

Plannummer 0513.01**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER OG NÆRING
I HETLANDSGATA 16-18, BRYNE SENTRUM**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0513.00

Saksnummer 18/849

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring med tilhørende parkering under bakken og felles uteoppholdsareal på tak. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til søknad**2.1.1 Rammesøknad**

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

2.1.2 Utomhusplan

- 2.1.2.1 Det skal utarbeides utomhusplan i 1:200 for ubebygde arealer og felles utoppholdsarealer på tak.
- 2.1.2.2 Utomhusplan skal vise overganger mellom egen grunn og tilstøtende eiendommer, fortau, trapper og bevegelsesmønster for fotgjengere, syklistene og kjøretøy.
- 2.1.2.3 Utforming av uteoppholdsareal på tak skal framgå av utomhusplan.
- 2.1.2.4 Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

2.1.3 Tekniske planer

- 2.1.3.1 Tekniske planer for offentlig trafikkareal, felles renovasjonsanlegg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen.
- 2.1.3.2 Ved utarbeidelse av tekniske planer skal gassledning i Hetlandsgata påvises og det skal dokumenteres at ny bebyggelse har tilstrekkelig sikkerhetsavstand til ledning. Dersom gassledning ligger nærmere enn 2 meter må gassledning legges om.

2.2 Overvann

- 2.2.1 Blågrønn faktor skal være minst på minimum 0,3 for alle arealer unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- 2.2.2 Fordrøyning av overvann skal prosjekteres og gjennomføres etter prinsippene beskrevet i VA-rammeplan.

2.3 Støy

- 2.3.1 Tekniske anlegg skal plasseres og sikres på en slik måte at det ikke skaper sjenanse

- for beboere eller naboer.
- 2.3.2 Tekniske anlegg skal integreres i bygg eller sikres en arkitektonisk utforming som samsvarer med øvrig bygningsmasse.
 - 2.3.3 Støy fra tekniske anlegg skal ikke overstige verdier angitt i T-1442.
 - 2.3.4 Støyrapport datert 12. februar 2020 med foreslåtte tiltak skal legges til grunn ved detaljprosjektering av prosjektet.
 - 2.3.5 Gjeldende forskrifter når det gjelder støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.
 - 2.3.6 Ved rammesøknad skal det dokumenteres at alle private balkonger oppnår tilfredsstillende lydforhold i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift (T-1442).

2.4 Geoteknikk

- 2.4.1 Det skal foretas geoteknisk undersøkelse av hele planområdet.
- 2.4.2 Eventuell risiko for naboeiendommer under anleggsfase må vurderes.
- 2.4.3 Rapport fra ansvarlig foretak skal legges til grunn for videre prosjektering.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BBB- blokkbebyggelse (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Utnyttelse

- 3.1.1.1 Hele tomten tillates bebygd med inntil 296% BRA.
- 3.1.1.2 Bruksareal under terreng regnes ikke med.
- 3.1.1.3 Tomten kan bebygges med maks 76% BYA.
- 3.1.1.4 Det tillates mindre bygningselement som baldakin, balkonger og svalganger inntil 1,6 meter utenfor byggegrense mot byggets bakside.

3.1.2 Høyder

- a) Maks byggehøyde er kotehøyde +50.
- b) Hele første plan skal ha minimum 4 meter etasjehøyde.

3.1.3 Boenheter

Området kan ha inntil 17 boenheter.

3.1.4 Forretning

Det skal etableres forretning på minimum 100 m² i første etasje mot hjørnet av Hetlandsgata og Rektor Sælunds veg.

3.1.5 Fasader

Fasader skal være kledd med bestandige og høyverdige materialer.

3.1.6 Uteoppholdsareal

- a) Det skal anlegges felles uteoppholdsareal på tak, med arealstørrelse vist i bestemmelsen punkt 6.5.
- b) Hvert areal skal ha soner for lek med tre ulike aktiviteter, sandkasse og sittegrupper.
- c) Minst 50 % av arealet skal ha sol 21.mars kl 15.00.
- d) 75% av påkrevd uteoppholdsareal skal løses ved bruk av frikjøpsordning etter gjeldende satser.

3.1.7 Parkering for bil

- a) Det tillates inntil 1 parkeringsplass for bil for hver boenhet. Det stilles ikke krav om egen parkeringsplass for forretning.
- b) Det skal være minimum 1 parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.1.8 Parkering for sykkel

- a) Det skal etableres sykkelparkering for bolig og næring i tråd med krav i kommunedelplan for Bryne sentrum.
- b) Sykkelparkeringsplasser skal være overbygget.

3.1.9 Bokvalitet

- a) Minimum 80 prosent av boligene skal være større eller lik 55 m² og ha 2 rom.
- b) Det tillates ikke boenheter under 40 m².
- c) Hver boenhet skal ha minst ett soverom mot stille side.
- d) Fasade med boenhet skal være inntrukket 3 meter fra Hetlandsgata på bakkeplan.
- e) Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 m².

3.1.10 Renovasjon

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for Rektor Sælunds veg. Plassering skal være i henhold til bestemmelsenes punkt 6.4.

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

3.2.1 Alle tiltak skal utformes i tråd med veinorm.

3.2.2 Avkjørsel skal være utformet slik at det tydelig kommer fram at myke trafikanter er prioriterte.

3.2.3 Avkjørselen skal være tilnærmet flat 5 meter inn fra fortauet.

3.2.4 Parkeringsanlegg (SPA)

Det tillates boder til boliger innenfor formålet.

3.2.5 Fortau (o_SF)

3.2.5.1 Det skal etableres avbøtende tiltak for å forbedre trafiksikkerheten ved avkjørsel til parkeringsanlegg i form av lysregulering som gjør at førere kan bli oppmerksom på myke trafikanter på fortauet.

3.2.5.2 Området skal være åpent for allmenn ferdsel.

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)

4.1.1.1 Frisiktsoner tegnet inn i plankartet skal overholdes.

4.1.1.2 Innenfor viste frisiktsoner tillates det ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

4.1.1.3 Der frisikten ikke kan ivaretas skal avbøtende tiltak (lysregulering) nyttes.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før rammetillatelse

Plan, snitt og fasader, samt utomhusplan skal være godkjent.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Grunnundersøkelse skal være gjennomført.

5.2.2 Tekniske planer for vei, vann og avløp skal være godkjent.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Felles uteoppholdsareal på tak skal være ferdigstilt.

5.3.2 Offentlig fortau skal være ferdigstilt.

5.3.3 Felles renovasjonsanlegg for Rektor Sælunds veg skal være ferdigstilt.

5.3.4 Frisikten skal være etablert etter bestemmelsenes punkt 4.1.1.

5.3.5 Før brukstillatelse for forretning skal nødvendig areal til varelevering være sikret.

6. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

6.1 VA-rammeplan fra Prosjektil, datert 20-11-2020

6.2 Støyrapport fra Brekke & Strand, datert 12-02-2020

6.3 Blågrønn faktor, datert 23-11-2020

6.4 Plassering av renovasjonsanlegg:



6.5 Arealstørrelse for uteoppholdsareal:

