

Plannummer 0482.00

REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFORTETTING REMARKA, BRYNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0482.00

Saksnummer 11/1836

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt etablering av et større friområde.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

2.1.1.1 Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av felles utearealer.

2.1.1.2 Lekearealer skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming.

2.1.1.3 Fordeling av tilgjengelige boenheter:

Felt	Antall tilgjengelige boenheter. Alternativer	
B	2	
BK3	2 av 2	3 av 3
BK6	4 av 4	5 av 5
BK8	5 av 5	6 av 6
BK11	5	

2.1.2 Terrengbehandling

2.1.2.1 Det skal utarbeides en massedisponeringsplan i tråd med *Regionalplan for massehandtering på Jæren*.

2.1.2.2 I forbindelse med opparbeidelse av de ulike delfeltene skal det redegjøres for håndtering av evt. overskuddsmasse fra byggeområdene og matjordressurser.

2.1.2.3 Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål.

2.1.2.4 Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 m.

2.1.3 Høyspenningsanlegg

2.1.3.1 Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer.

- 2.1.3.2 Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene.

2.2 Krav til søknad

2.2.1 Rammesøknad

- 2.2.1.1 Det skal være samlet søknad for hvert delfelt.

2.2.2 Utomhusplan

- 2.2.2.1 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplaner for delfeltene i målestokk 1:200.
- 2.2.2.2 Planene skal vise plassering av bygg, terrengbearbeiding, tilkomst, parkering, detaljert arealbruk for lek og uteoppholdsareal, og murer/gjerder over 0,5 meter.

2.2.3 Tekniske planer

- 2.2.3.1 Vann og avløpsnett skal etableres i henhold til Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.
- 2.2.3.2 Tekniske planer skal godkjennes av relevante myndigheter.

2.3 Overvann

- 2.3.1 Tiltak for fordrøyning kan legges i regulerte friområder, uteoppholdsareal eller lekeplasser.
- 2.3.2 Innenfor regulert areal for friområde skal det opparbeides åpen fordrøyning, som skal anlegges med en rensefunksjon for å få minst mulig partikkelavrenning fra området ut i Roslandsåna. Avrenning må hindres både under anleggsfase og etter ferdigstilling av tiltak.
- 2.3.3 Masser må ikke lagres i tilknytning til vassdrag, men i god avstand fra Roslandsåna.
- 2.3.4 Plan for overvannsbehandling skal utarbeides i forbindelse med teknisk plan. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Time kommune.

2.4 Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

- 2.4.1.1 Boligbebyggelsen og uteoppholdsareal skal støyskjermes i tråd med til enhver tid gjeldende forskrif (T-1442/2016), samt utarbeidet trafikkstøyvurdering, rapport 10868600-0-R01
- 2.4.1.2 Støyretningslinje T-1442/2016 skal også følges med hensyn til støy i bygge- og anleggsperioden.
- 2.4.1.3 Det skal etableres skjermingstiltak på lekeplasser og langs friareal, samt i noen tilfeller lokalt ved boenhet. Støynivå skal ikke overstige 55 dBA.
- 2.4.1.4 Det skal legges til rette for å plassere minst ett soverom mot stille side, fortrinnsvis mot vest, eventuelt mot innglasset balkong eller lokalt avskjermet del av fasade der det ikke er mulig å plassere soverommet mot stille side uten tiltak.
- 2.4.1.5 Fasadetiltak må påregnes for noen boliger for å oppnå tilfredsstillende innendørs støynivå på 30 dBA.
- 2.4.1.6 Det skal opparbeides støyskjermer i henhold til plankart.
- 2.4.1.7 Deler av støyskjerm ved f_Lek3 skal etableres med glassfelt for å sikre innsyn til lekeareal.
- 2.4.1.8 Innenfor friområde, o_Friområde, skal det anlegges støyskjerming i henhold til utarbeidet støyrapport i form av støyskjerm, støyvoll eller en kombinasjon av voll og skjerm. Støyskjermingen skal maksimalt ha en total høyde på 4,0 m relativt eksisterende terreng.

2.4.1.9 Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres løsninger som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

2.4.2 Grunnforhold

2.4.2.1 Ved utbygging skal anbefalinger i utarbeidet rapport tilhørende utførte grunnundersøkelser, rapport 218259-RIS-RAP-001, følges for å sikre planlagt bebyggelse og anlegg.

