



FØRESEGNER TIL REGULERINGSENDRING FOR REEFELTET AUST, K 3, A, B OG C, BRYNE, PLAN NR. 240

Datert 16.04.04, revidert 12.08.04.

BYGGEOMRÅDER

§ 1 Type busetnad

Området skal byggast ut med følgjande typar busetnad:

- | | |
|------|--|
| K 3A | Konsentrert busetnad i 3 etasjar. |
| K 3B | Konsentrert busetnad i 3 etasjar med 4. etasje som er trekt inn. |
| F 6 | Einestad, eksisterande bustad som inngår i planen |

§ 2 Grenseverdier for støy frå vegtrafikk

Det ekvivalente støynivået på støy frå vegtrafikk utafor fasade ved vindaug ikkje overskride følgjande verdier:

- | | |
|-----------|---|
| 55 dB (A) | framføre 1. etasje og underetasje. |
| 58 dB (A) | framføre 2 og 3. etasje dersom det er minst ein fri fasade med vindaug som ikkje overskrider 55 dB (A). |
| 55 dB (A) | framføre 4. etasje. |

Kvar boeining skal ha tilgang til privat uteopphaldsplass og altan og minst ei vindaugsfasade med støy nivå under på 55 dB (A). Støy nivået på uteopphaldsplassen skal målast i sitjehøgda ca 1.4 meter over bakken. Støy nivået på leikeplassar og balløkker skal ikkje overskrida 50 dB (A) målt 1.3 meter over bakken. Skjermingstiltak skal gjerast nærast støyopphavet viss dette er føremålstenleg.

§ 3 Plankrav

Det kan ikkje utførast tiltak etter plan- og bygningslova § 93 og 86a i delområdet K 3B før det føreligg godkjent busetnadsplan som fastlegg arealbruken og utforminga av bygningar, anlegg og tilhøyrande uteareal. Resten av busetnaden skal førast opp etter dei prinsipp som går fram av illustrasjonsplanen.

§ 4 Krav til utfyllande planar

Det skal utarbeidast situasjonsplan, utomhusplan og fargeplan for kvart delfelt under eitt. Utomhusplanen skal angi grunnmurshøgda, terrengmurar, kantavslutningar, beplanting, leveggar, plasseringa av bodar, bøsse-pann m.v..

§ 5 Grad av utnytting

- K 3A; BYA 45 %.
K 3B; BYA 45 %.

§ 6 Takform/takvinkel/takoppbygg.

Busetnaden kan ha saltak eller pulttak. Kvar bustadgruppe skal ha lik takvinkel, taktekking og type takoppbygg. Takoppbygg kan ikkje tillatast i bygg med meir enn 2 etasjar.

§ 7 Møne- og gesimshøg

Busetnaden skal i snitt og høgde vera som vist i illustrasjonsplanen til plan 153.

§ 8 Parkering

Før kvar av K-delfelta skal det tilretteleggast minst 1.0 parkeringsplass pr bustad i tillegg til 0.5 plass pr bustad til fellesparkering.

§ 9 Krav til uteopphaldsplass

Før delfeltene i K 3 skal kvar boeining ha tilgang til privat uteareal.

§ 10 Kartlegging av radon

Eventuelle radonforekomster må kartleggast før området kan byggast ut. Dersom kartlegginga syner tal som overskrider de kritiske grenseverdiar må det utførast avbøtande tiltak i busetnaden.

FRIOMRÅDER

§11 Leikeareal L3

Ved opparbeiding avgrensinga av leikearealet justerast noe i høve til grensene som viser på plankartet.

SPESIALOMRÅDE

§ 12 Frisiktsone

Innafor regulerte frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over de tilgrensande vegplan.

UTBYGGINGSREKKJEFØLGJE

§ 13 DET ER FØLGJANDE REKKEFØLGE KRAV:

- Tilfredstillande støytiltak skal vere ferdigstilte før innflytting i første boeining
- L1 med ball -løkke/ballplass samt gang- og sykkelveg frå krysset Reevegen/Ola Barkveds veg skal vera ferdigstilt samstundes med det første byggjetrinn av den kommunaltekniske opparbeidinga innafor planområdet og før innflyttingsløyve til nokon bustader i B- eller K-felta kan gis.
- L3 må vere ferdigstilt i sin heilskap seinast med innflytting i K 3B.
- Elvegata og Vestervegen må vere opparbeidet i høve til gjeldande planar før innflytting i første boeining.

Plannummer 0296.00

REGULERINGSPLAN FOR K3B REEFELTET AUST, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0296.00

Saksnummer 17/1753

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse med parkering og felles grøntareal, samt lekeplass innenfor planområdet.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til teknisk plan

- 2.1.1 Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i M 1:500 som viser arealene for offentlig lek, renovasjon, felles uteoppholdsarealer og kjørevei/ nedkjørsel.
- 2.1.2 Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp og belysning.
- 2.1.3 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

2.2 Høyder

- 2.2.1 Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt som kotehøyder i plankart.
- 2.2.2 Det tillates at regulerte høyder kan justeres med +/- 0,5 meter fra angitte høyder ved byggesøknad/ teknisk plan.

2.3 Terrengtilpasning

- 2.3.1 Bygningene skal orienteres og avtrappes sørøst-nordvest med fallende terreng.
- 2.3.2 Eksponert yttervegg rundt parkeringsanlegg skal best mulig søkes integrert i terrenget ved arrondering, natursteinsforblending, beplantning eller lignende.
- 2.3.3 Dekke over parkeringsanlegg skal gis terreng messig opparbeidelse med naturlige overganger til omkringliggende terreng.

2.4 Parkering

- 2.4.1 Parkering skal løses i felles anlegg under terreng, og utforming av parkeringsanlegget skal imøtekomme krav i gjeldende kommuneplan.
- 2.4.2 Minimum 5 m² sportsbod per boenhet legges i tilknytning til parkeringsanlegg.

2.5 Sykkelparkering

Det skal avsettes plass til sykkelparkering i henhold til gjeldende kommuneplan.

2.6 Terrasser

- 2.6.1 Hver boenhet skal ha tilgang til privat uteareal.
- 2.6.2 Privat uteområde/ terrasse opparbeides på deler av dekke over parkeringsanlegg for leiligheter på dette nivået. Det skal legges til rette for naturlig dekke/ beplantning for terrasser på dette nivået.

2.7 Estetikk/ utforming av bebyggelsen

- 2.7.1 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- 2.7.2 De to blokkene skal utformes med et uttrykk og materialbruk som harmonerer med hverandre slik at de fremstår som del av samme prosjekt.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

- 3.1.1.1 Området skal bygges ut med blokkbebyggelse.
- 3.1.1.2 Det tillates oppført totalt 34 boenheter innenfor planområdet.
- 3.1.1.3 Byggene tillates oppført med
 - a) 2 parkeringsetasjer
 - b) 3 fulle boligetasjer
 - c) en inntrukket 4. boligetasje
- 3.1.1.4 Byggene skal plasseres innfor viste byggegrenser.
- 3.1.1.5 Der byggegrense ikke er vist, sammenfaller denne med formålsgrensen.
- 3.1.1.6 Balkonger og utstikkende bygningsdele tillates å bryte bygge-/ formålsgrensen med inntil 1,0 meter.
- 3.1.1.7 Avstand mellom balkonger på ovenfor liggende fasader skal ikke være mindre enn 11,0 meter.
- 3.1.1.8 Det skal ikke være balkonger nærmere eiendomsgrensen enn 7,0 meter mot nordøst.
- 3.1.1.9 Leilighetene skal oppfylle kravene om tilgjengelighet i henhold til TEK17.
- 3.1.1.10 Det skal være harmoniserende materialbruk innfor planområdet.
- 3.1.1.11 *Byggenes utforming:*
 - a) *Grad av utnyttning:* %BYA=45%
 - b) Tillatt BYA beregnes med utgangspunkt i det totale reguleringsområdet for plan 0296.00.
 - c) Parkeringsskjeller medregnes ikke i utregning av BYA.
 - d) *Etasjetall:* 3+1 etasjer over parkeringsanlegg.
 - e) *Takform:* Flatt tak. Inntrukket etasje kan ha saltak eller pulttak.
 - f) *Maksimum gesimshøyde:* Alle byggehøyder er angitt på plankart som kotehøyder.
 - g) *Inntrukket etasje:* Inntrukket etasje tillates innenfor viste byggegrenser. Tillatte byggehøyder for inntrukkede etasjer er angitt som kotehøyder på plankart.
 - h) *Tekniske installasjoner:* Trappehus og nødvendige tekniske installasjoner tillates å bryte angitt gesimshøyde.
 - i) *Innglassing:* Innglassing av balkonger kan tillates etter en helhetlig prosjektering.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

3.1.3.1 Området regulert til f_BRE skal ha nedgravde avfallskonteinere.

3.1.3.2 Utforming og antall skal dimensjoneres etter Time kommunes avfallstekniske norm.

3.1.4 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Areal regulert til felles uteoppholdsareal er felles uteområde for beboere i BBB1 og BBB2, og skal opparbeides i forbindelse med utbygging av første delfelt, og skal gis en grønn karakter.

