

Plannummer 0517.00

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDEPLAN FOR BF11, BRYNE SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING

PlanID 1121.0517.00

Saksnummer 18/2689

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å styrke det offentlige langsgående draget med offentlig skole- og idrettsarealer mellom Rosseland skule og Hetlandsgata. Planen skal legge til rette for kombinert formål med næring, tjenesteyting og svømmehall, idrettshall og bolig, samt dekke manglende uteoppholdsareal for Rosseland skule.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til rammesøknad**2.1.1 Utomhusplan****2.1.1.1 Uteoppholdsareal Rosseland skule (o_BU)**

Det skal sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av skolens uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- a) Utforming av lekeareal for begge kjønn og ulike aldersgrupper
- b) Plassering av anlegg og installasjoner
- c) Utforming av interne stier som knytter seg til omliggende gang- og sykkelvei i nærområdet
- d) Terrengebearbeiding, eksisterende og framtidige koter samt evt forstøtningsmurer og gjerder
- e) Utforming og plassering av belysning og skilt
- f) Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
- g) Kvartalslek
- h) Fotballbane

2.1.1.2 Grønnstruktur (o_F11 og o_F12)

Det skal sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av o_F11 og o_F12. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- a) Gang- og sykkelvei og andre forbindelser
- b) Trær og beplantning
- c) Oppholdssoner og sitteplasser
- d) Utforming av leke- og oppholdsareal
- e) Belysning
- f) God overgang mellom privat og offentlig areal

2.1.1.3 Idrett (BIA2)

Det skal sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av BIA2. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- a) Internt veisystem
- b) Av- og påstigningsplasser
- c) Gang-/ sykkelvei
- d) HC-parkering
- e) Sykkelparkering
- f) Eventuell varelevering

2.1.2 Skilt

Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses omgivelsene og skala, slik at reklamen ikke blir et for dominerende element i byrommet/ bygget. Gjeldende bestemmelser angående skilt og reklame i kommunedelplan for Bryne sentrum skal følges.

2.1.3 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (T-1442) skal være gjeldende for plan- og byggesaker.

2.2 Detaljreguleringsplan (BKB og BBB)

2.2.1 Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvann

2.2.1.1 Overvann skal infiltreres og/ eller fordrøyes på egen grunn. Løsningen skal følge prinsipper beskrevet i VA-rammeplan, dokumenteres og godkjennes i detaljregulering.

2.2.1.2 ROS-analyse skal redegjøre for potensiell fare for forurensset grunn.

2.2.1.3 Der det gjennom ROS-analyse, og/ eller konsekvensutredning er vist utfordringer eller at det må gjøres tiltak for å håndtere overflatevann, skal dette dokumenteres.

2.2.1.4 Det er krav om blågrønn faktor på min. 0,7 BGF for byggeprosjekt, og min. 0,3 BGF for offentlige gater og veier. Blågrønn faktor skal dokumenteres.

2.2.1.5 Det skal avklares og sikres plass til nettstasjon.

2.2.2 Renovasjon

2.2.2.1 Renovasjonsanlegg skal være nedgravd.

2.2.2.2 Renovasjonsteknisk plan avklares i detaljregulering.

2.2.2.3 Håndtering av næringsavfall løses innomhus eller som nedgravd system på egen grunn.

2.2.3 Folkehelse og universell utforming

Det skal redegjøres for folkehelse og universell utforming i plan- og influensområdet.

2.2.4 Bygge- og anleggsfasen

I bygge- og anleggsperioden må det sikres:

- a) Trygge trafikkforhold for beboerne i området
- b) Trygg adkomst til skole og barnehager
- c) At tidspunkt for vareleveranser til området ikke medfører sjenerende støy nattestid (kl. 23-07).
- d) At T-1442 blir fulgt i hele perioden.
- e) En plassering av varemottak som er til minst mulig sjenanse for beboerne i området, både med tanke på støy og trygghet.
- f) At aktiviteten ikke fører til økt støvutslipp, det vil si at tiltak som støvdemping blir satt i verk.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser (BKB, BBB, BIA1 og BIA2)

3.1.1.1 Arealutnyttelse

For arealutnyttelse gjelder tabellen nedenfor:

Bustaddel i % (av % BRA)	Min-maks % BRA
81-100	90-180
41-80	110-280
01-40	140-300
0	180-400

3.1.1.2 Høyder

a) For fastsetting av høyder gjelder tabellen nedenfor:

Maks gesimshøgde utan næring (i meter)	Maks gesimshøgde med næring (i meter)	Maks mønehøgde utan næring (i meter)	Maks mønehøgde med næring (i meter)	Tal etasjar *)
8	9	10	11	2,5
11	12	13	14	3,5
13	14	13	14	4
16	17	16	17	5
19	20	19	20	6
22	23	22	23	7
25	26	25	26	8

*) tal etasjar er retningsgjevande

Ved beregning av maks gesims- og mønehøyde er det tatt utgangspunkt i næring i første etasje (4-4,5 meter etasjehøyde) og ellers boligformål (3-3,5 meter etasjehøyde). Andre etasjehøyder må løses innenfor maks tillatte byggehøyder, jf. Temakart 3 *Høgder på bygg med prinsippsskisser*.

b) I detaljreguleringsplaner skal maks gesims- og mønehøyder vises med maks tillatt kotehøyde. Maks høyde skal regnes i midten av fasadene, fra fortau/ gate.

3.1.1.3 Parkering

a) For de delfeltene det tillates parkering skal det anlegges felles parkeringsanlegg. Parkering skal etableres innendørs, fortrinnsvis under bakken. Det tillates felles parkeringsløsning på tvers av delfelt.

b) For parkering gjelder tabellen nedenfor:

Kombinert formål næring, tjenesteyting og svømmehall (BKB)	Antall plasser
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 1
Bilparkering per 50 m ² BRA	0,8
Idrettshaller (BIA1 og BIA2)	Antall plasser
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 2
BRA bilparkering per 50 m ²	0

Boligparkering (BBB)	Antall plasser
<50 m ² BRA	0,67(0,5)
50-100 m ² BRA	1 (0,75)
>100 m ² BRA	1,50 (1,00)

c) Ved parkering i fellesanlegg i kombinasjon med offentlige plasser og fri flyt vil kravene være reduserte med 25% (tall i parentes).

3.1.1.4 Det skal etableres sykkelparkering ved alle trafikknutepunkt og sentrale møteplasser, jf. Temakart nr. 8 *Grøne byrom*.

3.1.1.5 Bomiljø

For nye boligprosjekt skal varierte bygningstyper og boligstørrelse vektlegges ut fra en vurdering av boligstrukturen i omkringliggende område.

3.1.1.6 Estetikk

- Ny bebyggelse og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og være i samspill med omgivelsene sin karakter og form. Det skal benyttes material av høy kvalitet.
- Hjørnebebyggelse bør ha en utforming som gir gode hjørneløsninger mot gate.
- Ved planlegging og utførelse skal det legges vekt på terrengtilpasning, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpasning.
- Bygg skal arkitektonisk stå fram som selvstendig bygg med eget uttrykk og med kontakt til bakkeplan. Fasadene skal ikke være lengre enn 18 m. Det skal være brudd i gesims fra fasade til fasade.
- Der det ikke er krav om aktive eller åpne fasader skal funksjoner som trappetårn og svalgang underordne seg bygningen og være inntil maks 25% av fasaden sin lengde.
- Parkeringsanlegg er ikke tillatt eksponert i fasaden mot hovedgater eller plasser.
- Alle bygg som er åpne for publikum skal ha universelt utformet inngang. Store skjemmende ramper tillates ikke.

3.1.2 Bestemmelser for delfelt

3.1.2.1 Delfelt BKB

- Innenfor BKB tillates kombinert formål næring, tjenesteyting og idrett. Innenfor område med dette formålet kan det være arbeids- og kundeintensive næringsvirksomheter, offentlig og privat tjenesteyting, og svømmehall.
- Bebyggelse skal plasseres langs Hetlandsgata innenfor byggegrensene for å styrke gateløpet. Det skal benyttes flere virkemidler for variasjon i fasadeuttrykket og demping av horisontalopplevelsen, og materialbruk. Slike virkemidler kan være variasjon i høyde, fasadesprang, taksprang, vertikalinnndeling mm.
- Det skal etableres svømmehall i første etasje. Første etasje skal skilles fra de øvrige etasjer ved hjelp av farger, materialbruk, detaljeringsgrad eller lignende.
- Prinsippet for åpne og aktive fasader skal følges, jf. Temakart nr. 6 *Aktive og åpne fasadar med forklaring*. 70% av hver av fasadene skal være åpne og/eller aktive. Vindu i åpne fasader kan dekkes til. Vindu i aktive fasader kan delvis dekkes til jf. Pkt 13.4.8 i kommunedelplan for Bryne sentrum.
- Der det bygges maks tillatt mønehøyde med halve etasjer, jf. Temakart 3 *Høgder*

på bygg med prinsippsskisser, og en ikke benytter skråtak for øverste etasje/loft, skal øverste etasje være inntrukket 3 m fra vei eller andre viktige byrom, jf. Temakart nr 1 *Viktige byrom*. Der det benyttes skråtak kan takvinkelen være inntil 45 grader.

- f) Trappetårn/ heissjakt til takterrasse er tillatt oppført inntil 3 meter over prosjektert byggehøyde. Trappetårn/ heissjakt skal være inntrukket minimum 3 meter fra hovedfasade mot viktige byrom/plasser, jf. Temakart 1 *Viktige byrom*.
- g) Funksjonsorienterte fasader som i hovedsak består av trappetårn og svalganger er ikke tillatt i byrom med aktive og åpne fasader.
- h) Det skal sikres god overgang mot o_T og o_F12.

3.1.2.2 Delfelt BBB

- a) Felt BBB skal inneholde blokkbebyggelse.
- b) Høyder skal trappes ned mot øst.
- c) Kvartalslek for BBB skal løses innenfor skolens uteoppholdsareal.
- d) Adkomst for parkering skal løses fra Trallfavegen i vest.
- e) Renovasjon skal løses langs Trallfavegen.

Uteoppholdsareal:

- f) Det er krav om 30 m² solrikt uteoppholdsareal per boenhet.
- g) Alle boenheter med felles uteoppholdsareal skal ha egnet, solrik privat uteplass på minimum 6 m².
- h) Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet, universelt utformet og lagt til rette for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Areal skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved midtsommer.
- i) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
- j) Ved opparbeiding gjelder *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*.
- k) Eventuelt uteoppholdsareal på oppbygget plan skal utformes som grønt tak. På uteoppholdsarealet skal det kunne plantes tre og større vegetasjon i tilrettelagte «rotkasser» med nødvendig jordtykkelse. Minimumsstandard skal avklares i detaljregulering.
- l) Plassering av lekeareal ved parkeringsanlegg/ innkjørsel til parkering skal unngås.

3.1.2.3 Delfelt BIA1 og BIA2

- a) Høyder skal være innenfor maks tillatte byggehøyder, jf. Temakart 3 *Høgder på bygg med prinsippsskisser*.
- b) Det skal vektlegges en god arkitektonisk løsning når det gjelder materialvalg og utforming av fasader mot Turveien.
- c) Det skal vurderes sambruk mellom hallene, en fleksibel utnyttelse av inne- og uteområdene samt energiløsninger.
- d) Det skal legges til rette for min. 5% HC-parkering for BIA1 og BIA2.
- d) Sykkelparkeringsanlegg skal ha høy kvalitet, og det tillates overdekket låsbar løsning for sykkelparkering som sikrer beskyttelse mot tyveri og hæverk.

3.1.2.4 Delfelt BIA1

- a) Felt BIA1 skal inneholde idrettshall/ flerbrukshall med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates maks BRA 2500 m².
- c) Inngangssone skal lokaliseres sør i feltet.

3.1.2.5 Delfelt BIA2

- a) Felt BIA2 skal inneholde anlegg med formål idrettshall/ flerbrukshall. Haller skal

- plasseres innenfor byggegrensen Det tillates kafe/ kiosk.
- b) Det tillates maks 5000 m² BRA.
 - c) Det skal etableres gang/ sykkelvei som knytter skolens uteoppholdsareal med Trallfavegen gjennom delfeltet.
 - d) Det skal etableres en gangforbindelse i nord-sør retning som knytter seg til o_F12.
 - e) Delfeltet skal inneholde torg/ mingleplass/ møteplass på sørside av bebyggelse. Det skal sikres gode solforhold.
 - f) Det skal legges til rette for en tydelig hovedinngangssone på sørside av bebyggelse.

3.1.2.6 Delfelt o_BU

- a) Delfelt o_BU skal benyttes som uteoppholdsareal for Rosseland skole, samt kombinert kvartalslekeplass.
- b) Uteområde for skolen skal være oversiktlig, ha god tilgang på sol, tilstrekkelig størrelse og god kvalitet. Området skal være attraktivt ved alle årstider.
- c) Det skal sikres en god og synlig overgang mellom skolens uteoppholdsareal, offentlig park, delfelt BBB og delfelt BIA2.
- d) Eventuelle sykkelstier som går gjennom skolens uteoppholdsareal, må sikres med element som hindrer fart.
- e) Kvartalslekeplass skal være allmenn tilgjengelig, og øvrig areal skal være tilgjengelig etter skoletid.
- f) Avgrenset område #1 er forbeholdt kvartalslekeplass.
- g) Det skal under planlegging av o_BU sikres medvirkning med aktuelle aktører.

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

3.2.1 Kjørevei (o_SKV1)

Skal opparbeides etter gjeldende *Veinorm for Sør-Rogaland*.

3.2.2 Fortau (o_SF1 og o_SF2)

Gangforbindelser skal utformes slik at fotgjengere får et attraktivt sammenhengende fotgjengertilbud.

3.2.3 Torg

Torget skal være forbindelse til o_F11 og o_F12 og skal inneholde beplantning, oppholdssteder og sykkelparkering.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur felt (o_F11, o_F12, o_F13)

- a) o_F11 og o_F12 skal være offentlig park.
- b) o_F13 skal være grøntbelte.
- c) Det tillates gang-/ sykkelvei, belysning, lekeelement, beplantning, sitteplasser med mer.
- d) Trær skal bevares dersom disse er i god stand. Det skal utarbeides tiltaksplan for trær i o_F12. Tiltaksplan skal utarbeides av fagkyndig innen trepleie.
- e) Det tillates forbindelse til o_F11 ikke er universelt utformet.
- f) Det tillates etablert turvei i o_F13 som ikke er universelt utformet på grunn av terreng.
- g) Det skal opparbeides en god overgang mellom privat, felles og offentlig areal.
- h) Det skal vurderes vegetasjonskjerm langs o_F12 mot eksisterende bebyggelse.

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

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

4.1.1 Sikringssone (H140)

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde under 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 skal inneholde kvartalslek. Kvartalslek skal dekke krav om kvartalslek for delfelt BBB.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Svømmehall etableres innenfor bestemmelsesområde #2. Svømmehallen skal ligge i bebyggelsens første etasje.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Krav om detaljregulering

For områdene BKB og BBB skal det foreligge detaljregulering før utbygging av områdene kan finne sted.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før rivingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent rammetillatelse for områder som berøres.

6.3 Rekkefølge i tid

6.3.1 I forbindelse med detaljregulering skal utbyggingsrekkefølge og opparbeiding av tilhørende anlegg sikres.

6.3.2 Det skal for detaljregulering for bolig dokumenteres tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet.

6.3.3 Det kan gis midlertidig dispensasjon til annet bruk som offentlig uteoppholdsareal, for eksempel hage, park og lignende.

7. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

7.1 Temakart

Temakart nr 1 - nr 12 tilhørende *Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026*.