2.4.3 Grunnvann

2.4.3.1 Ved masseutskiftning i områdene nær eksisterende nabobebyggelse må nåværende grunnvannstand ved bebyggelse dokumenteres, og det må sikres at grunnvannstand opprettholdes ved gjennomføring av tiltak for å forhindre setnings-skader på nabobebyggelsen.

2.5 Byggegrenser (§12-7 nr. 2)

2.5.1 Byggegrense fylkesveg

2.5.1.1 Det tillates ikke oppføring av konstruksjoner/ andre faste installasjoner eller parkering/ lagring utenfor byggegrense mot fylkesveg.

2.5.1.2 Det tillates at adkomstveger, o_V2 og o_V7, overskrider byggegrense med maksimalt 1,5 meter.

2.5.2 Øvrige byggegrenser

2.5.2.1 Boligbebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

2.5.2.2 Det tillates at frittliggende garasjer/ carporter og garasjer /carporter som er sammenbygde med boligen eller som inngår i boligens bygningskropp overskrider angitt byggegrense, med unntak av byggegrense mot fylkesveg.

2.5.2.3 Garasje/ carport skal legges minimum 1 meter fra regulert trafikkareal.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1 Høyder

a) Maks gesimshøyde og maks mønehøyde er angitt i bestemmelser for det enkelte delfelt.

b) Angitte bygningshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) Bebyggelse skal høydeplasseres som angitt i plankart med kote TG = topp gulv 1. etasje.

d) Innenfor delfelt BK1 og BK3-BK11 er det angitt maksimum og minimumsverdier for TG ettersom det ikke er regulert inn tomtegrenser på feltene.

e) Alle gitte høyder kan justeres +/- 0,5 meter ved søknad om bygging.

3.1.1.2 Uteoppholdsareal

a) Felles uteoppholdsareal f_U1 er felles for bebyggelsen på delfelt BK1

b) Felles uteoppholdsareal, f_U2, er felles for bebyggelsen på delfelt BK2.

3.1.1.3 Lekeplass

a) Sandlekeplass f_Lek1 er felles for delfeltene BK3 og BK4.

b) Kvartalslekeplass o_Lek2 er for hele planområdet og skal også inneholde sandlekeplass.

- c) Sandlekeplass f_Lek3 er felles for delfeltene BK8-BK10.
- d) Sandlekeplass f_Lek4 er felles for delfeltene BF, B, BK1 og BK2.
- e) Eksisterende friområde/ lekeplass vest for o_Lek2 (gnr/bnr 3/306) skal oppgraderes.
- f) Lekeplassene skal opparbeides på en slik måte at de er mest mulig tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming.
- g) Lekeplasser skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15.

3.1.1.4 Parkering for bil

- a) For planområdet sett under ett skal det minimum legges til rette for 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
- b) Boenheter over 50 m² skal ha minst én garasje plass.
- c) Minimum 5 % av regulerte parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede..
- d) Det skal anlegges parkeringsplasser for bil i henhold til tabell:

Felt	Parkeringsplasser
BF	Minimum 3 parkeringsplasser på egen tomt Minimum 1 plass er garasje-/carportplass
B	Minimum 2 parkeringsplasser på egen tomt Minimum 1 plass er garasje-/carportplass.
BK1	Hver boenhet (4) har carportplass i regulert formål f_C1. Anlegget kan oppføres med pulttak eller flatt tak, og maksimal gesimshøyde er 3,0 meter.
BK2	Hver leilighet har garasje-/carportplass innenfor formålet BK2.
BK1-BK2	Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P1.
BK3-BK4 BK6 BK8 BK10-BK11	Minimum 1 garasje-/carportplass Minimum 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK5 BK7 BK9	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P2.

3.1.1.5 Parkering for sykkel

- a) Det skal settes av plass for minimum 2 sykkelparkeringer per bolig.
- b) Innenfor feltene BF, B og BK3-BK11 skal sykkelparkering løses på egen tomt.
- c) Felt BK1 skal ha sykkelparkering innenfor regulert område f_S. Det tillates at regulert sykkelparkering f_S etableres med takoverbygg.
- d) Felt BK2 skal ha sykkelparkering i private boder i huskropp.

