

Plannummer 0454.00**REGULERINGSPLAN FOR FORRETNING OG
BUSTAD I STORGATA 19-23, BRYNE SENTRUM**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0454.00

Saksnummer 18/2813

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og næring med tilhørende parkering delvis under bakken og felles uteoppholdsareal på tak.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utforming

2.1.1 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering.

2.2 Krav til søknad**2.2.1 Rammesøknad**

2.2.1.1 Til rammesøknad skal prosjektet vises i plan, snitt og fasader i målestokk 1:200 eller større.

2.2.1.2 Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser for eksisterende og framtidig terreng.

2.2.2 Utomhusplan

2.2.2.1 Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for samferdselsarealer og grønnstruktur.

2.2.2.2 Utomhusplan skal vise overganger mellom egen grunn og tilstøtende eiendommer, fortau, trapper og bevegelsesmønster for fotgjengere, syklistene og kjøretøy.

2.2.2.3 Utforming av uteoppholdsareal på tak skal framgå av utomhusplan.

2.2.2.4 Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

2.2.3 Tekniske planer

2.2.3.1 Tekniske planer for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

2.2.4 Renovasjon

2.2.4.1 Løsning for renovasjon skal vises.

2.3 Overvann

2.3.1 Blågrønn faktor skal være minst 0,3 for alle arealer unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.3.2 Fordrøyning av overvann skal prosjekteres og gjennomføres etter prinsippene beskrevet i VA-rammeplan datert 07.09.2020.

2.4 Utnyttelse

- 2.4.1 Hele tomten tillates bebygd med inntil 520% BRA.
- 2.4.2 Tomten kan bebygges med maks 100% BYA.
- 2.4.3 Det tillates mindre bygningselement som baldakin og balkonger utenfor byggegrenser.
- 2.4.4 Overbygget areal under baldakin eller balkonger medregnes ikke i grad av utnytting.

2.5 Støy

- 2.5.1 Tekniske anlegg skal plasseres og sikres på en slik måte at det ikke skaper sjenanse for beboere eller naboer.
- 2.5.2 Tekniske anlegg skal integreres i bygg eller sikres en arkitektonisk utforming som samsvarer med øvrig bygningsmasse.
- 2.5.3 Støy fra tekniske anlegg skal ikke overstige verdier angitt i T-1442.
- 2.5.4 Støyrapport datert 03.10.2019, med foreslåtte tiltak, skal legges til grunn ved detaljprosjektering av prosjektet.
- 2.5.5 Gjeldende forskrifter når det gjelder støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.
- 2.5.6 Ved rammesøknad skal det dokumenteres at alle private balkonger oppnår tilfredsstillende lydforhold i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift (T-1442).

2.6 Geoteknikk

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

2.7 Naturmangfold

- 2.7.1 Det skal sikres at det ikke oppstår forurensing fra tomten gjennom avrenning til Bryneåna i anleggsperioden.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1 Høyder

- a) Bygg skal ikke overstige kotehøyde +42,5.
- b) Det tillates trappehus, heissjakt og tekniske installasjoner over kote +42,5, men ikke over kote +46.
- c) Det tillates at maks høyde oppgitt på plankart avviker med inntil 0,5 meter.

3.1.1.2 Fasader

- a) Fasader skal være kledd med bestandige og høyverdige materialer.
- b) Trappehus kan plasseres i flukt med fasadeliv.
- c) Det skal være aktive fasader på bakkeplan mot Storgata og Lauritz Bellesens gate.

3.1.1.3 Uteoppholdsareal

- a) Det skal anlegges 300 m² felles uteoppholdsareal på tak.
- b) Arealet skal ha soner for lek med tre ulike aktiviteter, sandkasse og sittegrupper.
- c) Minst 50% av arealet skal ha sol 21. mars klokken 15.
- d) 25 % av påkrevd uteoppholdsareal inngår i uteoppholdsareal på tak.
- e) 75 % av påkrevd uteoppholdsareal skal løses ved bruk av frikjøpsordning etter

gjeldende satser.

3.1.1.4 Parkering for bil

- a) Det tillates inntil 1 parkeringsplass for bil per boenhet.
- b) Det skal i tillegg være minimum 1 parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- c) Det er ikke krav om bilparkering for næringsareal.

3.1.1.5 Parkering for sykkel

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

3.1.2 Bolig/ Forretning/ Tjenesteyting (BKB1)

- 3.1.2.1 Området skal ha minimum 12 og maksimalt 18 boenheter.
- 3.1.2.2 Hver boenhet skal ha minst ett soverom mot stille side/ Storgata.
- 3.1.2.3 Ingen boenheter skal være ensidig orientert mot nord eller øst.
- 3.1.2.4 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal med tilgang på sol.
- 3.1.2.5 Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² og ha 2 rom.
- 3.1.2.6 Ingen boenheter skal være under 40 m².
- 3.1.2.7 Boder til boliger kan være plassert i 1. etasje.
- 3.1.2.8 Det skal være forretning/ tjenesteyting i 1. etasje.

3.1.3 Forretning/ tjenesteyting (BKB2)

- 3.1.3.1 Det skal være forretning/ tjenesteyting i underetasje.

3.1.4 Parkeringshus/ anlegg (f_SPH)

- 3.1.4.1 Underetasje kan overskride formålsgrense med maks 6,0 meter under o_SGT1.
- 3.1.4.2 Det tillates trafo innenfor formålsgrense.
- 3.1.4.3 Renovasjon skal plasseres innendørs.

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

- 3.2.1 Alle tiltak skal utformes i tråd med veinorm.

3.2.2 Gatetun (o_SGT1)

Det tillates at parkeringsanlegg på nivå under o_SGT1 overskrider eiendomsgrense mot Storgata med inntil maks 6,0 meter som vist i juridisk bindende illustrasjon i punkt 7.

3.2.3 Gatetun (o_SGT2)

Det tillates avkjørsel med inn- og utkjøring av biler til privat parkeringsanlegg hvor det er vist pil på plankart.

3.2.4 Gatetun (o_SGT3)

Det tillates avkjørsel med inn- og utkjøring av biler etablert i formålet.

3.2.5 Gangareal (o_SGG)

- 3.2.5.1 Området skal være åpent for allmenn ferdsel.
- 3.2.5.2 Plassen mellom Storgata og trapp kan møbleres og skal være universelt utformet.

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

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

4.1.1 Frisiktzone (H140)

Frisiktsoner tegnet inn i plankartet skal overholdes. Innenfor viste frisiktsoner tillates det

ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

4.1.2 Flomsikringssone (H320_01)

Nybygg innenfor flomsikringssone for Bryneåna (H320_01) skal plasseres høyere enn kote +25.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMOMRÅDER

5.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det anlegges felles uteoppholdsareal.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

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

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Grunnundersøkelse skal være gjennomført.

6.2.2 Tiltak som sikrer nybygg innenfor H320_01 mot flom skal være dokumentert.

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

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Felles uteoppholdsareal på tak skal være ferdigstilt.

6.3.2 Offentlig gatetun over parkeringsanlegg skal være ferdigstilt.

7. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

7.1 VA-rammeplan fra Prosjektil, datert 07.09.2020

7.2 Støyrapport fra Brekke&Strand, datert 03.10.2019

7.3 Funksjonssnitt med fargekoder:

