# FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

**I. Generelle føresegner og retningslinjer**

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

* 1. Kommunedelplan for Bryne sentrum 2024 – 2035 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.
  2. Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Plankart og føresegner er daterte 17.02.2025
  3. Kommunedelplan for Bryne sentrum skal leggast til grunn ved forvaltning og utbygging i planområdet.
  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.
  5. Der det skulle vera konflikt mellom kommunedelplan for Bryne sentrum 2024-2035 og Kommunedelplanen for Sørlandsbanen Stavanger-Egersund, strekning Sandnes-Nærbø, går sistnemnt plan føre, jf. pkt. 32.1.

## Oppbygging av føresegner og retningslinjer

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

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

* 1. Arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 20-1 og frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. For tiltak som er unntatt frå plankravet, sjå pkt. 3.3.
  2. Tiltak som gjer bruk av friktaksordninga for minste felles uteopphaldsareal (MFUA), jf. pkt. 10.5, kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan.
  3. Kommunen kan fråvika plankravet for mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle krava nedanfor er følgde 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 kringliggande bygningar og landskap
     + tiltaket er inntil 800 m*²* BRA og omfattar inntil 4 bueiningar
     + tiltaket er eit sjølvstendig prosjekt, og ikkje ein etappe eller ein 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.
     + tiltaket ligg ikkje i eit område utsett for flaum
  4. Reguleringsplanar for byggeområde skal ha ei planavgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdera kor stort område reguleringsplanen skal omfatta. Reguleringsplanar for hovudvegar skal også omfatta andre vegsystem som må endrast, og i nødvendig grad areal som ligg til.

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

## Generell klimatilpassing

* + 1. Som hovudregel skal overvatn takast hand om på eiga tomt og ikkje tilførast kommunalt avløpsnett. Ved kapasitet kan overvatnet sleppast på det kommunale nettet for overvatn eller direkte til resipient etter at reinsing for fin støv, for eksempel i form av sandfang, er gjennomført.   Til ei kvar tid skal gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing  i kommunen leggast til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.
    2. Overvatn skal handterast lokalt etter følgande tre-trinns strategi: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal det fordrøyast,  tertiært skal  det sikrast trygge flaumvegar til resipienten Orrevassdraget.
    3. Etter ei konkret vurdering kan i nærliggande område til vassdraget, overvatnet  handterast lokalt etter ein tilpassa 3-trinns strategi: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal overvatn førast sikkert til vassdrag, tertiært skal  det sikrast trygge flaumvegar til resipienten Orrevassdraget.

## Dersom det er tungtvegande grunnar for at 3-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn via fordrøying førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

## Det skal vera eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretsløp, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

## Det skal nyttast naturbaserte løysingar for handtering av overvatn. Om naturbaserte løysingar ikkje er mogleg, skal det vert grunngjevast kvifor det er valt bort. Det vert ikkje tillate å lukka bekkar.

## VA-rammeplan

## Til førstegongs behandling av alle reguleringsplanar skal det inngå ein rammeplan for vatn og avløp. Rammeplanen skal syna prinsippløysing og arealbehov for nye vass- og avløpsanlegg i området, samt samanhengen med eksisterande system. Opne flaumvegar og hovudleidningar for overvatn skal inngå i rammeplanen. For overvassanlegg skal berekningar av størrelse og arealbehov leggast ved.

## VA-rammeplanen skal leggast til grunn for vidare detaljprosjektering.

## Det er krav om «blågrøn faktor» jf. NS 3845 «Blågrønn faktor». Dei til ei kvar tid gjeldande føresegner og retningslinjer skal følgast, Jf. Klima- og miljøplan for Time kommune. Blågrøn faktor skal gjerast greie for i reguleringsarbeida.

## Overvassløysingane skal planleggast slik at dei kan inngå som bruks- og trivselselement i uteareal og utnyttast som ein ressurs i planen. Overvatnet skal òg bidra til å sikra eit biologisk mangfald. Løysingar må veljast ut frå grunnforhold, terrengutforming og andre lokale forhold. Det skal settast av tilstrekkeleg areal til overvassanlegg.

## Avrenningslinje/flaumvegar skal kartleggast heilt fram til eit større vassdrag. Avrenning i planområdet skal avleiast trygt via opne flaumvegar, handterast i planområdet/anlegget for eksempel ved å tillata lokal overfløyming av parkeringsanlegg/nedsenka terreng eller via overvassleidningar dimensjonerte for flaum.

## Naturlege flaumvegar og nedsen i terrenget skal i hovudsak takast vare på. Plassering og form kan endrast dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil føra med seg negative konsekvensar for andre område, jf. til ei kvar tid gjeldande kommunalteknisk norm.

## Der tiltak rører lukka bekkar skal det utarbeidast ein plan for opning. Dokumentasjon av eventuelle konsekvensar må gjennomførast.

## Ansvaret for vedlikehald av bekkar og opne flaumvegar på privat grunn i planområdet skal beskrivast i rammeplanen.

## Følgjande skal dokumenterast i ein VA-rammeplan ved førstegongs behandling av reguleringsplanar:

1. Eksisterande og planlagde VA-system, inkludert tilknytingspunkt for eksisterande og planlagde anlegg med tilhøyrande vassmengd knytt til eksisterande anlegg. For større planområde med fleire delfelt skal planen òg syna tilknytingspunkt til planlagd nytt hovudleidningsanlegg, samt planlagt overvasshandtering for det enkelte delfelt.
2. Vurdera om det er tilstrekkeleg kommunal vassforsyning til å dekka TEK sine tilrådingar for sløkkevatn, samt om det vert kravd sløkkevatn utover TEK sine tilrådingar.
3. Tilstrekkeleg vegbreidder til den infrastrukturen som vert planlagt, inkludert tilstrekkeleg avstand til bygningar og konstruksjonar (fire meter som hovudregel).
4. Kartlegging av alle aktuelle nedbørsfelt, eksisterande avrenningsmønster og planlagde endringar, lokalisering av areal for overvasstiltak, flaumsoner og flaumvegar, inkludert beskriving av konsekvensar for andre område. Auka overvassmengder frå oppstraums område grunna fortetting/utbygging skal vurderast og takast omsyn til. Kapasitet til flaumveg skal dokumenterast.
5. Vurdering av forureiningsnivå i overvatn, vurdering av resipient og krav til vasskvalitet.
6. Dokumentasjon på eventuelle konsekvensar for reetablering/opning av lukka vassvegar (naturlege vassvegar).
7. Lokalisering av planlagde tekniske VA-anlegg som: hovudleidningsnett, pumpestasjonar, trykkaukingsanlegg, reinseanlegg, sløkkevassuttak, høgdebasseng, reinsedammar, infiltrasjonsareal, fordrøyingssystem, m.m.
8. For kvart fordrøyingsmagasin skal arealet som har avrenning til fordrøyingsmagasinet merkast av på kart. Vassmengda ut frå magasinet skal visast på kartet.
9. Dimensjoneringsgrunnlag og planlagd belastning (pe), inklusiv sløkkevatn (leidningsdimensjonar skal gå fram av planteikning).
10. VA-anlegg som utbyggar søker overdratt til offentleg drift og vedlikehald.
11. Overvasshandtering i byggeperioden.
12. Dokumentasjon på grunnforhold/infiltrasjonsevne og vurdering av eventuelle konsekvensar for tilgrensande areal nedstraums.
13. Berekning av overvassmengder.
14. Argument og dokumentasjon dersom tre-trinn-strategien ikkje kan gjennomførast og overvatn, via fordrøying, vert søkt ført til kommunalt leidningsnett.

## Vatn og avløp ved byggetiltak

* + 1. Alle byggetiltak, søknadspliktige eller ikkje, skal handtera vatn, overvatn og avløp i samsvar med pkt. 4.1.1.
    2. Følgande skal dokumenterast i ein VA-plan ved tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20:

1. Eksisterande og planlagde VA-system, inklusiv tilknytingspunkt for eksisterande og planlagde anlegg.
2. Omtale av plan for sløkkevatn.
3. Ved nybygg, påbygg eller tilbygg skal det omtalast og visast på kartskisse korleis overvassmengder skal handterast.
4. Dokumentasjon på grunnforhold/infiltrasjonsevne.
5. Argument og dokumentasjon dersom tre-trins-strategien ikkje kan gjennomførast og overvatn via fordrøying vert søkt ført til kommunalt leidningsnett.

*Retningslinje:*

*Ein VA-rammeplan er ein omtale av eksisterande og planlagd vass- og avløpsløysing, med tilhøyrande planteikningar. Han er eit vedlegg til sjølve reguleringsplanen, men skal vera slik utforma at han òg kan lesast isolert. Dette fører med seg at alle referansar til område eller delfelt skal koma fram av rammeplanen. Ved tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 kan det leverast ein enkel VA-plan.*

## Rekkefølgjekrav (pbl. 11-9, pkt. 4)

* 1. Kommunen skal vurdera konsekvensane av reguleringsplanar for bustadar når det gjeld kapasitet i skule og barnehage. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysingar, kan ikkje reguleringsplanen godkjennast.
  2. Før rivingsløyve kan gjevast skal det ligga føre godkjent rammeløyve. Kommunen kan gje mellombels dispensasjon til anna bruk som offentleg uteopphaldsareal, for eksempel hage, park og liknande.
  3. For å kunna nytta fritaksordninga for minste felles uteopphaldsareal, jf. pkt. 10.5 – 10.8, vil det vera nødvendig at det vert inngått ein avtale for realisering av eit tilfredsstillande utandørs opphaldsmiljø. Fritaksbeløpet per m2 vert årleg fastsett av kommunestyret.

## Utbyggingsavtalar (jf. pbl. kapittel 17)

* 1. I oppstartsmøte for planarbeidet, jf. pbl §12-8, skal det avklarast om ein ønsker å inngå ein utbyggingsavtale som sikrar gjennomføring av planen og eventuelle rekkefølgjekrav.
  2. Godkjent prinsippvedtak for utbyggingsavtalar i kommunen skal leggast til grunn for alle utbyggingsavtalar.
  3. I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretek teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettast i forhandlingane. Vidare vil tilgjengeleg eksisterande og ny tilførd skulekapasitet verta vurdert.
  4. Ein overordna utbyggingsavtale for eit større område, kommunedelplan eller områdeplan, kan inngåast når denne gjev betre/meir føreseieleg gjennomføring av planområdet samla og for delområda. Då skal det inngåast tilleggsavtaler for kvart delområde, etter kvart som delområda vert detaljregulerte.
  5. Dersom det ikkje vert inngått utbyggingsavtale, pliktar utbyggar å drifta og vedlikehalda dei kommunaltekniske anlegga i tekniske planar for planområdet i tre år. Time kommune kan krevja årleg garantisynfaring. Alt areal som skal overførast til det offentlege, skal vera skøytt over før overtaking. Eventuelle ligge- og vedlikehaldsrettar må vera tinglyste på aktuelle eigedommar.
  6. Utbyggingsavtalar kan inngåast der utbygging i medhald av vedteken arealplan, dvs. kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, områdeplan eller detaljreguleringsplan med tilhøyrande føresegner, også føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er meint alle anlegg/tiltak som er viste som offentleg regulerte formål i arealplanen og som følger av føresegner til planen, til eksempel offentlege trafikkanlegg, offentlege leike- og friområde og frigivingsførande arkeologiske undersøkingar. Offentlege anlegg omfattar også leidningar for vatn, avløp, fjernvarme og liknande.
  7. Utbyggar skal stå for og kosta all opparbeiding av veg, vatn, avløp, leike- og friareal og liknande innanfor planområdet etter gjeldande kommunale normer for slike anlegg. Etter at dei offentlege anlegga er ferdig opparbeidde, skal dei vederlagsfritt overførast til kommunen. Drift og vedlikehald må avklarast.
  8. I dei tilfella kor ein utbyggingsavtale, jf. pbl kapittel 17 og pkt. 6.1, vert inngått, skal avtalen vera inngått før igangsettingsløyve vert gjeve.

Retningslinje:

*I dei tilfella kor det berre er utbyggar som har ansvar for gjennomføring av tiltak, kan ein gjera unntak frå krav til saksbehandling og offentlegheit for utbyggingsavtalar etter §§17-2 og 17-4 i plan- og bygningslova, jf. SAK 18-2.*

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

* 1. Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplan skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet.

