pbl § 12-7 nr.1)

2.7.1 Maksimale høyder for nye bygninger er angitt i plankartet.

2.7.2 Heis- og trappetårn og eventuelt andre tekniske installasjoner tillates å overskride maks gesimshøyde med inntil 1,5 meter.

2.8 Støy (pbl § 12-7 nr.3)

2.8.1 Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

2.8.2 Gjeldende forskrifter for støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.

2.8.3 Innendørs støynivå, samt tiltaksbehov med hensyn på stille side og private uteplasser må utføres og dokumenteres ved søknad om igangsetting.

2.9 Parkeringskrav (pbl § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Sykkelparkering

2.9.2 Det skal etableres min 1 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA bolig.

2.9.3 Bilparkering

2.9.4 Følgende parkeringskrav gjøres gjeldende for planområdet:

Boliger mindre enn 50 m ² BRA	0,67 plasser pr. bolig
--	------------------------

Boliger 50-100 m ² BRA	1 plass pr. bolig
-----------------------------------	-------------------

Boliger større enn 100 m ² BRA	1,5 plasser pr. bolig.
---	------------------------

2.9.5 Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede.

2.10 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7 nr.2)

2.10.1 Renovasjon- og avfallshåndtering tillates sikret utenfor planområdet.

2.11 Grunnforhold (pbl § 12-7 nr.2, 4 og 12)

2.11.1 I områder med ustabile grunnforhold må det utføres stabiliserende tiltak før det kan gis byggetillatelse.

2.11.2 For hele planområdet må det gjennomføres geoteknisk vurdering før byggetillatelse kan gis.

2.12 Krav til søknad om byggetillatelse

2.12.1 Følgende skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad:

a) Utomhusplan i målestokk 1:200, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjerming, og andre faste innretninger.

b) I forbindelse med byggesøknad skal det foreligge vind- og brannrapport med detaljeringsgrad tiltak for vindskjerming vises.

2.12.1.1 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende:

a) offentlige veier, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

2.12.2 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

2.13 Massehåndtering/ Håndtering av matjord (pbl § 12-7 nr.3)

2.13.1 Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr Retningslinjer fra mattilsynet.

2.13.2 Det skal i størst mulig grad sikres lokal omdisponering av matjord/ overskuddsjord.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1.1 Maksimalt tillat BRA = 2350 m².

3.1.1.2 Arealer til parkering og bod delvis eller helt under bakkenivå skal ikke medregnes i BRA.

3.1.1.3 Taket på parkeringsanlegg skal dimensjoneres for å tåle 40-80 cm jordoverdekning.

3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

3.2.1 Det tillates 18-20 boliger innenfor felt BBB1.

3.2.2 Boligene skal være større enn 40 m² BRA.

3.2.3 80% skal være større enn 55 m² BRA og ha minst 2 rom.

3.2.4 Minimum 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

3.2.5 Alle boligene skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m² i form av balkong eller terrasse.

3.2.6 Det tillates å etablere vindskjerming på balkonger og terrasser.

3.2.7 Leilighetene kan ha en dybde på opptil 13 m forutsatt at leilighetene er gjennomgående.

3.2.8 Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord.

3.2.9 Takterrasser tillattes på taket til 3 og 4 etasje. Inntil 20 m² av hver takterrasse kan overbygges eller glasses inn.

3.2.10 Det skal være brudd i fasaden slik at ingen lengder i fasaden er lenger enn 18 meter.

3.2.11 Det skal være direkte tilgang til felles uteoppholdsareal (f_BUT) fra byggets vestlige side.

3.3 Uteoppholdsareal (f_BUT)

3.3.1 f_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet.

3.3.2 f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke.

3.3.3 Arealet skal opparbeides i henhold til kommunale normer.

3.3.4 Området skal opparbeides med fast dekke, beplantning og sittebenker.

3.3.5 Større trær og busker kan etableres ved bruk av plantekasser og lignende.

3.3.6 Skråning mot naboeiendommer i vest og i nord skal ikke være brattere enn 1:3.

3.3.7 Det tillates murer mot naboeiendommene i vest på inntil 0,7 meter målt fra boligens terrasse.

3.3.8 Høyde på eksisterende murer mot nord skal ikke økes.

3.3.9 Mot vest kan ikke konstruksjonen til parkeringskjelleren kan ikke være mer synlig enn 0,5 meter.

3.3.10 Mot nord skal parkeringskjelleren i størst mulig grad skjules i terreng.

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

3.4.1 Vei (SKV)

f_SKV er felles for boligene i BBB1.

3.4.2 Parkeringshus/ -anlegg (SPH)

3.4.2.1 SPH kan inneholde boder og parkeringsplasser for bil og sykkel.

3.4.2.2 Adkomst til SPH skal skje fra f_SKV.

3.4.3 Annen veigrunn – grønt (SVG)

3.4.3.1 f_SVG skal ha et grønt preg.

3.4.3.2 Type beplantning skal avklares i utomhusplan.

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

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

4.1.1 Sikringssone (H140)

- 4.1.1.1 I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.
- 4.1.1.2 Stolper tillates innenfor sikringssonen.
- 4.1.1.3 Inngangsparti, dører og lignende skal ikke komme i konflikt med frisiktsonen.
- 4.1.1.4 Eventuelle rekkverk innenfor sikringssonen skal være gjennomsiktig.
- 4.1.1.5 Steingjerde innenfor frisiktssone skal erstattes med gjennomsiktig rekkverk.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 viser kjelleretasje helt eller delvis under terreng.

5.2 Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1 Bestemmelsesområde #2 viser felles takterrasse.
- 5.2.2 Takterrassen skal ha en størrelse på 80 m².
- 5.2.3 Takterrasse skal være felles for alle boligene i planområdet.

5.3 Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1 Bestemmelsesområde #3 viser areal avsatt til utendørs sykkelparkeringsplasser for gjester.
- 5.3.2 Inntil 1/4 av kravet til sykkelparkering tillates løst innenfor arealet.
- 5.3.3 Sykkelparkeringsplassene skal være overbygd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Energi

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal strømforsyning til nybygg være avklart.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Før bebyggelse tas i bruk skal uteoppholdsarealene (f_BUT) med tilhørende møteplass være opparbeidet.
- 6.2.2 Før bebyggelse tas i bruk skal renovasjonsløsning være sikret.