3.1.2 Boligbebyggelse

3.1.2.1 Utforming (B, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BK9, BK10)

Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

3.1.2.2 Utforming (B)

Pergola, halvtak, boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen.

3.1.2.3 Utforming/ utnyttelse

Felt	Type	Antall bo-enheter	BRA (m ²)	Takform	Byggehøyde	
					Maks gesimshøyde (m)	Maks mønehøyde (m)
B	Enebolig	2	350 pr tomt	Saltak. Møne i øst-vest retning	8,0	9,0
BF	Enebolig	1	40% BYA	Saltak. Møne i øst-vest retning	8,0	9,0
BK1	Rekkehus	4	450	Saltak, pulttak* eller flatt tak	6,0	7,0
BK2	Leiligheter	10	1800	Flatt tak	10,0	**
BK3	Eneboliger Rekkehus	2-3	900	Saltak. Møne i øst-vest retning	8,0	9,0
BK4 BK8	Rekkehus	5-6	1250	Saltak, pulttak* eller flatt tak	8,0	9,0
BK5	Rekkehus	4	800	Saltak, pulttak* eller flatt tak	8,0	9,0
BK6 BK9 BK10	Rekkehus	4-5	1000	Saltak, pulttak* eller flatt tak	8,0	9,0
BK7	Rekkehus	5	1000	Saltak, pulttak* eller flatt tak	8,0	9,0
BK11	Eneboliger	5	1500	Saltak, pulttak* eller flatt tak	8,0	9,0

*) Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

***) Det tillates at heis-/trappehus overstiger maksimalhøyde med inntil 1,0 meter.

3.1.2.4 Byggegrenser (**B, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BK9, BK10**)

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen.

3.1.2.5 Byggegrenser (**B**)

Pergola, halvtak, bod på inntil 5 m² og andre tilhørende elementer tillates oppført utenfor byggegrense.

3.1.2.6 Byggegrenser (**B, BK11**)

Det tillates at boliger oppføres nærmere enn 8 meter såfremt krav til brannsikkerhet ivaretas.

3.1.2.7 Byggegrenser (BK2)

Det tillates etablert balkonger som overskrider gitt byggegrense mot sør og vest med maksimalt 2,0 meter.

3.1.2.8 Byggegrenser (BK1, BK3-BK11)

- a) Èn bod på inntil 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense, såfremt dette ikke er mot fylkesveg.
- b) Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved søknad.

3.1.2.9 Uteoppholdsareal

Felt	Minimum hagedybde (m)	Minimum uteoppholdsareal pr boenhet (m ²)
B, BK4-BK11	8	50
BF, BK2	-	-
BK1	8*	40
BK3	-	50

*) Gjennomsnittlig fra fasade til formålsgrense

3.1.2.10 Levegg/ gjerde (B, BK1, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BK9, BK10, BK11)

Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/ gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_R1 og f_R2)

- 3.1.3.1 Områdene regulert til renovasjon skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning.
- 3.1.3.2 f_R1 skal være felles for felt B og BK1-BK6.
- 3.1.3.3 f_R2 skal være felles for felt BK7-BK11.
- 3.1.3.4 Det skal etableres minimum 3 fraksjoner innenfor både f_R1 og f_R2.
- 3.1.3.5 Ved behov kan det etableres opptil 5 fraksjoner ved f_R1 og 4 fraksjoner ved f_R2.
- 3.1.3.6 For eksisterende enebolig på felt BF opprettholdes dagens renovasjonsløsning med søppeldunker på egen tomt.

3.1.4 Forstøtningsmurer

Ved behov kan det etableres forstøtningsmurer i henhold til plankart, eventuelt kan høydeforskjeller optas ved hjelp av skråninger.

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

3.2.1 Vei

- 3.2.1.1 Opparbeiding av veier skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.
- 3.2.1.2 Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.
- 3.2.1.3 f_V3 er felles adkomstvei for B, BF, BK1, BK2 og BK3.
- 3.2.1.4 f_V4 er felles adkomstvei for BK2.

3.2.2 Gangvei

- 3.2.2.1 Gangveger, f_G1, f_G2, o_G3 og f_G4, skal opparbeides med bredder i henhold til plankart og ha asfaltdekke.
- 3.2.2.2 f_G2 er felles for felt BK1.

