

Dato: 25.10.2016
Arkiv: K1 - 143, PlanID
- 1121.05
Vår ref (ArkivsakID.): 2013000482-230
JournalpostID.: 2016031669

Føresegner og retningslinjer 19.08.2016

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

I. Generelle føresegner og retningslinjer

1. Verknad og rettsverknad av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)

- 1.1. Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015 – 2026 viser i hovudtrekk arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommunedelplanen består av plankart, temakart, føresegner, retningslinjer, planomtale og handlingsprogram.
- 1.2. Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Plankart og føresegner er datert 19.08.2016.
- 1.3. Kommunedelplan for Bryne sentrum skal leggjast til grunn ved forvaltning og utbygging i planområdet.
- 1.4. Der det er konflikt mellom gjeldande planar og kommunedelplanen, går kommunedelplanen føre. Eldre reguleringsplanar gjeld der det ikkje er motstrid eller i dei tilfella dei er utfyllande i forhold til kommunedelplanen.

2. Oppbygging av føresegner og retningslinjer

- 2.1. Tekst utan kursiv er juridisk bindande føresegner. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksformål, og særskilte føringar som er knytt til det enkelte arealbruksformål.
- 2.2. Retningslinjer står i *kursiv*. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si saksbehandling. Retningslinjene dannar grunnlag for framtidig regulering.

3. Krav om detaljregulering (pbl. §11-9, pkt. 1)

- 3.1. Arbeid og tiltak som er nemnt i pbl. § 20-1 og frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankravet, sjå pkt. 3.3.
- 3.2. Tiltak som gjer bruk av friktaksordninga for minste felles uteopphaldsareal (MFUA), jf. pkt. 9.4, kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan.
- 3.3. Kommunen kan fråvike plankravet for mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlege av følgjande krav er følgt opp (pbl. §11-10, pkt. 1):
 - tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen for Bryne sentrum
 - tiltaket er i all hovudsak i tråd med eksisterande bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggjande bygningar og landskap
 - tiltaket er inntil 800 m²BRA og omfattar inntil 4 bueiningar
 - tiltaket er eit sjølvstendig prosjekt, og ikkje ein etappe eller del av eit større utbyggingsprosjekt

- tiltaket krev ikkje dispensasjonsbehandling etter reglar i plan- og bygningslova. I områda S1-S3, S5-S18, S20-S25 gjeld ikkje avstandskravet, jf. pbl. § 29-4.

3.4. Reguleringsplanar for byggeområde skal gis ei planavgrensing slik at viktige samanhengar vert avklart. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurderer kor stort område reguleringsplanen skal omfatta. Reguleringsplanar for hovudveggar skal også omfatta øvrig vegsystem som må endrast, og i nødvendig grad areal som ligg til.

4. Vassforsyning og avløp (pbl. §11-9, pkt. 3)

4.1. Overvatn skal infiltrerast og/eller fordrøyast på eigen grunn. Løysinga skal dokumenterast og godkjennast i kvart enkelt tilfelle, jf. gjeldande VA-norm.

5. Rekkefølgekrav (pbl. 11-9, pkt. 4)

- 5.1. Kommunen skal vurderer konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet i skule og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysingar, kan ikkje reguleringsplanen godkjennast.
- 5.2. Før rivingsløyve kan gis skal det liggja føre godkjent rammeløyve. Kommunen kan gi mellombels dispensasjon til anna bruk som offentleg uteopphaldsareal, til dømes hage, park og liknande.
- 5.3. Før fritaksordninga for minste felles uteopphaldsareal kan nyttast, jf. pkt. 9.4 – 9.7, skal det inngås utbyggingsavtale for realisering av eit tilfredsstillande utandørs opphaldsmiljø. Fritaksbeløpet pr m² vert fastsett av kommunestyret.
- 5.4. Før pkt. 10.2.1 om at parkering til næring skal lokaliserast til felles parkeringsanlegg vil kunna gjelda, skal det vera etablert eit felles parkeringsselskap.
- 5.5. Før byggeløyve til parkeringsanlegg i områda (S1/S2), S35 og I1 kan gis, må moglegheita for å kunna etablere eit parkeringsanlegg i område O2 vera avklart.

6. Folkehelse og universell utforming (pbl. §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

6.1. Arealplanlegging skal bidra til å fremje folkehelse, motverke sosiale forskjellar og førebygge kriminalitet. Reguleringsplan skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet.

Verkemiddel for å fremje folkehelse kan vera universell utforming, miljøfaktorar (støy og luftkvalitet), andre helsefremjande faktorar (tilgang til grøntareal, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold), kriminalitets- og ulykkesførebygging og tiltak for å utjamna sosiale helseforskjellar som t.d. sosiale møteplassar.

6.2. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn i heile planområdet. Offentlege og private uteopphaldsareal skal leggjast til rette for universell tilgjenge. Trapper kan tillatast der det ikkje er mogleg å etablere trinnfri løysing grunna store høgdeskilnader.

I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40% av nye småhus, her under einestader, to-til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed bli tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, eit soverom, bad og toalett.

- 6.3. HC- parkeringsplassar avsett i planområdet for å oppnå nødvendig dekking kan ikkje omdisponerast.
- 6.4. Felles kommunal norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal leggjast til grunn.

Statens vegvesen sin rettleiar «Håndbok Universell utforming av veger og gater» bør følgjast.

7. Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1, 11-9, pkt. 5)

- 7.1. Det skal takast omsyn til snarvegar, gang- og sykkelvegar, samt gode og varierte aktivitetsområde. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarende tilgang, storleik og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- 7.2. Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

I alle planar med bustadformål skal forhalda for variert opphald for barn kartleggjast.

8. Bystruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5-6)

8.1. Overordna struktur

- 8.1.1. Eksisterande kvartalsstruktur, jf. temakart nr. 2 «Kvartalstruktur og kvartaltypologi», skal ivaretakast, styrkast og byggja opp under byrom med sine gater og møteplassar. All planlagt utbygging skal:
 - vektleggja historiske strukturar, grøntdrag og viktige siktlinjer
 - underordnast viktige landskapstrekk og landemerke
 - gis ein god arkitektonisk utforming.
- 8.1.2. Maks tillatt byggehøgde og prinsipp for nedtrapping som vist på temakart nr. 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser» skal følgjast.
- 8.1.3. For fastsetting av høgder i reguleringsplanar gjeld tabellen nedanfor.
Ved berekning av maks gesims- og mønehøgde er det tatt utgangspunkt i næring i første etasje (4-4,5 meter etasjehøgde) og elles bustadformål (3-3,5 meter etasjehøgde). Andre etasjehøgder må løysast innanfor maks tillaten byggehøgde, jf. temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser». For Storgata og Lauritz Bellesens gate gjeld andre høgder, jf. pkt. 21.2.5.5.

<i>Maks gesimshøgde utan næring (i meter)</i>	<i>Maks gesimshøgde med næring (i meter)</i>	<i>Maks mønehøgde utan næring (i meter)</i>	<i>Maks mønehøgda med næring (i meter)</i>	<i>Etasjar *)</i>
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 på etasjar er retningsgivande*

Tabell 1: Maks gesims- og mønehøgde og etasjetal desse høgden samvarar med.

- 8.1.4. I reguleringsplanar skal maks gesims- og mønehøgder visast med maks tillaten kotehøgde.
- 8.1.5. I område med «Sentrumsformål» og «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting» skal høgda i første etasje vera minimum 4 meter.
- 8.1.6. Maks høgde skal reknast i midten av fasadane, frå fortau/gate, jf. pkt.13.1.8 og pkt 13.1.9
- 8.1.7. Der det vert bygd maks tillaten mønehøgde med halve etasjar, jf. temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser», og ein ikkje nyttar skråtak for øverste etasje/loft, skal øverste etasje vera trekt inn med minimum 3 meter frå veg eller andre viktige byrom, jf. temakart nr. 1 «Viktige Byrom». Der det vert nytta skråtak kan takvinkelen vera inntil 45⁰.
- Ved bygningar høgare enn 4 etasjar bør minimum 75% av fasadane vis à vis ha sol 1. mai kl. 13.30. Vindforhold skal dokumenterast når byggehøgder overstig gjennomsnittleg byggehøgde i området med 30%.*
- 8.1.8. Temakart nr. 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser» viser fire lokaliseringar kor nye høghus i form av tårn med ei maks høgde på kote +75 m. kan realiserast. Teknisk anlegg er inkludert. Ved regulering skal vindforhold dokumenterast.
- 8.1.9. Nybygg som grensar til verneverdige bygningar skal vera i ein målestokk som tar omsyn til eigedoms- og busetnadstrukturen, fasadelengder og detaljering. Høgder og avstand skal understøtta den historiske busetnaden. Moderne interpretasjon (tolkning) kan akseptast, men det skal gjerast greie for tiltaket sine arkitektoniske og estetiske kvalitetar i forhold til den historiske busetnaden.

Utgreiinga kan gjerast ved hjelp av illustrasjonar, snitt, 3D-modellar eller liknande.

- 8.1.10. Trappetårn/heissjakt til takterrasse tillatast oppført inntil 3m over prosjektert byggehøgd. Trappetårn/heissjakt skal vera trekt inn minimum 3m frå hovudfasaden mot viktige byrom/plassar, jf. temakart 1 «Viktige byrom».

8.2 Arealutnytting

Følgjande retningslinjer for utnytting gjeld:

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

Ved regulering der nye bygningar skal utfylla ein eksisterande bygningsmasse- eller kvartalsstruktur, må retningslinja sine føringar for utnytting tilpassast til dei utbygde omgivnadane.

Arealutnytting når det gjeld høghus avklarast i reguleringsplan.

9. Uteopphaldsareal og leikeplassar (pbl. §11-9, pkt. 5)

- 9.1 Det skal vera 30 m² solrikt uteopphaldsareal per bueining. Einebustader og rekkehus skal ha dette arealet samanhengande på bakkenivå, og med minimum 6 m avstand frå bustaden til eigedomsgrensa til eigedomen. Leilegheiter kan ha arealet på bakkeplan eller oppbygd plan. Uteopphaldsareal på private balkongar og private takterrassar inngår ikkje i berekninga.
- 9.2 Innanfor område med kvartalstypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad» kan kommunen vurdera om inntil 25% av felles uteopphaldsareal realiserast på felles takterrasse og felles balkongar.
- 9.3 Alle bueiningar med felles uteopphaldsareal skal ha eigna, solrik privat uteplass på minimum 6 m².
- 9.4 For prosjekt/planar med bueiningar innanfor områda med «Krav om minimum 16m² MFUA», jf. temakart 4 «Område med ulike krav om minste felles uteopphaldsareal (MFUA)¹» skal det vera minimum 16 m² MFUA per bueining på eigen grunn.

¹ *Minste felles uteopphaldsareal (MFUA) er areal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon og omfattar den ubygde delen av tomta som ikkje er sett av til trafikkareal. Arealet skal vera mest mogleg samanhengande. Restareal og areal avsett til fellesfunksjonar som avfallshandtering, sykkelstativ og liknande er ikkje eigna til opphald og skal ikkje reknast med. Areal til private og semiprivate uteplassar (under balkongar e.l.) skal ikkje reknast med.*

- 9.5 Innanfor områda med «Krav om minimum 16 m² MFUA» slik vist på temakart nr. 4 «Område med ulike krav om minste felles uteopphaldsareal (MFUA)», kan prosjekt heilt eller delvis unntakast frå krava om at 16 m² felles uteopphaldsareal per bueining skal realiserast på eiga tomt. Her kan fritaksordninga nyttast. Midlar frå fritaksordninga skal brukast til kjøp, utviding eller oppgradering av nærliggjande uteopphaldsareal innanfor dei ulike sonene slik desse er vist på temakart nr. 5 «Soneinndeling fritaksordning MFUA ». Kommunestyret fastset årleg fritaksbeløp per m² som skal nyttast i utbyggingsavtaler i samband med behandlinga av økonomiplanen.
- 9.6 Fritaksordninga gjeld berre når samtlege av følgjande vilkår er oppfylt:
- Prosjektet held seg innanfor maks tillate høgder og maks tillate tettleik, jf. pkt. 8.1.2, 8.1.3 og pkt. 8.2.
 - Krav om minste felles uteopphaldsareal per bueining er forsøkt mest mogleg oppfylt på eiga tomt. Det skal dokumenterast at 16 m², jf. pkt. 9.3, uteopphaldsareal per bueining ikkje let seg realisera i prosjektet. Alternative løysingar skal visast.
 - Prosjektet har plass til leik med 3 ulike leikeaktivitetar og sandkasse med sitjegruppe med 50% sol kl. 15. I områda S8, S10, S11, S16, S17, S23, S25 og S30 kan kommunen vurdera om dette arealet kan realiserast på felles takterrasse.
 - Erstatningsarealet har maks gangavstand på 150 m og har trafikkisikker tilkomst.
- 9.7 Felles uteopphaldsareal skal vera mest mogleg samla, universelt utforma og lagt til rette med varierte bruksmoglegheiter for alle aldersgrupper. Det skal vera eit klart skilje mellom privat og offentleg formål. Organisering av MFUA i indre gard skal ikkje koma i konflikt med dei ulike funksjonane sentrum har. Areal skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjamndøgn og kl. 18 midtsommar. Støynivået skal liggja under grensene for gul sone i gjeldande rundskriv T-1442.
- Ved opparbeiding gjeld «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» viss ikkje noko anna er nemnt.
- 9.8 Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast inn som ein del av leikeareal eller uteopphaldsareal.
- 9.9 Uteopphaldsareal på oppbygd plan skal utformast som grøntak. På uteopphaldsarealet skal det kunne plantast tre og større vegetasjon i tilrettelagte «rotkassar» med naudsynt jordtjukkeleik. Minimumstandard vert avklart i reguleringsplan.
- 9.10 Ved fortetting med 3-6 bustader skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det godkjent leikeplass innan rimeleg og trafikkisikker avstand fell kravet bort.
- 9.11 I nye bustad-/leileghetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye leikeplassfunksjonar, jf. gjeldande retningslinjer i Regionalplan Jæren, vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre leikeplassar, ballfelt m.m. i byen. Nye leike- og parkanlegg skal opparbeidast i samsvar med gjeldande norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Uteoppholds-/leikeareal bør plasserast i tilknytning til eksisterande uteopphaldsareal/leikeareal/ grønstruktur. Det bør planleggjast for funksjonar som supplerer eksisterande funksjonar.

9.12 Plassering av leikeareal ved parkeringsanlegg /innkjørsel til parkering skal unngåast.

10. Veg og transport (pbl. §11-9, pkt. 5)

10.1. Generelt

10.1.1. Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklende og kollektivreisande. Prosjekta skal forhalda seg til gatebruksplanen når han er utarbeidd. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurderer kor stort område reguleringsplanen skal omfatta og kor det er naudsynt å ta inn tilstøytande vegareal.

10.2. Parkering

10.2.1. Parkering til næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting og kjøpesenter, med unntak av daglegvarehandel, skal lokaliserast til felles parkeringsanlegg slik dei er vist i føresegnene pkt. 21.2.5.3, 21.6.2 og 21.9, eller til andre eksisterande anlegg.

10.2.2. Bustadparkering kan etablerast på eiga tomt i parkeringskjellar eller anlegg med tilkomst direkte frå gate. Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20% av parkeringsplassane vera gjesteparkering og minst 5% av plassane tilrettelagde for personar med forflytningshemming.

10.2.3. Ved byggesak skal det stillast krav om at parkeringskravet er oppfylt.

10.2.4. I parkeringsanlegg /område drive av eit parkeringsselskap skal minimum 5 % av plassane reserverast personar med forflytningshemming.

10.2.5. Tilstrekkeleg tal plassar med lademoglegheit skal reserverast for ladbar motorvogn.

10.2.6. Planområdet er delt opp i indre og ytre område, jf. temakart nr. 11 «Soneinndeling krav til parkering». Det skal avsettast plass for bilar og sykklar i samsvar med tabellen under. Ved berekning av krav til P-plassar skal berekningsresultata alltid rundast oppover. Ved parkering i fellesanlegg i kombinasjon med offentlege plassar og fri flyt vil krava verta redusert med 25 % (tal i parentes):

Arealkategori	Sentrum indre område	Sentrum ytre område
Sykkelparkering per 50 m ² BRA	Minimum 1	Minimum 1
Bustad -bilparkering		
< 50 m ² BRA	0,33 (0,25)	0,67 (0,50)
50-100 m ²	0,67 (0,50)	1,00 (0,75)
>100 m ²	1,00 (0,75)	1,50 (1,00)
Næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting og kjøpesenter)		
Per 50 m ² BRA bilparkering	0,38	0,5

Tabell 2: Krav til parkering

10.2.7 Dokumentasjon på nødvendig avsett areal til varelevering og serviceparkering skal krevjast i byggesaker.

11. Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6)

11.1 Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstorleiken vektleggjast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadane i dei enkelte plansakene.

I nye reguleringsplanar bør storleiken til bustadene vera minimum 40 m² BRA.

Minimum 80% av bustadene bør vera større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.

Det bør planleggjast for fleire større og familievennlege bustader i sentrumsområdet.

11.2 Det vert ikkje tillate bueiningar med einssidig orientering mot nord eller aust. Dette kan fråvikast etter ei særskilt vurdering av kommunen.

11.3 Bustadbygg eller etasjar med bustader kan ha ei bygningsdjupne opp til 12 m.

11.4 Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgd mot breidde på 2/3, men ikkje mindre enn 20 m som minsteavstand mellom to fasadar.

12. Byrom (pbl. §11-9, pkt. 6)

12.1. Byrom skal ha god form, vera universelt utforma, ha god samanheng med eksisterande og planlagt bystruktur, kollektive haldeplassar, historiske strukturar og grøntdrag, samt ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

12.2. Byrom skal invitere til opphald for alle brukargrupper, og formast med vekt på tryggleik og attraktivitet. Byrom og bygningar skal plasserast og formast slik at dei legg best mogleg til rette for byliv.

12.3. Offentlege passasjar og smug skal oppretthaldast.

12.4. Byggehøgder og grad av utnytting skal tilpassast eksisterande omgivnader, busetnad og strøkskarakter. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å understreka og forsterka gate- eller plassrommet. Alle fasadar må utformast slik at dei vender seg mot gate- og plassrom.

12.5. Tilbygg og påbygg skal forhalda seg til bygningen sin arkitektur og uttrykk.

13. Utforming og omgivnadskvalitet (pbl. §11-9, pkt. 6)

13.1. Estetikk

13.1.1. Nye bygningar og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon og vera i samspel med omgivnaden sin karakter og form. Det skal nyttast material av høg kvalitet. Busetnaden skal følgje prinsippa om kvartalsutbygging som vist i temakart nr. 2 «Kvartalstruktur og kvartaltypologi». Busetnadene skal ha ei heilskapleg form- og

volumoppbygging som bidreg til å understreka og forsterka byromma. Alle fasadar må utformast slik at dei vender seg mot byromma².

- 13.1.2. Brannveggar skal utformast slik at dei vert minst mogleg synlege frå gatene.
- 13.1.3. Eventuelle utkragingar mot kommunale vegar må ha minimum fri høgde på 3,6 m over fortau. Det tillatast maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg. For reklame gjeld eigne reglar, jf. pkt. 13.1.4. og pkt. 13.1.5.
- 13.1.4. Hjørnebygningar bør ha ei utforming som gir gode hjørneløysingar mot gate.
- 13.1.5. Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengetilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengetilpassing.
- 13.1.6. Det kan i den enkelte byggesak stillast spesielle krav til dokumentasjon av arkitektonisk kvalitet. Det vert gitt rom for tilpassingar til eksisterande bysituasjon og bygningar med ny tidsmessig arkitektur av høg kvalitet, gitt at verneomsyn ikkje krev sterk formstyring. Offentlege bygg og byrom som inneheld viktige funksjonar for byen, skal ha ei utforming som signaliser dette.
- 13.1.7. I kvartal med typologi «kompakt busetnad» og «karrébusetnad» skal eventuelle opningar underordna seg desse typologiane.
- 13.1.8. Bygg skal arkitektonisk stå fram som sjølvstendig bygg med eige uttrykk og med kontakt til bakkeplan. Fasadane skal ikkje vera lengre enn 18 m. Det skal vera brot i gesims frå fasade til fasade. Krav om brot i fasaden kan etter kommunen si vurdering fråvikast i bygatene, jf. temakart nr. 7 «Gatehierarki».
- 13.1.9. Ved utbygging av kvartala som støyter til torget (U1), Lauritz Bellesens gate, Storgata, Meierigata, Sveinsvollvegen, Skulegata, Øgårdsbakken, Ole Tjøttas veg, Parkvegen, Erlandsbakken, samt kvartala som ligg aust for Reevegen, vest for Gamle Hognestadvegen og vest for Saronsbrotet gjeld følgjande:
- Den eksisterande eigedomsstrukturen skal brukast for å dela opp fasaden. Fasadane skal stå fram som ein fasade sett saman av fleire bygningar med minst ein inngang pr. fasade retta mot gate.
 - Kvartalet sin variasjon i fasadeuttrykk skal oppretthaldast og vidareutviklast. Det skal vera tydeleg brot i lågaste og høgaste gesims frå fasade til fasade, jf. skisse til temakart nr. 3 «Høgder på bygg med prinsippiskisser».

Brot av fasaden kan til dømes gjerast ved endring av farge, bruk av materiale og/eller intervall/rytme. Inntrekt fasade kan akseptast som brot i fasaden.

² Med byrommet meiner ein her det som vert opplevd som det offentlege rommet som hovudsakleg vert danna av tilstøytande fasadar. Byrommet er også plassar, møtestader og parkar, smau og gater.

13.2. Aktive og opne fasadar

- 13.2.1 Prinsippet for opne og aktive fasadar skal følgjast, jf. temakart nr. 6 «Aktive og opne fasadar med forklaring». 70% av kvar av fasadane skal vera opne og/eller aktive. Vindauge i opne fasadar kan tildekkast. Vindauge i aktive fasadar kan delvis tildekkast, jf. pkt. 13.4.8.
- 13.2.2 Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgangar, er ikkje tillate i byrom med aktive og opne fasadar.
- 13.2.3 Der det ikkje er krav om aktive eller opne fasadar skal funksjonar som trappetårn og svalgang underordna seg bygningen og vera inntil maks 25% av fasaden si lengde.
- 13.2.4 Parkeringsanlegg er ikkje tillate eksponert i fasaden mot hovudgater eller plassar.
- 13.2.5 Alle bygg på Bryne som er opne for publikum skal ha universelt utforma inngang. Store skjemmande ramper er ikkje tillate.

13.3 Vedlikehald

Bygg og anlegg skal haldast i god stand og ikkje vera skjemmande for sine omgivningar.

Utsifting av bygningsdelar, endra overflatebehandling eller andre endringar som vert utført som del av vedlikehald, skal ikkje føra til at bygget sin arkitektoniske kvalitet vert forringa.

Vedlikehald av eldre bygg skal skje i dialog med kommunen.

13.4 Skilt og reklame (pbl. §11- 9, pkt. 5)

- 13.4.1 Skilt og reklameinnretningar må ikkje hindra trafikktryggleik, tilgjenge eller viktige siktlinjer i byen. Skilt og reklameinnretningar med festeordningar må ikkje påføre omgivnadene støy eller sjenerande lys. Det skal utarbeidast rettleiar for faste reklameinnretningar. På område der desse føresegnene ikkje er utfyllande kan rettleiinga leggjast til grunn. Reklame mot fylkesvegnettet skal behandlast av Statens vegvesen.
- 13.4.2 Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgivnadene og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i byrommet/bygget.
- 13.4.3 Det vert berre tillate eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade. For fasadar lengre enn 18 m, kan det tillastast to skilt per verksemd per fasade.
- 13.4.4 Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillastast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 m ut frå veggen. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,20 m.
- 13.4.5 Det vert ikkje tillate skilt montert høgare enn bygget si mønehøgda. Er reklameinnretninga plassert på bakken kan den ikkje overstiga gesimshøgda på omliggande bygningar.

- 13.4.6 Det vert krevd ein samla skiltplan for område eller bygg der fleire verksemder er lokaliserte.
- 13.4.7 Område som vert rekna som uteopphaldsrom, som for eksempel parkar, grønne areal, naturlandskap og område med historiske og arkitektoniske verdiar, kan berre ha skilt og reklameinnretningar etter ein særleg vurdert plan, der historiske og arkitektoniske forhold er gjort greie for. Dette gjeld også temporær reklame.
- 13.4.8 Utarbeiding av planar for skilt og reklameinnretningar skal særleg legge vekt på å ta omsyn til føresegner om aktive fasadar. Inntil 30% av vindaugeflata kan dekkast til slik at nødvendig inn-/utsyn er sikra.
- 13.4.9 Temporær reklame i tilknytning til kultur- og idrettsarrangement er unntatt frå søknadsplikt ved eksponering kortare enn 2 veker, unntatt for dei områda som går fram av pkt. 13.4.7.
- Temporær reklame i tilknytning til kultur- og idrettsarrangement er også unntatt frå søknadsplikt ved eksponering kortare enn 2 veker når den rettar seg mot fylkesvegnettet når vegen er stengt. Unntaket frå søknadsplikten gjeld kun i det tidsrommet kor fylkesvegen er stengt, og på den aktuelle strekningen som er stengt.
- Det skal utarbeidast rettleiar for temporære reklameinnretningar. På område der desse føresegnene ikkje er utfyllande kan rettleiaren leggjast til grunn.
- 13.4.10 Kommunen kan etter søknad, jf. pbl. § 19-1, i særlege tilfelle gje dispensasjon frå desse føresegnene. Kommunen kan avvisa søknadar som etter kommunen sitt skjønn er i strid med føresegnene i pbl. § 29-2 eller på anna vis har manglar.

14. Grønstruktur og landskap (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 14.1. Samanhengande grøntdrag, rekreasjonsområde, turvegar og område for leik skal ivaretakast og utviklast i samsvar med temakart nr. 9 «Grønne byrom».
- 14.2. Alle planforslag og byggesakar som omhandlar natur skal vurderast etter Kap. II i naturmangfaldlova.
- 14.3. Alle tiltak ut mot byen sitt overordna byrom, landskapsrom og elverommet med tilhøyrande høgdedrag, Geidahodnet og Brynehaugen, må frå offentlege gater og plassar ta omsyn til utsikten mot elva og vatnet, samt viktige siktliner/aksar i bylandskapet.
- 14.4. Viktige fondmotiv i bygatene og byrommet skal oppretthaldast og styrkast.
- For sentrumsområdet skal det særleg vektleggjast at nye tiltak ikkje står fram som dominerande i forhold til Bryne kyrkje.*
- Temakart nr. 8 «Grønne byrom» bør leggjast til grunn for alle tiltak.*
- 14.5. Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst

mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

- 14.6. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast utomhusplan som dokumenterer god terrengtilpassing, terrengendringar og murar. Terrengbehandling skal dokumenterast med snitt som viser aktuelt terreng før og etter tiltaket.

15. Klimatilpassing (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 15.1. Flaumvegar i Bryne sentrum er vist på temakart nr. 12 «Flaumvegar». Ved utbygging må tiltak avklarast nærmare med kommunen.
- 15.2. Det er krav om «blågrøn faktor» på min. 0,7 BGF³ for byggeprosjekt i by/sentrumsområde, og min. 0,3 BGF for offentlege gater og vegar. Dette skal dokumenterast i byggesak.

Vatn og overvatn bør nyttast som eit positivt element i bymiljøet.

16. Støy (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 16.1. Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.
- 16.2. I kvartalsområda, jf. temakart nr. 2 «Kvartalstruktur og kvartaltypologi», skal bygningane brukast som støyskjerm. Støyskjermveggar skal unngåast.

17. Renovasjon (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 17.1. I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det leggjast ved ein plan for oppsamling og tøming av avfall. Planen skal godkjennast av kommunen.
- 17.2. Nedgravne avfallsløysingar for hushaldningar skal vera universelt utforma og etablerast i prosjekt over 15 bueiningar. Oppsamling under bakken skal løysast på eigen evt. felles grunn. Løysinga må vera etablert før bruksløyve kan gis.
- 17.3. Handtering av næringsavfall skal løysast innomhus eller som nedgravd system på eigen grunn.

18. Forureina grunn (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 18.1. Alle tiltak skal planleggjast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føra til helse- eller miljøskade.
- 18.2. I område der det er mistanke om forureina grunn, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan, jf. kap. 2 i forureiningsforskrifta.

19. Samfunnstryggleik

- 19.1. Der det gjennom ROS-analyse, flaumkartlegging og/eller konsekvensutgreiing er vist

³ BGF = økologisk effektiv overflate/totalt tomteareal, jf. rettleiar frå «Framtidens byer» av 28.01.2014

utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtera overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.

Kriminalitetsførebyggande sjekkliste utarbeida av «Det kriminalitetsførebyggande råd» (KRÅD) skal takast omsyn til.

20. Kulturminne (pbl. §11-9, pkt. 7)

- 20.1. Det er ikkje tillate å rive bygningar som er regulert til vern med spesialområde (H_570_1) jf Temakart 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg».
- 20.2. For bygg og konstruksjonar, anlegg og andre kulturminneobjekt som er vist på temakart nr. 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg», kan det ikkje setjast i gang arbeid som medfører riving eller vesentleg endring av fasade før det ligg føre godkjent reguleringsplan eller byggeløyve frå kommunen. Kommunen skal føra ein særleg restriktiv politikk med omsyn til riveløyve og ombygging av bygningar og anlegg oppførte på temakart nr. 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg».
- 20.3. Alle tiltak som medfører krav om plan eller løyve som omtalt i pkt. 20.1 skal vurderast særskilt med vekt på verdi som kulturminne. Verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljø skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og settast i stand. Søknad om løyve til tiltak skal innehalda ein kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk utgreiing som forklarar korleis tiltaket forhold seg til verneomsyna.
- 20.4. Krav til uteopphaldsareal kan fråvikast dersom søknad omhandlar bygningar med kulturhistorisk eller arkitektonisk høg verdi, der krav ikkje kan oppfyllest utan vesentleg forringing av kvalitetar til bygningen.
- 20.5. For bygningar med bevaringsverdi, kor det vert søkt om attføring til bustadformål eller andre søknadspliktige tiltak etter § 20-1 i pbl., vert det ikkje stilt krav til nye parkeringsplassar.

Det bør leggjast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygningar. Kor dette kjem i konflikt med andre føresegner, kan kommunen etter ei samla vurdering prioritere dette omsynet.

- 20.6. Før eller under byggesaksbehandling av saker som gjeld bygg som omtalt i pkt. 20.1, skal saka sendast til Kulturminnenemnda og regional kulturminnestyremakt for uttale.

II. Føresegner knytt til arealformål (pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11)

21. Bygg og anlegg (pbl. §11-7, pkt. 1)

21.1. Generelt for bygg og anlegg

- 21.1.1. Tillaten grad av utnytting og byggehøgder, jf. pkt 8.1.2, pkt 8.1.3, pkt 8.2 og temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippsskisser» er ytre rammer for nye bygningar. Kvart enkelt tiltak må tilpassast eksisterande omgivnader på ein hensiktsmessig måte.

- 21.1.2. Detaljhandel (handel til privat sluttbrukar) skal lokaliserast i senterområde slik dei er definerte på plankartet (område for bygningar og anlegg – sentrumsformål). Engroshandel (sal for vidaresal til andre) omfattast ikkje av føresegna.

21.2. Sentrumsformål

- 21.2.1. Generelt for alle byggeområde innanfor «sentrumsformål» gjeld følgjande:

21.2.2. Sentrumsformålet innehar underformåla bustader, kjøpesenter, detaljhandel, då særleg kundeintensiv detaljhandel, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, kulturtilbod, hotell/overnatting, bevertning, nattklubb, samt naudsynt grønstruktur. Det er ikkje tillate med industri- og lagerverksemder.

21.2.3. I området med sentrumsformål skal bygningar ha publikumsretta funksjonar i 1. etasje. Bueiningar kan ikkje etablerast i første etasje.

21.2.4. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.

21.2.5. Spesifikt for nokre område innanfor «sentrumsformål» gjeld følgjande:

21.2.5.1. Mot torget U1 tillatast det ikkje bustader i 2. etasje.

21.2.5.2. I kvart av områda (S2/S3), S34 og (S35/O9) kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgde på kote + 75m, teknisk anlegg inkludert.

21.2.5.3. I kvart av områda (S1/S2) og S35 kan det etablerast eitt parkeringsanlegg.

21.2.5.4. Eventuelle utvidingar av kjøpesenter skal skapa eit meir utåtvend senter med god tilknytning til den eksisterande bystrukturen. Fasadane skal brytast opp, inngangsparti skal plasserast strategisk. I viktige byrom, jf. Temart 1 «Viktige byrom», skal kjøpesenter henvende seg til gateplan.

21.2.5.5. I Storgata (G1) er maks gesimshøgde 9,60 m på sørsida og maks 9.80 m på nordsida, maks mønehøgde 13 m og takvinkelen maks 50°. I Lauritz Bellesens gate skal maks gesims- og mønehøgde ikkje vera høgare enn i Storgata (G1), og eventuell takvinkel skal ikkje vera større enn 60°. For områda S11 og S16 skal takvinkelen i begge gater ikkje vera større enn 75°. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 3.80 meter.

21.2.5.6. I kvart av områda S8, S9, S10, S11, S16, S17, S23 og S 39 kan krav om 70% aktive og opne fasadar, jf. pkt. 13.2.1, vurderast oppfylt under eitt.

21.2.5.7. Nye bygg mot Lauritz Bellesens gate skal ha ei framside mot Bryneåna.

21.2.5.8. I Storgata er det tillate med takopplett og ark. Desse skal underordna seg bygningskroppen, og ikkje utgjera meir enn 50% av bygningen sin fasadelengde og fordelast over fasaden.

Det bør leggjast til rette for blanda arealbruk i senterområda med forretning, offentleg og privat tenesteyting og bustader. Det skal vera offentlege møteplassar mellom anna tilrettelagt for leik.

Interne gater og plassar bør prioriterast for fotgjengarar og sykkistar, og opparbeidast med høg standard.

Sentrum bør planleggjast med oversiktlege tilkomstforhold og felles kundeparkering. Senterområde bør planleggjast med bymessig kvartalsstruktur. Innelukka kjøpesenterbygg bør unngås.

21.3 Blanda formål bustad, næring og tenesteyting

21.3.1 Generelt for alle byggeområde innanfor «Blanda formål bustad , næring og tenesteyting» gjeld følgjande:

21.3.1.1 Innanfor område med dette formålet kan det vera bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemder og offentleg og privat tenesteyting.

21.3.1.2 Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.

21.3.2 Spesifikt for nokre område innanfor «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting»:

21.3.2.1 I område BF7 kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgde på kote + 75m, teknisk anlegg inkludert. Eit eventuelt høghus skal sikra nok luft og grønt rundt seg. Grøntarealet skal hengjast saman med grøntdraget langs jernbanen og Trallfavegen, jf. temakart 8 «Grøne byrom».

21.3.2.2 I område BF12 kan det vera nærbutikk/nærservice med salsflate inntil 1000 m².

21.3.2.3 Innanfor område BF16 tillatast det bustadformål, næringsverksemder, offentleg og privat tenesteyting og bensinstasjon. I tillegg tillatast det ei daglegvareforretning med eit bruksareal inntil 1750 m² BRA. Bruksareal vert definert som summen av areal til sal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering vert ikkje rekna med. Bygningane skal brukast som støyskjerm. Støyskjermveggar bør unngåast.

21.4 Bustadområde

21.4.1 Formål: Innanfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustader.

21.5 Næringsformål

21.5.1 Formål N1 og N3: Innanfor områda med dette formålet skal det vera bensinstasjon og garasjeanlegg.

21.5.2 Formål N2: Innanfor dette området skal det vera overnattings- og serveringssted. Maks høgde reknast frå Solhøgda.

21.6 Offentleg eller privat tenesteyting

21.6.1 Formål: Innanfor områda med dette formålet kan det vera tenesteyting i form av skular, barnehagar, rådhus, kulturhus, kyrkjer, bedehus, omsorgsinstitusjonar eller liknande.

21.6.2 I område O2 kan det etablerast eitt parkeringsanlegg. Anlegget skal vera under bakken.

21.7 Andre typar bygningar og anlegg

21.7.1 I områda kan det vera diverse verksemdar, m.a. lagerverksemd.

21.8 Uteopphaldsareal

Område U1, Bryne torg, skal oppretthaldast og vidareutviklast som samlingsplass og festivalplass.

Område U2, Kaizersplassen, skal leggjast til rette for allmenn ferdsle med opphalds- og opplevingskvalitetar, og sjåast i samanheng med bruk av tilgrensande bygningar.

21.9 Idrett

Formål: Innanfor områda med dette formålet kan det etablerast ulike idrettsanlegg, fleirbrukshall eller liknande.

I området I1 kan det etablerast eitt parkeringsanlegg. Anlegget skal vera under bakken.

III. Føresegner knytt til samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7, pkt. 2)

22. Samferdsel og teknisk infrastruktur

22.1 Gatebruk

22.1.1 Det skal utarbeidast ein «Gatebruksplan for sentrum» som skal leggjast til grunn for regulering og bruk av gater, gangsamband, plassar og grønstruktur, jf. pbl. § 11-7, pkt. 2. Ein lysplan skal inngå. Gatebruksplanen skal ta utgangspunkt i temakart nr. 7 «Gatehierarki».

22.2 Fylkesveggar

22.2.1 Fylkesveg 506, Arne Garborgs veg, frå Kong Håkons veg i aust til fv. 44 i vest skal planleggjast for gåande, syklande, motorisert ferdsel og eventuelt kollektivfelt. Prioritering av trafikantgrupper og tversnitt avklarast gjennom reguleringsplan.

22.2.2. Fylkesveg 215, Jernbanegata, frå fv. 506 til Orreveggen skal planleggjast for kollektivknutepunkt, gåande, syklande og motorisert ferdsel. Statens vegvesen avgjer om bygningar langs fortau på begge sider av Jernbanegata i spesielle tilfelle kan kragast over. Prioritering av trafikantgrupper og tversnitt avklarast i reguleringsplan.

22.3 Gater og gangdrag

22.3.1 Kommunale gater skal opparbeidast etter gjeldande «Veinorm for Sør-Rogaland», mens for fylkesvegnettet skal vegnormalene («Håndbok N100») leggjast til grunn. Gangsystemet skal utformast slik at fotgjengarar får eit samanhengande og tilrettelagt kvalitetstilbod.

22.4 Område for fotgjengarar

22.4.1 Storgata (G1) skal planleggjast som gågate. Opparbeiding skal skje etter føringane i gatebruksplanen når han er utarbeidd. G2 er gågate.

22.4.2 Det skal ikkje etablerast faste installasjonar eller utbygg på trafikkerte offentlege gater eller fortau.

Det bør ikkje plasserast skilt, stativ, bord og stolar og liknande på fortau og i gågatene som kan vera til hinder for mjuke trafikantar og personar med nedsett syn.

- 22.4.3. I området BR1 skal det etablerast ei bru eller ein undergang med gang- og sykkelveg. Brua eller undergangen skal forbinda områda aust og vest for jernbanen og gje moglegheit for å kunna gje direkte tilkomst til perrongane på Bryne stasjon. Planløysninga avklarast gjennom reguleringsplan.
- 22.4.4. Plankartet viser overordna traséval Tt1 og Tt2 for vidareføring av turstinettet i Sandtangen til tursti i Sivdamområdet. Før fysisk opparbeiding av nye strekningar kan utførast skal det føreliggja godkjent detaljregulering der plassering og utforming av stien er detaljert. Ved detaljregulering kan traséval som vist fråvikast ut i frå omsyn til grunnforholda og vern av natur- og landskapsverdiar, særleg fugleverninteresser.