*Verkemiddel for å fremja folkehelse kan vera universell utforming, miljøfaktorar (støy og luftkvalitet), andre helsefremjande faktorar (tilgang til grøntareal, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold), kriminalitetsførebygging og førebygging av ulykker og tiltak for å utjamna sosiale helseforskjellar som for eksempel sosiale møteplassar.*

* 1. Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn i heile planområdet. Offentlege og private uteopphaldsareal skal leggast til rette for universell utforming. Trapper kan tillatast der det ikkje er mogleg å etablera trinnfri løysing grunna store høgdeforskjellar.

*I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, irekna einebustadar, to-til firemannsbustadar, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed vera tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar er meint stove, kjøkken, eit soverom, bad og toalett.*

* 1. HC-parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekking kan ikkje omdisponerast.
  2. Felles kommunal norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal leggast til grunn.

*Retningslinje:*

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

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

* 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 tilsvarande tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
  2. Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.

*Retningslinje:*

*I alle planar med bustadformål skal forholda for variert opphald for barn kartleggast.*

## Bystruktur (pbl. § 11-9, pkt. 5-6)

### Overordna strukturar

### Eksisterande kvartalsstruktur, jf. temakart nr. 2 «Kvartalsstruktur og kvartalstypologi», skal ivaretakast, styrkast og bygga opp under byrom med sine gater og møteplassar. All planlagt utbygging skal:

* + - * + vektlegga historiske strukturar, grøntdrag og viktige siktlinjer
        + underordnast viktige landskapstrekk og landemerke
        + gjevast ein god arkitektonisk utforming.

### Maks tillatne byggehøgd og prinsipp for nedtrapping som vist på temakart nr. 3

### «Høgder på bygg med prinsippskisser» skal følgjast.

### 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 tillatne byggehøgd, jf. temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippskisser». For Storgata og Lauritz Bellesens gate gjeld andre høgder, jf. pkt. 22.2.2.4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kategori** | **Maks gesimshøgde utan næring (i meter)** | **Maks gesimshøgde med næring (i meter)** | **Maks mønehøgde utan næring**  **(i meter)** | **Maks mønehøgde med næring**  **(i meter)** |
| 1 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 2 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 3 | 13 | 14 | 13 | 14 |
| 4 | 16 | 17 | 16 | 17 |
| 5 | 19 | 20 | 19 | 20 |
| 6 | 22 | 23 | 22 | 23 |
| 7 | 25 | 26 | 25 | 26 |

*Tabell 1: Maks gesims- og mønehøgde*

### I område kor det vert tillate ulike byggehøgder gjeld følgande

Kategori 3/kategori 4: Min 60 % av bygg sitt BYA skal vera innanfor kategori 3 og maks 40 % av bygg sitt BYA kan vera innanfor kategori 4

Kategori 3/kategori 6: Min 60 % av bygg sitt BYA skal vera innanfor kategori 3 og maks 40 % av bygg sitt BYA kan vera innanfor kategori 6

Kategori 3/kategori 7: Min 60 % av bygg sitt BYA skal vera innanfor kategori 3 og maks 40 % av bygg sitt BYA kan vera innanfor kategori 7

### I reguleringsplanar skal maks gesims- og mønehøgder visast med maks tillaten kotehøgd.

### I område med «Sentrumsformål» og «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting» skal høgda i første etasje vera minimum 4 meter.

### Maks høgde skal reknast i midten av fasadane, frå fortau/gate, jf. pkt.14.1.8 og pkt. 14.1.9

### Der det vert bygd maks tillaten mønehøgde med halve etasjar, jf. temakart 3 «Høgder på bygg med prinsippskisser», og ein ikkje nyttar skråtak for øvste etasje/loft, skal øvste 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.

*Retningslinje:*

*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 %.*

### Temakart nr. 3 «Høgder på bygg med prinsippskisser» viser fire lokaliseringar kor nye høghus i form av tårn med ei maks høgd på kote +75 meter kan realiserast. Teknisk anlegg er inkludert. Ved regulering skal vindforhold dokumenterast.

### Nybygg som grenser til verneverdige bygningar skal vera i ein målestokk som tek omsyn til eigedoms- og busetnadsstrukturen, fasadelengder og detaljering. Høgder og avstand skal understøtta den historiske busetnaden. Moderne interpretasjon (tolking) kan aksepterast, men det skal gjerast greie for tiltaket sine arkitektoniske og estetiske kvalitetar i forhold til den historiske busetnaden.

*Retningslinje:*

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

### Trappetårn/heissjakt til takterrasse vert tillate oppført inntil 3 meter over prosjektert byggehøgd. Trappetårn/heissjakt skal vera trekt inn minimum 3 meter frå hovudfasaden mot viktige byrom/plassar, jf. temakart 1 «Viktige byrom».

### Arealutnytting

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

*Følgjande retningslinjer for utnytting gjeld, jf. rettleiar «Grad av utnytting» (H2300):*

*Tabell 1: Retningslinjer for utnytting*

*Retningslinje:*

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

*Arealutnytting når det gjeld høghus skal avklarast i reguleringsplan.*

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

### Einebustadar og rekkehus skal ha 30 m2 solrikt uteopphaldsareal per bueining. Dette arealet skal vera samanhengande på bakkenivå, og med minimum 6 meter avstand frå bustaden til eigedomsgrensa for eigedommen.

### Leilegheiter skal ha 30 m2 felles uteopphaldsareal per bueining. Arealet kan vera på bakkeplan eller oppbygd plan[[1]](#footnote-2)). Alle bueiningar skal ha eigna, solrik privat uteplass på minimum 6 m2.

### Uteopphaldsareal på private balkongar og private takterrassar inngår ikkje i utrekninga.

### For prosjekt/planar med bueiningar innanfor områda med «Krav om minimum 16 m2 MFUA», jf. temakart 4 «Område med ulike krav om minste felles uteopphaldsareal (MFUA)[[2]](#footnote-3)» skal det vera minimum 16 m² MFUA per bueining på eigen grunn.

### 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 takast unna frå krava om at 16 m2 felles uteopphaldsareal per bueining skal realiserast på eiga tomt. Her kan fritaksordninga nyttast for å dekka behovet for felles uteopphaldsareal og leik, jf. Pkt. 10.6 -10.8.

### Innanfor område med kvartalstypologiane «Kompakt busetnad» og «Karrèbusetnad», kan det vurderast om inntil 25 % av felles uteopphaldsareal kan verta realiserte på felles takterrasse og felles balkongar. Minimum 75 % av felles uteopphaldsareal skal realiserast på bakkeplan eller på oppbygd plan, på eiga tomt eller inngå i fritaksordninga.

### Midlar frå fritaksordninga skal brukast til kjøp, utviding eller oppgradering av nærliggande offentleg areal for opphald innanfor dei ulike sonene slik desse er viste på temakart nr. 5 «Soneinndeling fritaksordning MFUA ». Kommunestyret fastset årleg fritaksbeløp per m2 som skal nyttast i utbyggingsavtaler i forbindelse med behandlinga av økonomiplanen.

### Fritaksordninga gjeld berre når alle av følgjande vilkår er oppfylt:

* + - Prosjektet held seg innanfor maks tillatne høgder og maks tillaten tettleik, jf. pkt. 9.1. og pkt. 9.2.
    - Krav om minste felles uteopphaldsareal per bueining er forsøkt mest mogleg oppfylt på eiga tomt. Det skal dokumenterast at 16 m2, jf. pkt. 10.4, 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 sittegruppe

*1) Med oppbygd plan er meint areal på innsida av eit kvartal og med eit anna føremål under, t.d. næring eller parkeringsanlegg*

med 50 % sol 21. mars kl. 15.00. 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 meter og har trafikksikker tilkomst.

### Felles og privat 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. 15.00 ved vårjamdøger og kl. 18.00 midtsommars. Støynivået skal ligga 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.

### Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast inn som ein del av leikeareal eller areal til uteopphald.

### Uteopphaldsareal på oppbygd plan skal utformast som grøntak. På uteopphaldsarealet skal det kunna plantast tre og større vegetasjon i tilrettelagte «rotkassar» med nødvendig jordtjukne. Minimumsstandard vert avklart i reguleringsplan.

### Ved fortetting med 4 bustadar skal det vera leikeplass på minimum 50 m2. Er det godkjent leikeplass innan 70 meter frå bustad og trafikksikker avstand, fell kravet bort.

### Det skal etablerast min 150 m2 nærleikeplass for prosjekt med meir enn 4 bustader. Dersom dette ikkje kan etablerast på eiga tomt, vil ein kunna nytta fritaksordninga, jf. temakart 5, dersom det er tilgjengeleg leikeplass, med trafikksikker tilkomst, nærare enn 150 meter frå planområdet.

### For prosjekt med meir enn 25 bustader må det sikrast kvartalsleikfunksjonar. Dette kan sikrast ved å utvida leikearealet med 6 m2 for kvar bustad utover 25. Fritaksordninga, jf. temakart nr 5 kan verta nytta dersom det er tilgjengeleg offentleg for opphald med trafikksikker tilkomst, nærare enn 200 m frå planområdet.

### Offentleg leikeareal ballfelt skal ha maks gangavstand på 150 meter og har trafikksikker åtkomst

### Nye leike- og parkanlegg skal opparbeidast i samsvar med gjeldande norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

*Retningslinje:*

*Uteopphalds-/leikeareal bør plasserast i tilknyting til eksisterande uteopphaldsareal/ leikeareal/ grønstruktur. Det bør planleggast for funksjonar som supplerer eksisterande funksjonar.*

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

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

### Generelt

### Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og kollektivreisande.

### Prosjekta skal halda seg til gatebruksplanen når han er utarbeidd. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdera kor stort område reguleringsplanen skal omfatta og kor det er nødvendig å ta inn tilstøytande vegareal.

* + 1. Ved oppgradering av vegar i sentrum skal det vurderast om dei er tilstrekkeleg planlagt som flaumveg. Løysinga må verta godkjent av vegstyremaktene.

### Parkering

## Parkering skal som utgangspunkt realiserast i anlegg under bakken. Om dette ikkje er mogleg, skal det vert grunngjevast kvifor det er valt bort.

* + 1. Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20 % av parkeringsplassane vera gjesteparkering og minst 5 % av plassane tilrettelagde for personar med forflyttingshemming.
    2. Planområdet er delt opp i indre og ytre område, jf. temakart nr. 11 «Soneinndeling krav til parkering». Det skal avsettast plass for bilar og syklar i samsvar med tabellen under.

Ved berekning av krav til P-plassar skal berekningsresultata alltid rundast oppover.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Arealkategori | Sentrum indre område | Sentrum ytre område |
| **Bustad-** |  |  |
| * Bilparkering per bustad og per påbegynt 100 m2 BRA | Maks 0,75 | Maks 1 |
| * Sykkelparkering  per bustad  ≤ 50 m2 BRA * Sykkelparkering per bustad > 50 m2 BRA | Min 2  Min 3 | Min 2  Min 3 |
| **Næring, forretning, offentleg og privat tenesteyting og**  **kjøpesenter** |  |  |
| * Bilparkering per 100 m2 | Maks 0,75 | Maks 0,9 |
| * Sykkelparkering per 100 m2 | Min 2 | Min 2 |

* + 1. For bygg til offentleg og privat tenesteyting som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg vert krav til parkering vurdert spesielt, og i kvart enkelt tilfelle fastsett av kommunen.

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

12.1 Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstørrelsar vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggast til grunn ved vurdering av samansetting av bustadane i dei enkelte plansakene.

* 1. Det vert ikkje tillate med bueiningar med einsidig orientering mot nord eller aust

*Retningslinje:*

*I nye reguleringsplanar bør størrelsen til bustadane vera minimum 40 m² BRA.*

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

*Det bør planleggast for fleire større og familievennlege bustadar i sentrumsområdet.*

* 1. Den indre garden til kvartalet skal ha forhold på høgd mot breidde på 2/3, men ikkje mindre enn 20 meter som minste avstand mellom to fasadar.

## Byrom (pbl. §11-9, pkt. 6)

* 1. Byrom3) 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.
  2. Byrom skal invitera 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.
  3. Offentlege passasjar og smug skal oppretthaldast.
  4. Byggehøgder og grad av utnytting skal tilpassast eksisterande omgjevnadar, 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.
  5. Tilbygg og påbygg skal halda seg til bygningen sin arkitektur og uttrykk.
  6. Den til ein kvar tid gjeldande rettleiaren “Formingsrettleiar for Bryne sentrum skal leggast til grunn i saksbehandlinga kor dette er aktuelt”

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

#### Estetikk

* + 1. Nye bygningar og anlegg skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon og vera i samspel med omgjevnaden sin karakter og form. Det skal nyttast material av høg kvalitet. Busetnaden skal følgja prinsippa om kvartalsutbygging som vist i temakart nr. 2 «Kvartalsstruktur og kvartalstypologi».

Busetnadane 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 byromma[[3]](#footnote-4)

* + 1. Brannveggarskal vera ein del av bygget sin heilskaplege arkitektoniske utforming. Store skjemmande brannveggar er ikkje tillate.
    2. Eventuelle utkragingar mot kommunale vegar må ha minimum fri høgde på 3,6 meter over fortau. Det kan tillatast maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg. For reklame gjeld eigne reglar, jf. pkt. 14.3.4. og pkt. 14.3.5.
    3. Hjørnebygningar bør ha ei utforming som gjev gode hjørneløysingar mot gate.
    4. 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.
    5. Det kan i den enkelte byggesak stillast spesielle krav til dokumentasjon av arkitektonisk kvalitet. Det vert gjeve 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 signaliserer dette.
    6. I kvartal med typologi «kompakt busetnad» og «karrébusetnad» skal eventuelle opningar underordna seg desse typologiane.
    7. Bygg skal arkitektonisk stå fram som sjølvstendig bygg med eige uttrykk og med kontakt til bakkeplan. Fasadane skal ikkje vera lengre enn 18 meter. 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».
    8. Ved utbygging av kvartala som støyter til torget (T3), 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 per ‘bygning’ 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 prinsippskisser».

*Retningslinje:*

*Brot av fasaden kan for eksempel gjerast ved endring av farge, bruk av materiale og/eller intervall/rytme. Inntrekt fasade kan aksepterast som brot i fasaden.*

#### Aktive og opne fasadar

* + 1. For å auka attraktiviteten (opplevingsverdien) til sentrum skal bygningar mot handlegater, torg og opne plassar ha publikumsretta[[4]](#footnote-5) funksjonar i første etasje. Det skal vera kort avstand mellom inngangane. Prinsippet for opne og aktive fasadar skal følgast jf. temakart nr. 6 «Aktive og opne fasadar med forklaring» .
    2. I byrom med aktive fasadar skal verksemder i første etasje ha inngang direkte frå gateplan. Vindauga til verksemder i første etasje skal ha utstillingar eller vera opne for innsyn. Fasadane skal vera opne mot gata.
    3. Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgangar, er ikkje tillate i byrom med aktive og opne fasadar.
    4. Store skjemmande ramper er ikkje tillate.
    5. 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 lengd.
    6. Parkeringsanlegg er ikkje tillate eksponert i fasaden mot hovudgater eller plassar.

#### Vedlikehald

*Retningslinje:*

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

*Utskifting 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.*

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

* + 1. Skilt og reklameinnretningar må ikkje hindra trafikktryggleik, tilgjenge eller viktige siktlinjer i byen. Skilt og reklameinnretningar med festeordningar må ikkje påføra omgjevnadane støy eller sjenerande lys. Reklame mot fylkesvegnettet skal behandlast av Statens vegvesen.
    2. Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgjevnadane og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i byrommet/bygget.
    3. Det vert berre tillate eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade. For fasadar lengre enn 18 meter, kan det tillatast to skilt per verksemd per fasade.
    4. Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillatast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 meter ut frå veggen. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,20 meter.
    5. Det vert ikkje tillate skilt montert høgare enn bygget si mønehøgde. Er reklameinnretninga plassert på bakken kan ho ikkje overstiga gesimshøgda på omliggande bygningar.
    6. Det vert kravd ein samla skiltplan for område eller bygg der fleire verksemder er lokaliserte.
    7. Område som vert rekna som uteopphaldsrom, som for eksempel parkar, grøne 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.
    8. Utarbeiding av planar for skilt og reklameinnretningar skal særleg legga vekt på å ta omsyn til føresegner om aktive og opne fasadar. Foliering på flater på vindaugsflatene skal sleppa gjennom lys, tilsvarande frosten glas, og kan dekka maks 1/3 av flatene. Plakatar og liknande like innanfor vindaugsflatene vert vurderte på same måte som foliering.
    9. Temporær reklame i tilknyting til kultur- og idrettsarrangement er unntatt frå søknadsplikt ved eksponering kortare enn 2 veker, unntatt for dei områda som går fram av pkt. 14.3.5.

Temporær reklame i tilknyting til kultur- og idrettsarrangement er også unntatt frå søknadsplikt ved eksponering kortare enn 2 veker når han rettar seg mot fylkesvegnettet når vegen er stengd. Unntaket frå søknadsplikta gjeld berre i det tidsrommet kor fylkesvegen er stengd, og på den aktuelle strekningen som er stengd.

* + 1. 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.

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

* 1. Samanhengande grøntdrag, rekreasjonsområde, turvegar og område for leik skal ivaretakast og utviklast i samsvar med temakart nr. 9 «Grøne byrom».
  2. Alle planforslag og byggesaker som omhandlar natur skal vurderast etter Kap. II i naturmangfaldlova.
  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 siktlinjer/aksar i bylandskapet.
  4. Viktige fondmotiv i bygatene og byrommet skal oppretthaldast og styrkast.

*Retningslinje:*

*For sentrumsområdet skal det særleg vektleggast at nye tiltak ikkje står fram som dominerande i forhold til Bryne kyrkje.*

*Temakart nr. 8 «Grøne byrom» bør leggast til grunn for alle tiltak.*

* 1. 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.

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

* 1. Flaumvegar i Bryne sentrum er vist på temakart nr. 12 «Flaumvegar» skal sikrast. Ved utbygging må tiltak avklarast nærmare med kommunen.
  2. Det er krav om «blågrøn faktor» på min. 0,7 BGF[[5]](#footnote-6) for byggeprosjekt i by/sentrumsområde, og min. 0,3 BGF for offentlege gater og vegar. Moglegheit for å oppfylla krav til BGF skal vurderast og avklarast i reguleringsplan og dokumenterast i byggesak.

*Retningslinje*

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

## Støy (pbl. §11-9, pkt. 6)

* 1. Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjene for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.
  2. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T 1520, er gjeldande for plan- og byggesaker
  3. I kvartalsområda, jf. temakart nr. 2 «Kvartalsstruktur og kvartalstypologi», skal bygningane brukast som støyskjerm. Støyskjermveggar skal unngåast.

## Renovasjon (pbl. §11-9, pkt. 6)

* 1. I alle planforslag og søknader om byggetiltak som gjeld nye bygg eller bruksendringar, skal det leggast ved ein plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennast av kommunen.
  2. Nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vera universelt utforma og etablerast i

prosjekt over 15 bueiningar. Oppsamling under bakken skal løysast på eigen eventuelt felles grunn. Løysinga må vera etablert før bruksløyve kan gjevast.

* 1. Handtering av næringsavfall skal løysast innomhus eller som nedgrave system på eigen grunn.

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

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

## Samfunnstryggleik

* 1. Der det gjennom ROS-analyse, flaumkartlegging og/eller konsekvensutgreiing er vist utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtera overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan eller byggesak.

*Retningslinje:*

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

## Kulturminne (pbl. §11-9, pkt. 7)

* 1. Det er ikkje tillate å riva bygningar som er regulerte til vern med spesialområde (H\_570\_1) jf. Temakart 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg».
  2. For bygg og konstruksjonar, anlegg og andre kulturminneobjekt som er viste på temakart nr. 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg», kan det ikkje settast 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».

* 1. Alle tiltak som medfører krav om plan eller løyve som omtalt i pkt. 21.1 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 ei kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk utgreiing som forklarar korleis tiltaket held seg til verneomsyna.
  2. Krav til uteopphaldsareal kan fråvikast dersom søknad omhandlar bygningar med kulturhistorisk eller arkitektonisk høg verdi, der krav ikkje kan oppfyllast utan vesentleg tap av kvalitetar til bygningen.
  3. 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.

*Retningslinje:*

*Det bør leggast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygningar. Kjem dette i konflikt med andre føresegner, kan kommunen etter ei samla vurdering, prioritera dette omsynet.*

* + 1. Før eller under byggesaksbehandling av saker som gjeld bygg som omtalt i pkt. 21.1, skal saka sendast til Kulturminnenemnda og regional kulturminnestyremakt for uttale.

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

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

#### Generelt for bygg og anlegg

* + 1. Tillaten grad av utnytting og byggehøgder, jf. Pkt. 9.1.2, pkt. 9.1.3, pkt. 9.2 og temakart 3

«Høgder på bygg med prinsippskisser» er ytre rammer for nye bygningar. Kvart enkelt tiltak må tilpassast eksisterande omgivnadar på ein hensiktsmessig måte.

* + 1. 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) skal ikkje omfattast av føresegna.
    2. Det er ikkje tillate med parkering i 1. etasje ut mot viktige byrom og gater.

#### Sentrumsformål

* + 1. Generelt for alle byggeområde innanfor «sentrumsformål» gjeld følgjande:
       1. Sentrumsformålet innehar underformåla bustader, kjøpesenter, detaljhandel, då særleg kundeintensiv detaljhandel, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, kulturtilbod, hotell/overnatting, bevertning, nattklubb, samt nødvendig grønstruktur. Det er ikkje tillate med industri- og lagerverksemder.
       2. Bueiningar kan ikkje etablerast i første etasje.
       3. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.
    2. Spesifikt for nokre område innanfor «sentrumsformål» gjeld følgande:
       1. Mot torget T1 tillatast det ikkje bustader i 2. etasje.
       2. I området S40 tillatast det eit offentleg parkeringsanlegg og offentleg tenestetilbod

#### Parkeringsanlegget skal vera under bakken eller i bygg. Parkeringsanlegget skal ha min 90 offentleg tilgjengelege parkeringsplassar, samt kunna legga til rette for bildeling, sykkelparkering med meir.

* + - 1. I kvart av områda (S2/S3), S34 og (S35/O9) kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgde på kote + 75 meter, teknisk anlegg inkludert.
      2. Eventuelle utvidingar av kjøpesenter skal skapa eit meir utadvent senter med god tilknyting til den eksisterande bystrukturen. Fasadane skal brytast opp, inngangsparti skal plasserast strategisk. I viktige byrom, jf. Temakart 1 «Viktige byrom», skal kjøpesenter venda seg til gateplan.
      3. I Storgata (G1) er maks gesimshøgd 9,60 meter på sørsida og maks 9,80 meter på nordsida, maks mønehøgde 13 meter og takvinkelen maks 500. I Lauritz Bellesens gate skal maks gesims- og mønehøgd ikkje vera høgare enn i Storgata (G1), og eventuell takvinkel skal ikkje vera større enn600. For områda S11 og S16 skal takvinkelen i begge gatene ikkje vera større enn 750 . Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 3,80 meter.
      4. I kvart av områda S8, S9, S10, S11, S16, S17, S23 og S39 kan krav om aktive og opne fasadar, jf. pkt. 14.2.1, vurderast oppfylt under eitt.
      5. Nye bygg mot Lauritz Bellesens gate skal ha ei framside mot Bryneåna.
      6. I Storgata er det tillate med takopplett og ark. Desse skal underordna seg bygningskroppen, og ikkje utgjera meir enn 50 % av bygningen si fasadelengde og fordelast over fasaden.

*Retningslinjer:*

*Det bør leggast 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 syklistar, og opparbeidast med høg standard.*

*Sentrum bør planleggast med oversiktlege tilkomstforhold og felles kundeparkering. Senterområde bør planleggast med bymessig kvartalsstruktur. Innelukka kjøpesenterbygg bør unngåast.*

#### Blanda formål bustad, næring og tenesteyting

* + 1. Generelt for alle byggeområda innanfor «Blanda formål bustad , næring og tenesteyting» gjeld følgande:
       1. Innanfor område med dette formålet kan det vera bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemder og offentleg og privat tenesteyting.
       2. Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 meter.
       3. Spesifikt for nokre område innanfor «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting»:

#### Bustadområde

* + 1. Formål: Innanfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustader.

#### Næringsformål

* + 1. Formål N1: Innanfor områda med dette formålet skal det vera bensinstasjon og garasjeanlegg.
    2. Formål N2: Innanfor dette området skal det vera overnattings- og serveringsstad. Maks høgd reknast frå Solhøgda.

#### Offentleg eller privat tenesteyting

* + 1. Formål: Innanfor områda med dette formålet kan det vera tenesteyting i form av skular, barnehagar, rådhus, kulturhus, kyrkjer, bedehus, omsorgsinstitusjonar eller liknande.
    2. I område O4 kan det, innanfor området H810\_3, oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75 meter, teknisk anlegg inkludert. Eit eventuelt høghus skal sikra nok luft og grønt rundt seg. Grøntarealet skal hengast saman med grøntdraget langs jernbanen og Trallfavegen, jf. temakart 8 «Grøne byrom».

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

## Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### Gatebruk

* + 1. Det er utarbeidd ein «Gatebruksplan for sentrum» som skal leggast til grunn for regulering og bruk av gater, gangsamband, plassar og grønstruktur, jf. pbl. § 11-7, pkt. 2.

#### Fylkesvegar

* + 1. Fylkesveg 4380, Jernbanegata, frå fv. 506 til Orrevegen skal planleggast 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 tverrsnitt skal avklarast i reguleringsplan.

#### Gater og gangdrag

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

#### Område for fotgjengarar

* + 1. Storgata (G1) skal planleggast som gågate. Opparbeiding skal skje etter føringane i gatebruksplanen når han er utarbeidd. G2 er gågate, medan G3 skal vera gatetun.
    2. Det skal ikkje etablerast faste installasjonar eller utbygg på trafikkerte offentlege gater eller fortau.

*Retningslinje:*

*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.*

* + 1. I området BR1 skal det etablerast ei gangbru. Brua skal binda saman områda aust og vest for jernbanen og gje moglegheit for direkte tilkomst til perrongane på Bryne stasjon. Plassering av gangbru BR1 vil verta avklart gjennom regulering.

#### Sykkelvegnett

* + 1. Sykkelvegnettet skal planleggast 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 tilknyting til hovudnettet.
    2. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle trafikknutepunkt og sentrale møteplassar, jf. temakart nr. 8 «Grøne byrom».
    3. Hovudrute- og lokalnettet skal gjennom planlegging og bygging sikrast ein heilskapleg standard og utformast i samsvar med tilrådingar i Sykkelhandboka («Håndbok 233»).

#### Jernbane

* + 1. Område avsett til jernbane skal planleggast for jernbane med dobbeltspor.

#### Kollektivknutepunkt Bryne stasjon

* + 1. Bryne stasjon skal vidareutviklast som hovudknutepunkt for kollektivtrafikken. Det skal leggast til rette for korte og gode omstigingar mellom same kollektivmiddel og mellom ulike transportmidlar. Tryggleik, tilgjenge, universell utforming, bilparkering til reisande med tog, ulike typar sykkelparkering, ”kiss & ride” og taxitilbod skal ivaretakast.
  1. **Torg** 
     1. Område T1, Kaizersplassen, skal leggast til rette for allmenn ferdsel med opphalds- og opplevingskvalitetar, og sjåast i samanheng med bruk av tilgrensande bygningar.
     2. Område T2, Reevegen, skal leggast til rette for allmenn ferdsel med opphalds- og opplevingskvalitetar, og sjåast i samanheng med bruk av tilgrensande bygningar, samt Storgata.
     3. Område T3, Bryne torg, skal oppretthaldast og vidareutviklast som samlingsplass og festivalplass.
     4. Område T4, Hulda Garborgs veg, skal leggast til rette for allmenn ferdsel med opphalds- og opplevingskvalitetar
     5. Område T5, Trallfavegen, skal leggast til rette for allmenn ferdsel med opphalds- og opplevingskvalitetar, og sjåast i samanheng med bruk av tilgrensande bygningar.

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

## Grønstruktur

* 1. Rekreasjons- og parkareal i byen skal ikkje reduserast. Det er ikkje tillate med auka skuggelegging av desse areala.
  2. Dei ulike parkareala skal ha ulik utforming med omsyn til føresetnadar og bruk, og det skal leggast til rette for alle aldersgrupper.
  3. Det skal arbeidast for å etablera grøne gangsamband mellom eksisterande og nye grøntområde, jf. temakart nr. 8 «Grøne byrom».
  4. Viktige gateløp som knyter visuell og fysisk kontakt mellom markante landskapsdrag, må ikkje øydeleggast ved nybygg.

*Retningslinje:*

*Det bør leggast vekt på at friområda saman skal gje eit variert tilbod til innbyggarar og besøkande i Bryne sentrum.*

*I samband med opparbeiding og skjøtsel skal det leggast vekt på å auka naturmangfaldet. 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.*

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

## Bruk og vern av vassdrag

* 1. Bruer skal utførast i tre og i lette konstruksjonar. Overflata skal ha sklisikring i diskret materiale.

# Omsynssoner

## Føresegner for omsynssone H\_320 flaumfare (pbl. §11-8, pkt. a)

26.1 Flaum frå vassdrag (H\_320\_1)

26.1.1.  Avgrensing og definisjon  
Omsynssone H\_320\_1 omfattar aktsomheitsområde for flaum frå vassdrag, jf. Multiconsult-rapport frå 2016.

26.1.2.  Krav til utgreiing og sikringstiltak

* Utgreiing skal gjerast ved regulering. Utgreiing av fare for flaum skal følga NVE sin rettleiar *«Veileder Sikkerhet mot flom»* (2022 eller nyare oppdateringar).
* For allereie gjennomførte utgreiingar skal sakkunnig vurdere om dei sikrar tilfredsstillande tryggleik mot flaum.
* Naudsynte sikringstiltak må vere godkjende før, eller som ein del av, byggjesaka og skal vere fullført før bygget kan takast i bruk.

26.1.3.  Dokumentasjonskrav ved bygging

Ved nybygg, tilbygg, påbygg eller vesentleg ombygging innanfor H\_320\_1, skal det dokumenterast i byggjesøknaden at bygget er sikra mot flaumskadar i tråd med gjeldande teknisk forskrift.

