

**Plannummer 0036.01****REGULERINGSPLAN FOR NYLAND II, BRYNE**

---

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0036.01

Saksnummer 23/4852

**1. PLANENS HENSIKT**

---

Føremålet med planen er å leggja til rette for bustader, industri, landbruksområde, trafikk- og friområde.

**2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

---

**2.1 Situasjonsplan**

Saman med byggjemelding skal det sendast inn situasjonskart med høgdekurver som viser korleis tomta er tenkt planert.

Der planering fører med seg oppsetting av støttemurar mot gate eller nabo, skal bygningsrådet krevja at planeringshøgda skal senkast eller hevjast, dersom ein finn dette meir høveleg, eller at det vert lagt skråning for å redusera høgda på støttemurar.

Bygningsrådet kan vidare krevje at planeringshøgder og utforming langs veg vert samarbeidd for fleire tomter, slik at ein får større einskap og ei meir harmonisk utforming av det heile.

**2.2 Planting**

Det skal til vanleg nyttast hekk eller buskplanting og kantstein til hegning av tomtene.

Der det vert nytta gjerde langs bustadtomter må høgda på dette ikkje vera over 0,8 meter.

Utforming av gjerde skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja at det vert utarbeidd sams planar for hegning av tomter.

Eksisterande verdifulle tre i området må ikkje fjernast utan tvingande grunn. Det må ikkje plantast tre eller buskar som vil verta til skade eller særleg ulempe for nabo eller ferdsel.

**2.3 Transformatorstasjon**

Transformatorstasjonar kan førast opp på stader bygningsrådet fastset innanfor det regulerte området. Om mogleg skal det leggjast inn i terrenget, og i alle høve plasserast slik at dei vert minst mogleg skjemma for stroket.

**2.4 Forhold til overordna planar**

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og gjeldande vedtekter til bygningslova i Time kommune.

Bygningsrådet kan gjera unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor råma av bygningslova og gjeldande vedtekter.

Etter at reguleringsføresegnene er stadfesta, er det ikkje høve til å oppretta private servituttar som strir mot desse føresegnene.

### **3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

---

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

##### **3.1.1 Byggjeområde for bustader**

###### **3.1.1.1 Bustader**

- a) Busetnaden skal vera frittliggjande og skal oppførast i éi høgd. Bygningsrådet kan gjere unntak i særleg høve.
- b) Busetnaden skal plasserast innanfor byggjegrensa, og slik bygningsrådet fastset. Busetnaden må ikkje ha større grunnflate enn 1/5 av netto tomteareal. Eventuell garasje kjem likevel i tillegg, anten han vert bygd frittliggjande eller saman med bustadhuset. Bygningane skal ha ei arkitektonisk utforming som høver med terrenget og busetnaden omkring. Bygningane skal ha sadeltak med takvinkel mellom 25° og 30° og møne langs lengderetninga av huset.
- c) I sterkt skrånande terreng kan bygningsrådet gje løyve til innreining av underetasje innanfor råma av føresegnene i byggeforskriftene.
- d) Det vert ikkje tillate å nytta loftet til bustadrom
- e) Farge på hus og gjerde skal godkjennast av bygningsrådet.
- f) Garasje skal byggjast saman med huset, eller innreia i kjellaren der dette høver. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggjande garasje i særlege høve. Garasjen skal ha ei arkitektonisk utforming som høver med busetnaden. Garasje kan berre førast opp i ei høgd, og med ikkje over 40 m<sup>2</sup> grunnflate. Utkøyring frå garasjen må ordnast slik at det vert fritt oversyn og trygge tilhøve for trafikken. Det skal vere oppstillingsplass for minst to bilar på eigen grunn utanom garasjen.

###### **3.1.1.2 BF1**

- a) I feltet tillatast det to bueiningar. Bustadene skal vera frittliggjande og kan førast opp med ein maks mønehøgde på kote +138,2 for tomt 1 og +138,8 for tomt 2.
- b) Maks mønehøgde er 8,0 meter og maks gesimshøgde 6,5 meter. Møne- og gesimshøgde målast frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c) Busetnaden tillatast oppført med saltak med takvinkel på inntil 30°.
- d) Utnytting tillatast å vera inntil 40%-BYA. Bygd areal beregnast etter teknisk forskrift, og inkluderer garasje og naudsynt oppstillingsplass for bil.
- e) Det skal vera oppstillingsplass for min. 1 og maks. 2 bilar per bueining på eiga grunn.
- f) Det tillatast oppført garasje/carport/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>, med maks. byggehøgde på 4,5 meter for saltak og 3,2 meter med flatt tak. Garasjen skal ha ei arkitektonisk utforming som høver med busetnaden.
- g) Garasje/carport kan oppførast utanfor byggegrense, og i nabogrense, også om den heng saman med bustad, med unntak av byggegrense mot køyreveg. Mindre søknadspliktige tiltak og midlertidige bygg kan oppførast utanfor byggegrense og 1 m frå grense mot veg så fremt det ikkje bryter med frisikt eller snøopplag.

- h) Kvar eining skal ha minimum 50 m<sup>2</sup> MUA mot sørvest. MUA skal vera samanhengande og på bakkeplan, og med hagedjupn på 8 meter frå fasade til eigedomsgrænse.
- i) MUA skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 ved vårjamdøgn og kl. 18.00 ved sommarsolkverv.

### 3.1.2 Byggjeområde for industri

- a) Området skal nyttast til oppføring av bygg til industri, handverk, verkstader, lager, og lignande. Bygningane skal plasserast slik som bygningsrådet fastset. Bygningane skal oppførast i éi høgde. I særlege tilfelle kan bygningsrådet godkjenne bygg i to høgder. Bygningane skal oppførast av brannfaste materialar. Bygningsrådet kan gjere unntak innanfor råma av føresegnene i byggeforskriftene. Bygningsrådet kan gje løyve til oppføring av bustader som t.d. husvære for vaktmeister.
- b) Industriell verksemd, som etter bygningsrådet sitt skjønn fører med seg særlege ulemper for stroket, kan ikkje tillatast.
- c) Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får ei god arkitektonisk utforming som høver med terreng og busetnaden omkring. Bygningane skal ha tiltalende fasadar på alle frittstående sider. Farge- og fasadematerialar skal godkjennast av bygningsrådet.
- d) Branngavlar, som etter bygningsrådet sitt skjønn vil verta ståande synlege meir enn eitt år, skal handsamast på ein slik måte at dei får eit tiltalende utsjåande.
- e) Piper, ventilasjonskanalar og andre turvande takoppbygg for tekniske anlegg m.v. skal samlast og ordnast på ein slik måte at dei etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje verkar sjenerande for stroket. Bygningsrådet kan krevja at rom for tekniske anlegg vert lagd i øvste etasje i bygningen der denne er oppført i to høgder.
- f) Med byggjemeldinga skal følgja takplan som viser alle anlegg som skjer takflata. Anlegga skal også teiknast inn på alle fasadeteikningar.
- g) Opplagsplassar, innretningar og anlegg for tekniske anlegg som verkar skjemma skal skjermast av bygningar, murar, plantingar eller liknande, etter nærare avgjerd av bygningsrådet.

### 3.1.3 Parkering og trafikklysing

- a) Det skal avsetjast turvande plass til bilparkering, varetransport og vareuttak på eiga grunn naudsynleg for eigeidomens bruk etter bygningsrådet sitt skjønn.
- b) Parkeringsplassar m.v. skal utformast slik at dei verkar minst mogeleg sjeneranse for stroket. Dei skal avskjermast med planting, gjerde og liknande der bygningsrådet finn det turvande.
- c) Industriområdet skal ha avkjøring til gate 53. Avkjøringane skal godkjennast av bygningsrådet.

### 3.1.4 Isolasjonsbelte

- a) I isolasjonsbeltet vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av bygningar eller andre faste anlegg og innretningar av noko slag. Bygningsrådet kan krevja at det vert utarbeidd ein sams plan for dette.
- b) Isolasjonsbelte skal ikkje delast opp med gjerde.
- c) Der tilhøva tilseier det, kan det setjast opp gjerde mellom isolasjonsbeltet og veg. Slikt gjerde må ikkje vere over 0,8 meter høgt, og i frisktline ikkje over 0,5 meter høgt.

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

#### **3.2.1 Trafikkområde**

Breidd, kurvatur og byggjelinjefråstand, samt frisiktline for regulerte veger, skal vera som vist på planen.

Fortau vert bygd der bygningsrådet finn det turvande av omsyn til trafikktryggleiken.

### **3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.3.1 Friområde**

I friområdet kan bygningsrådet med samtykke frå formannskapet gje løyve til oppføring av bygningar for barnehage, daghjem og liknande institusjonar, samt bygningar som har naturleg tilknytning til idrett og friluftsliv.

### **3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)**

#### **3.4.1 Landbruksområde**

Det kan førast opp bygningar med turvande tekniske anlegg for veksthusanlegg. Bygningsrådet kan gje løyve til oppføring av bustadhus når desse er direkte knytte til verksemda.

## **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)**

Innanfor dei regulerte frisiktlinene i vegkryss, må **gjerde**, hekkar eller andre samla grupper av plantar ikkje vera over **0,5** m høge.