22.5. Sykkelvegnett

- 22.5.1. Sykkelvegnettet skal planleggjast ut frå to standardar: hovudrutenett og lokalnett. Hovudrutenettet skal ivareta transportsyklistane sine behov for framkomst og tryggleik. Lokalnettet skal ivareta lokale transportbehov internt i sentrum, med god tilknytning til hovudnettet.
- 22.5.2. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle trafikknutepunkt og sentrale møteplassar, jf. temakart nr. 8 «Grøne byrom».
- 22.5.3. Hovudrute- og lokalnettet skal gjennom planlegging og bygging sikrast ein heilskapleg standard og utformast i samsvar med tilrådingar i Sykkelhandboka («Håndbok 233»).

22.6. Jernbane

- 22.6.1. Område avsatt til jernbane J1-J4 skal planleggjast for jernbane med dobbeltspor.
- 22.6.2. Innanfor områda J2 tillatast dagens parkering i samband med jernbanestasjonen på bakkeplan. Område avsett til jernbaneformål J2 kan tas i bruk til bygg- og anleggsformål, herunder sentrumsformål, og til samferdselsanlegg, herunder bane, kollektivknutepunkt og parkering, når dette ikkje er i konflikt med nødvendig areal for drift av bane med tilliggjande funksjonar. Slik bruk vert avklart gjennom reguleringsplan.

22.7. Kollektivknutepunkt Bryne stasjon

- 22.7.1. Bryne stasjon skal vidareutviklast som hovudknutepunkt for kollektivtrafikken. Det skal leggjast til rette for korte og gode omstigingar mellom same kollektivmiddel og mellom ulike transportmidlar. Tryggleik, tilgjenge, universell utforming, ulike typar sykkelparkering, "kiss & ride" og taxitilbod skal ivaretakast.

IV. Føresegner og retningslinjer knytt til grønstruktur (pbl. §11-7, pkt. 3)

23. Grønstruktur

- 23.1. Rekreasjons- og parkareal i byen skal ikkje reduserast. Det er ikkje tillate med auka skuggelegging av desse areala.
- 23.2. Dei ulike parkareala skal ha ulik utforming med omsyn til føresetnadar og bruk, og det skal leggjast til rette for alle aldersgrupper.
- 23.3. Det skal arbeidast for å etablera grønne gangsamband mellom eksisterande og nye grøntområde, jf. temakart nr. 8 «Grønne byrom».
- 23.4. Viktige gateløp som knyt visuell og fysisk kontakt mellom markante landskapsdrag, må ikkje øydeleggjast ved nybygging.

Det bør leggjast vekt på at friområda saman skal gje eit variert tilbod til innbyggjarar og besøkande i Bryne sentrum.

Tre og vegetasjon som på grunn av alder og/eller plassering har ein særleg miljømessig verdi, bør takast vare på.

Endeleg avgrensing av området F10 vil verta avklart i reguleringsplan.

V. Føresegner og retningslinjer knytt til bruk og vern av vassdrag (pbl. § 11-7, pkt. 6)

24. Bruk og vern av vassdrag

- 24.1 Elveløp kan tilpassast som vist i prinsipp på plankartet.
- 24.2 Det kan tillatast tiltak i kantsona til vassdraget for å motverka erosjon og/eller flaum.
- 24.3 Bruer skal utførast i tre og i lette konstruksjonar. Overflata skal ha sklisikring i diskret materiale.

VI. Omsynssoner

25. Føresegner for omsynssone H_320 flaumfare (pbl. §11-8, pkt. a)

- 25.1. Ved nybygg eller vesentleg ombygging av eksisterande bygg innanfor fareområde H_320, skal det dokumenterast i byggesøknad at bygningane er sikra mot skader frå 200-års flaum, jf. TEK 10, § 7-2.
- 25.2. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar skal vera sikra mot flaum med gjentaksintervall 1/1000,

jf. TEK 10, § 7-2. For flaumutsette byggeområde må tryggleik mot flaum dokumenterast. Utgreiing av flaumfare må utførast av fagkunnige.

26. Retningslinjer for omsynssone H_540 , grønstruktur (pbl. §11-8, pkt. c)

Innanfor området H_540_1 bør uteopphaldsareala til skulen opparbeidast med grønt preg og med moglegheit for leik slik at området kan brukast saman med område F6.

27. Retningslinjer for omsynssone H_570 , Bevaring Kulturmiljø (pbl. §11- 8 pkt. c)

Områda H_570_1, H_570_2 og H_570_3 gjeld område som er regulert til vern slik desse er vist på temakart 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg». Byggesøknader skal vurderast både ut i frå plan- og bygningslova, kulturminnelova og retningslinjer i offentlege planar som mellom anna kommunen sin kulturminneplan.

Vesentleg innvendig ombygging og alle fasadeendringar på eksisterande busetnad skal godkjennast av kulturvernmyndigheit før tiltak vert gjennomført.

Aktuelle bygningar skal ikkje endrast vesentleg. Bygget si hovudform, arkitektur, grunnflate, takform, møne- og gesimshøgde skal oppretthaldast.

Eventuelle tilbygg må tilpassast og vera underordna den bevaringsverdige busetnaden med omsyn til utforming.

Nybygg i område kor det er bygg som er regulert med omsynssone H570 skal gis ei plassering og utforming med omsyn til storleik, form, materialar, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og bygningar i området.

28. Føresegner for omsynssone H_710 «Krav om bandlegging i påvente av vedtak eller som er bandlagt etter pbl.» (pbl. § 11-8, pkt. d)

- 28.1. Innanfor området H_710_1 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillastast arealbruk og tiltak som kan komma i konflikt med utviding av Fv 44.
- 28.2. Innanfor området H_710_2 bandlagt i påvente av regulering av dobbeltsporet og utviding av kollektivknutepunktet kan det ikkje tillastast tiltak som kan komma i konflikt med desse formåla.
- 28.3. Innanfor området H_710_3 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillastast arealbruk eller tiltak som kan komma i konflikt med eventuell utviding av Fv 506 Arne Garborgs veg med kollektivfelt.
- 28.4. Innanfor området H_710_4 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillastast arealbruk eller tiltak som kan komma i konflikt med eventuell endring av Fv 506 Arne Garborgs veg med kulvert.

29. Føresegner for omsynssone H_720 , jf. Naturmangfaldlova (pbl. §11-8, pkt. d)

Områda H_720_1-4 er ved kongeleg resolusjon av 30.06.1978 verna som landskapsområde, og samstundes er fuglelivet og fuglane sitt livsmiljø freda innanfor det same området og i tilstøytande regulerte friområde. Inngrep som er i strid med verneformåla, er ikkje tillate.

