

Plannummer 0486.00**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BRYNEHAUGEN ØST**

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0486.00

Saksnummer 16/1853

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å gi oppdaterte føringer for byggesak og videreføre overordnede grønnstruktur i kommuneplanen og kommunedelplan for Bryne sentrum.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Terrengbehandling

2.1.1 Forstøtningsmur og synlige skjæringer skal opparbeides med en best mulig landskapsmessig bearbeiding, slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Maks tillatte høyde for mur er 2 m.

2.1.2 Høydeforskjell over 2 m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:3. Skråning mer enn 1:3 regnes ikke med som lekeareal iht norm, med mindre de er integrert som terrenggrutsjebaner eller tilsvarende.

2.2 Universell utforming/ tilgjengelighet

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Offentlige og private uteoppfallsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet. Trapper kan tillates der det ikke er mulig å etablere trinnfri løsning på grunn av store høydeforskjeller.

2.3 Garasje/ carport

Garasje/ carport skal ikke stå nærmere nabogrense enn 1 meter. Dersom garasje plasseres parallelt med veien, skal den ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra veikant. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei, skal den ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra veikant.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal være gjeldende for plan- og byggesaker.

Ved søknad om tiltak i delfeltene BF9, BKS3 og o_Tjenesteyting skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold fra jernbane og vei.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 BF1: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

- 3.1.1.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=175m² per eiendom, eksklusiv garasje og biloppstillingsplass.
- 3.1.1.2 Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplasser per bolig på egen grunn.
- 3.1.1.3 Det er tillatt med sokkeletasje med leilighet der forholdene ligger til rette for det.
- 3.1.1.4 Garasje: Carport/ garasjeanlegg kan tillates oppført utenfor byggegrense og det skal søkes om byggetillatelse sammen med bolighuset.
- 3.1.1.5 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.
- 3.1.1.6 Bygninger skal tilpasses de andre bygningene i feltet i uttrykk, skala og materialbruk, maks bygningsbredde hovedvolum, takform, materialbruk og fargebruk.

3.1.2 BF2 – BF5: Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.2.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=55%.
- 3.1.2.2 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.
- 3.1.2.3 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.
- 3.1.2.4 Det tillates maks mønehøyde: 7.2 m
- 3.1.2.5 Maks bygningsbredde: 7,5 m. Det tillates utbygg på opp til 15 m² ut over dette.
- 3.1.2.6 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.
- 3.1.2.7 Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplasser per bolig i individuell parkering
- 3.1.2.8 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.

3.1.3 BF6: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.4 BF7, BF8: Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.4.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%, eksklusiv biloppstillingsplass
- 3.1.4.2 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.
- 3.1.4.3 Maks bredde på hovedvolum: 7,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan godtas på inntil 1/3 av fasadens lengde.
- 3.1.4.4 Parkeringsdekning: 2 biloppstillingsplasser per bolig i individuell parkering. Gjesteparkering i fellesanlegg (f_P3) for 1. og 3. rad, mulighet for gjesteparkering på egen grunn for midtre rabatt.

3.1.5 BF9: Frittliggende småhusbebyggelse – Eneboliger

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%.

3.1.6 BF10: Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.6.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%.
- 3.1.6.2 Bygningene utføres med flatt tak eller pulttak med maksimal hellingsvinkel på 10 grader.
- 3.1.6.3 Bygning med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.6.4 Bygning med pulttak kan ha maks gesimshøyde 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- 3.1.6.5 Parkeringsdekning: 2 biloppstilling per bolig på egen grunn.
- 3.1.6.6 Carport/garasjeanlegg kan tillates oppført utenfor byggegrense, men skal ikke stå nærmere nabogrense enn 1 meter. Dersom garasje plasseres parallelt med vegen, skal den ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra vegkant. Dersom garasje plasseres vinkelrett på veg, skal den ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra vegkant.
- 3.1.7 BKS1: Konsentrert småhusbebyggelse**
 - 3.1.7.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50% per eiendom.
 - 3.1.7.2 Maks mønehøyde: 7.2 m
 - 3.1.7.3 Det tillates inntil to etasjer, pluss kjeller/underetasje.
 - 3.1.7.4 Mindre takopplett kan tillates i mindre enn 1/3 av takflata sin lengde.
 - 3.1.7.5 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles anlegg (f_P2).
 - 3.1.7.6 Det tillates oppføring av terrasse på tak til carport. Material skal tilpasses eksisterende bolig. Levegg tillates ikke oppført på takterrasse. Takterrasse skal gis en slik utforming at innsyn til naboer begrenses.
 - 3.1.7.7 Der byggegrense ikke er vist er denne identisk med formålsgrense.
- 3.1.8 BKS2: Konsentrert småhusbebyggelse – Rekkehus**
 - 3.1.8.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=70%.
 - 3.1.8.2 Takvinkel: 1-5°
 - 3.1.8.3 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.
 - 3.1.8.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.
- 3.1.9 BKS3: Konsentrert småhusbebyggelse**
 - 3.1.9.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=80%.
 - 3.1.9.2 Takvinkel: 1-5°
 - 3.1.9.3 Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygget kan tillates å bryte byggegrensa, samt stikke opp over maks høyder.
- 3.1.10 BKS4: Konsentrert småhusbebyggelse**
 - Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=45%.
- 3.1.11 BB1: Blokkbebyggelse**
 - 3.1.11.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=40%.
 - 3.1.11.2 Øvre etasje skal trekkes inn minimum 80 cm fra hovedfasadeliv.
 - 3.1.11.3 Maks gesimshøyde: k+ 50 for hovedvolum k+ 54 for inntrukket etasje.
 - 3.1.11.4 Maks bygningsbredde: 8,0 m. Utstikkende bygningsdeler kan bryte maks bredde med 1.0 m i begge retninger.
 - 3.1.11.5 Takvinkel: 1-5°
 - 3.1.11.6 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.
 - 3.1.11.7 Trapperom kan tillates å stikke opp over maks byggehøyde.
- 3.1.12 BB2 – Blokkbebyggelse**
 - 3.1.12.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=90%.
 - 3.1.12.2 Takvinkel: 1-5°
 - 3.1.12.3 Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasser per bolig i felles parkeringsanlegg i underetasje.

3.1.12.4 Hovedform for bygningene skal føres opp innenfor vist byggegrense. Trapperom eller andre mindre innretninger som er nødvendige for den tekniske drifta av bygga kan tillates å bryte byggegrense, samt stikke opp over maks høyder.

3.1.13 Tjenesteyting

3.1.13.1 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=50%, eksklusiv biloppstillingsplasser.

3.1.13.2 Krav til parkering vurderes konkret ved søknad om tiltak.

3.1.14 Lekeplasser

3.1.14.1 Lekeplassene skal sikre areal til småbarnslek på 150 m². Områdene kan i tillegg også opparbeides som møteplass og fungere som felles uteoppholdsareal.

3.1.14.2 f_LEK1 - f_LEK4 er felles for BKS1 og BF2 – BF5.

3.1.14.3 f_LEK5 er felles for BF7, BF8 og BF10.

3.1.15 Parkering

3.1.15.1 f_P1 er felles for boenhetene i BB1.

3.1.15.2 f_P2 er felles for boenhetene i BKS1.

3.1.15.3 f_P3 er felles for boenhetene i BF7 og BF8.

3.1.15.4 f_P4 er felles for boenhetene i BKS4.

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

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

4.1.1 Frisikt (H140)

4.1.1.1 Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

4.1.1.2 Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

4.2 Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

4.2.1 Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.

4.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området.

4.2.3 Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

4.2.4 Opparbeiding av turveier gjennom områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §3.

4.3 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (H730)

4.3.1 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til «hensynssone §11-8 d)- automatisk freda kulturminne». Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.