3.2.3 Gang-/ sykkelvei

- 3.2.3.1 Felles gang- /sykkelvei, f_GS, skal opparbeides med bredde i henhold til plankart og ha asfaltdekke.
- 3.2.3.2 Gang-/sykkelveien skal kunne benyttes som nødadkomst for utrykningskjøretøy.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

3.3.1 Friområde (o_Friområde)

- 3.3.1.1 Friområdet skal opparbeides med ulike typer beplantning, busker og trær, samt møblering i form av bord og benker.
- 3.3.1.2 Friområdet skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Roslandsåna.
- 3.3.1.3 Det skal anlegges gang-/sykkelvei gjennom friområdet som forbinder bebyggelsesområdene i planen med eksisterende undergang som krysser fv 44.
- 3.3.1.4 Det tillates å anlegge stier med grusdekke.
- 3.3.1.5 Innenfor området skal det etableres et fordrøyningsbasseng.
- 3.3.1.6 Fordrøyningsbassenget skal opparbeides på en slik måte at det tilfører kvalitet til omkringliggende friområde.
- 3.3.1.7 Utforming av fordrøyningsbasseng skal ta hensyn til fare for drukning, og opparbeides med randsoner bestående av runde steiner. Randsonens bredde skal være minimum 1,5 meter.
- 3.3.1.8 Fordrøyningsbassenget skal anlegges med en rensesfunksjon med hensyn til mulig partikkelavrenning til Roslandsåna.

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 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- 4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær tillates.

4.1.2 Flomsikringssone (H320)

- 4.1.2.1 Bebyggelse innenfor fareområde H_320 skal plasseres på flomsikkert nivå iht. 200-årsflom inkl. 30 cm sikkerhetsmargin, det vil si på minimum kotehøyde 19,4.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Naturmiljø (H560)

- 4.2.1.1 Området skal ha naturlig stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Overvanns- og spillvannsledninger som krysser planområdet og som er i konflikt med et byggeområde, skal legges om før det kan gis byggetillatelse for boliger i aktuelt delfelt.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Før anleggsarbeid blir tillatt igangsatt skal det foreligge godkjente tekniske detaljplaner, utomhusplan for offentlig- og fellesareal, samt massedisponeringsplan i tråd med Regionalplan for massehandtering på Jæren.

5.2.2 Det skal det foretas innmålinger av eksisterende bygg og tilhørende anlegg på følgende eiendommer gnr. 3, bnr. 483, 484, 485, 486, 487 og 488. Eventuelle tiltak med hensyn til grunnforhold skal dokumenteres ivaretatt i bygge-/rammesøknad og i tekniske planer.

5.2.3 Grunnvannstand ved eksisterende nabobebyggelse skal dokumenteres, og det skal foreligge plan for kontroll av grunnvannstanden. Planen skal angi hyppighet av kontroller og hvor lenge grunnvannstand skal kontrolleres etter endt utbygging. Kontroller skal foretas av fagkyndig foretak.

5.2.4 Plan for overvannshåndtering med tilhørende plan for sikring av flomveier for eksisterende nabobebyggelse skal foreligge. Eventuelle tiltak med hensyn til flomveier skal dokumenteres ivaretatt i bygge-/rammesøknad og i tekniske planer.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Før brukstillatelse kan gis for B og BK1-BK7 skal o_V2, f_V3, f_V4, f_V5, f_P1, f_P2, f_U1, f_U2, f_lek1, o_lek2, f_lek4, f_R1, f_G1, f_G2, f_GS og o_Friområde være ferdig opparbeidet.

5.3.2 Før brukstillatelse kan gis for BK8-BK11 skal o_V2, o_V7, f_V5, f_lek3, f_R2, f_GS og o_Friområde være ferdig opparbeidet.

5.3.3 Løsning for vann og avløp skal opparbeides i takt med utbyggingen.

5.3.4 Før det gis brukstillatelse skal fordrøyningsbasseng etableres.

5.3.5 Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før brukstillatelse gis.

5.3.6 Før brukstillatelse kan gis skal ny avkjørsel fra o_V2 til eiendom gnr./bnr. 3/322 anlegges, og eksisterende avkjørsel stenges. Avkjørsel skal plasseres i henhold til plankart.

6. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

6.1 Støyrapport 10868600-0-R01

6.2 Grunnundersøkelser/ rapport 218259-RIS-RAP-001