30. Føresegner for omsynssone H_730 , jf. Kulturminnelova (pbl. §11-8, pkt. d)

Området H_730 er freda etter §4 j) i Kulturminnelova. Innanfor omsynssona er det automatisk freda gravminne. Det er ikkje tillate å setta i gang tiltak som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, forandra, dekkja til, skjula eller på anna måte utilbørleg skjemma gravrøysa eller kalla fram fare for at dette kan skje.

Tiltak i området skal ikkje utførast utan godkjenning frå kulturminnemyndighetene, jf. §§ 3 og 8 i Kulturminnelova.

31. Føresegner for omsynssone H_810 «Krav om felles planlegging for fleire eigedomar» (pbl. §11-8, pkt. e)

- 31.1 For areal innanfor omsynssoner H_810_1-5 «Sone med krav om felles planlegging» må areala regulerast samla før utbygging kan tillatast. Planane skal syna tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, grøntanlegg, byggegrenser, byggevolum, planløyisingar og tekniske anlegg.
- 31.2 Område H_810_1 (S2/S3): Området (S2/S3) kan ikkje byggjast ut før det ligg føre ein reguleringsplan for området. Maks høgd er på 4 etasjar. Aktive fasadar skal vera på minimum 50% av samla fasadelengde i første etasje. I område kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75m, teknisk anlegg inkludert. Vert det bygd eit høghus skal arealet omkring opparbeidast med grønt preg og henge saman med F2. Høghuset skal ha aktive fasadar frå minimum 2 sider. Gode bymessige og arkitektoniske kvalitetar må dokumenterast. Endeleg grøonstruktur, område med aktive/opne fasader og g/s-trasé mellom Kaizersplassen og undergang fv44 vert avklart gjennom regulering. Det bevaringsverdige miljøet i området skal takast omsyn til.
- 31.3 Område H_810_2 (S12/S15): Området kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein områdeplan for kvartala. Planen må ha særskilt fokus på god arealutnytting og mogleg fjerning av den interne logistikkvegen.
- 31.4 Område H_810_3 (BF10-BF11): Reguleringa skal ha eit særskilt fokus på ei høg og effektiv arealutnytting, samt styrking av grøndraget F6-F8 og F11-F12.
- 31.5 Område H_810_4 (J2), inkludert tilstøytande vegareal. Innanfor området skal det vera hovudfokus på å utvikla kollektivknutepunktet Bryne stasjon med dobbeltspor og, om mogleg eventuelt anna formål, jf. §22.6. Område sett av til jernbaneformål kan tas i bruk til bygge-

og anleggsformål, herunder sentrumsformål, kollektivknutepunkt og grønstruktur, når dette ikkje er i konflikt med nødvendig areal for drift av bane med funksjonar som ligg til. Vidare bør det forsøkjast å leggja til rette for utviding av Jernbanegata med kjøre- og sykkelfelt, samt fortau. Slik bruk avklarast gjennom reguleringsplan.

- 31.6 I området H_810_5 (S35/O9) ved inngangen til Sandtangen kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75m, teknisk anlegg inkludert. Det skal utarbeidast eigen plan der høgdene skal vurderast. Gode bymessige kvalitetar må dokumenterast.

32. Retningslinjer for dokumentasjonskrav og byggesaksbehandling

I alle større plan- og byggesaker skal det utarbeidast ei utgreiing med vurdering av tiltaket sine estetiske sider; både i forhold til seg sjølv, til omgivnaden, til gaterom og fjernverknad, jf. særleg pbl., §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1.

Ved søknad om tiltak skal forholdet mellom tiltaket og eksisterande omgivelser og bygningsmiljø utgreiast. Tiltak skal dokumenterast med teikningar og visualiseringar, jf. kommunen sin startpakke.

Ved tiltak eller i reguleringsplan skal forhold til kriminalitetsførebygging utgreiast.

Ved planlegging av nye byggjeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske forhold som sol, vind er ivarettatt.

For planlagt utbygging som er tre (eller fleire) etasjar høgare enn dei dominerande bygningane i området, skal konsekvensane for byform (nærverknad/ fjernverknad) og lokalklimaet, samt konsekvensar for framtidige moglegheiter for utnytting av området som ligg til omtalast særskilt.

Byggesak

Følgjande materiale skal følgja søknaden:

- *Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annan formålstenleg målestokk.*
- *Utomhusplan i målestokk 1:200.*
- *Utomhusplanen skal visa avkøyring med stigningsforhold, opparbeiding av leikeareal, tilkomst, parkering for bil og sykkel, handtering av søppel, varelevering, endring, planting, utandørs lyssetjing, møblering og reklame.*
- *Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som syner terrengtilpassing, høgd på bygg samt tilhøve til nabobusetnad. Eksisterande og planert terreng skal visast.*
- *Byggesprosjekt med parkering i felles parkeringsanlegg: Før igangsettingsløyve for tiltak gis skal det dokumenterast:*
 - *at betaling for det aktuelle talet biloppstillingsplassar er gjort (når parkeringsanlegget allereie er bygd) eller*
 - *at det ligg føre garanti frå bank som sikrar at betaling vil skje når biloppstillingsplassane vert bygde.*
- *Ved naboskap til bygg som er regulert til vern (med spesialområde eller omsynssone) skal tilpassing dokumenterast.*

Dato: 25.10.2016
Arkiv: K1 - 143, PlanID
- 1121.05
Vår ref (ArkivsakID.): 2013000482-230
JournalpostID.: 2016031669

- *Fasade på nybygg skal visast saman med kvartalet sine fasadar i si fulle lengde, eller saman med fasadane til nabobygningane.*
- *Sol- og skyggetilhøve skal dokumenterast. Soltilhøve ved jamdøgn kl.15.00 samt 1.mai kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 skal visast.*
- *Det må dokumenterast at krav til universell utforming, utforming av tiltak, parkering, miljø og samfunnstryggleik er innarbeidde i prosjektet.*
- *Bygningar som er registrert på registreringskartet for bygningsvern, skal ha ei fagleg vurdering før eventuelle tiltak kan godkjennast.*

VII. Temakart

- Temakart 1: «Viktige byrom»
- Temakart 2: «Kvartalstruktur og kvartaltypologi»
- Temakart 3: «Høgder på bygg med prinsippsskisser»
- Temakart 4: «Område med ulik krav om 'Minste felles uteopphaldsareal' (MFUA) med prinsippsskisser»
- Temakart 5: «Soneinndeling fritaksordning MFUA»
- Temakart 6: «Aktive og åpne fasadar med forklaring»
- Temakart 7: «Gatehierarki»
- Temakart 8: «Grøne byrom»
- Temakart 9: «Ruter for mjuke trafikantar»
- Temakart 10: «Bevaringsverdige bygg og anlegg»
- Temakart 11: «Soneinndeling krav til parkering»
- Temakart 12: «Flaumvegar»

Bryne, den 13.09.2016