3.1.5 Annet uteoppholdsareal (f_BAU)

Areal regulert til annet uteoppholdsareal skal opparbeides i forbindelse med utbygging av første delfelt, og skal gis en grønn karakter.

3.1.6 Kvartalslek (o_BLK)

3.1.6.1 Kvartalslekeplassen for området skal ivareta lekefunksjoner for små og større barn og opparbeides i henhold til *Norm for utomhusanlegg i Rogaland*.

3.1.6.2 Det skal sikres adkomst til kvartalslekeplass for vedlikehold.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_SV)

O_SV er felles adkomst til parkeringsanlegg f_SPA1/ f_SPA2.

3.2.2 Annen veggrunn, grønt (o_AVG)

O_AVG er rabatter mellom o_SV og plangrense/ formålsgrense for bebyggelse.

3.2.3 Parkeringsanlegg (f_SPA1 og f_SPA2)

a) f_SPA1 og f_SPA2 er felles parkeingsanlegg for beboere og gjester i BB1 og BB2.

b) Innenfor feles parkeringsanlegg skal det legges til rette for minst en sportsbod per bolig, samt tekniske anlegg for bebyggelsen BB1 og BB2.

c) Kotehøyder angitt i plankart viser maksial tillatt høyde for ferdig gulv i parkeringsanleggene. Det tillates å legge parkeringsetasjene lavere, dersom det lar seg løse teknisk.

d) Formålsgrense mellom f_SPA1 og f_SPA2 tillates justert med inntil 2,0 meter.

e) Det skal etableres rampe mellom f_SPA1 og f_SPA2 innenfor formålene.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6)

4.1 Sikringssone friskt

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 2,0 m over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående høystammede trær/ stolper/ søyler med diameter maksimm 0,15 meter i frisksone.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Utomhusplan:

- a) Med søknad om byggetillatelse stilles det krav til utomhusplan i M 1:200.
- b) Utomhusplan skal vise forholdet til nåværende og frtidig terreng med terrengbearbeiding, beplantning, murer og gjerder over 0,5 meter, trapper, fast møblering og areal for lek og opphold, avkjørsler til offentlig vei og andre faste innretninger.

5.2 Før igangsettelsestillatelse

5.2.1 Planer for massehåndtering, håndtering av matjord:

- a) I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndtering av matjorsressurser og øvrige masser.
- b) Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- c) Plan for dette skal innleveres samtidig med første søknad om igangsettelsestillatelse.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Opparbeidelse av veiareal:

Gang- og sykkelvei fra krysset Reevegen/ Ola Barkveds veg skal være ferdigstilt med plassering i henholde til gjeldende reguleringsplan 0240.00 før noen av boligene tas i bruk.

5.2.2 Støy:

- a) Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.
- b) Støyskjerming i tråd md T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.
- c) Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for eventuelle fasadetiltak som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

5.4 Rekkefølge i tid

5.3.1 Det tillates trinnvis utbygging av feltet.

5.3.2 Ved trinnvis opparbeidelse skal følgende opparbeides:

- a) Kommunaltekniske anlegg tilhørende delfeltet.
- b) Adkomst og felles parkering for delfeltet. Parkeringsanlegget tillates opparbeidet i to trinn.
- c) Felles avfallshåndtering.

5.3.3 Felles uteoppholdsareal/ grøntanlegg og offentlig lekeplass skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

5.3.4 Ved trinnvis utbygging skal felles uteoppholdsareal/ grøntanlegg være ferdig opparbeidet før boligene i byggetrinn 1 tas i bruk.

5.3.5 Offentlig lekeplass skal være ferdig opparbeidet før boligene i byggetrinn 2 tas i bruk.

5.3.6 Arealet for offentlig lekeplass tillates benyttet som riggplass under bygging av trinn 2.