26.2 Flaum frå overvatn (H\_320\_2)

26.2.1.  Avgrensing og definisjon

Omsynssone H\_320\_2 omfattar aktsomheitsområde for flaum som følgje av overvatn.

26.2.2.  Krav til utgreiing og avbøtande tiltak

* Før godkjenning av nybygg, tilbygg, påbygg eller vesentleg ombygging  innanfor H\_320\_2 skal sakkunnig utgreie flaumfaren, vurdera avbøtande tiltak og greia ut konsekvensar for områda nedstrøms.
* Utgreiinga skal baserast på rapporten *«Overvann Bryne – Hydrauliske beregninger med konsept for oppgraderingstiltak»* (Dr. Blasy – Dr. Øverland, 1.12.2020).

## Retningslinjer for omsynssone H\_570, Bevaring grønstruktur (pbl. §11- 8 pkt. c)

## *Retningslinje:*

## *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.*

## Retningslinjer for omsynssone H\_570, Bevaring Kulturmiljø (pbl. §11- 8 pkt. c)

*Retningslinje:*

*Områda H\_570\_1, H\_570\_2 og H\_570\_3 gjeld område som er regulerte til vern slik desse er viste på temakart 10 «Bevaringsverdige bygningar og anlegg». Byggesøknadar 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 kulturvernmynde 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 gjevast ei plassering og utforming med omsyn til størrelse, form, materiale, detaljering, fargar og liknande, som harmoniserer med og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og bygningar i området.*

## 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 samtidig 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.

## 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, øydelegga, grava ut, flytta, forandra, dekka 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 kulturminnemyndigheitene, jf. §§ 3 og 8 i Kulturminnelova.

## Føresegner for omsynssone H\_810 «Krav om felles planlegging for fleire eigedomar» (pbl. §11-8, pkt. e)

* 1. For areal innanfor omsynssoner H\_810\_1-3 «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, planløysingar og tekniske anlegg.
  2. Område H\_810\_1 (S2/S3): Området (S2/S3) kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein reguleringsplan for området. Maks høgde er på 4 etasjar. Aktive fasadar skal vera på minimum 50 % av samla fasadelengd i første etasje. I område kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75 meter, teknisk anlegg inkludert. Vert det bygd eit høghus skal arealet omkring opparbeidast med grønt preg og henga saman med F2. Høghuset skal ha aktive fasadar frå minimum 2 sider. Gode bymessige og arkitektoniske kvalitetar må dokumenterast. Endeleg grønstruktur, område med aktive/opne fasadar og g/s-trasé mellom Kaizersplassen og undergang Fv. 44 vert avklart gjennom regulering. Det bevaringsverdige miljøet i området skal takast omsyn til.
  3. I området H\_810\_2 (S35/O9) ved inngangen til Sandtangen kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75 meter, teknisk anlegg inkludert. Det skal utarbeidast eigen plan der høgdene skal vurderast. Gode bymessige kvalitetar må dokumenterast.
  4. I området H\_810\_3 (O4) kan det oppførast eitt høghus med ei maks høgd på kote + 75 meter, teknisk anlegg inkludert. Det skal utarbeidast eigen plan der høgdene skal vurderast. Gode bymessige kvalitetar må dokumenterast.

## Område #1

## Innanfor området vert kollektivknutepunkt med stasjonsbygg tillate, parkeringsanlegg for bil og sykkel, «kiss & ride», drosjetilbod, kiosk/bevertning eller liknande, samt gangbru over jernbanen når dette ikkje er i konflikt med nødvendig areal for drift av jernbane med tilhøyrande funksjonar. Slik bruk vil verta avklart gjennom reguleringsplan.

## Tryggleik, tilgjengelegheit og universell utforming skal ivaretakast.

## Retningslinjer for dokumentasjonskrav og byggesaksbehandling

*Retningslinje:*

*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 omgjevnaden, til gaterom og fjernverknad, jf. særleg pbl., §§ 29-1, 29-2, 30-3 og 31-1.*

*Ved søknad om tiltak skal høvet mellom tiltaket og eksisterande omgjevnadar og bygningsmiljø utgreiast. Tiltak skal visualiserast og dokumenterast med teikningar, jf. kommunen sin startpakke.*

*Ved tiltak eller i reguleringsplan skal tilhøvet til kriminalitetsførebygging utgreiast.*

*Ved planlegging av nye byggeområde og i søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske forhold som flaum, sol og vind er ivareteke.*

*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 lyssetting, møblering og reklame.*

*- Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som syner terrengtilpassing, høgde på bygg samt tilhøve til nabobusetnad. Eksisterande og planert terreng skal visast.*

*- Ved naboskap til bygg som er regulert til vern (med spesialområde eller omsynssone) skal tilpassing dokumenterast. Fasade på nybygg skal visast saman med kvartalet sine fasadar i si fulle lengde, eller saman med fasadane til nabobygningane.*

*- Sol- og skyggeforhold skal dokumenterast. Solforhold 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 registrerte på registreringskartet for bygningsvern, skal ha ei fagleg vurdering før eventuelle tiltak kan godkjennast.*

# Temakart

* + Temakart 1: «Viktige byrom»
  + Temakart 2: «Kvartalsstruktur og kvartalstypologi»
  + Temakart 3: «Høgder på bygg med prinsippskisser»
  + Temakart 4: «Område med ulik krav om ‘Minste felles uteopphaldsareal’ (MFUA) med prinsippskisser»
  + Temakart 5: «Soneinndeling fritaksordning MFUA»
  + Temakart 6: «Aktive og opne 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 g»
  + Temakart 12: «Flaumvegar»

Bryne, 11.03.2025

1. [↑](#footnote-ref-2)
2. *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 eller liknande) skal ikkje reknast med* [↑](#footnote-ref-3)
3. *3) Med byrommet meiner ein her det som vert opplevd som det offentlege rommet som hovudsakleg vert danna av tilstøytande fasadar. Byrommet er også plassar, møtestadar og parkar, smau* [↑](#footnote-ref-4)
4. *Med publikumsretta funksjonar meinast offentlege og private funksjonar som er retta mot allmenta og med personleg oppmøte.* [↑](#footnote-ref-5)
5. *BGF = Økologisk effektiv overflate/totalt tomteareal, jf. rettleiar frå «Framtidens byer» av 28.01.2014* [↑](#footnote-ref-6)