

## **Reguleringsbestemmelser Bruhagen sentrum – Del nordøst**

Plan ID: 20190003

Revidert: 16.06.2020

Vedtatt: 22.06.2020 (KST 35/20)

### **1        GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **1.1     Planens virkeområde**

Disse bestemmelser gjelder for reguleringsplan Bruhagen sentrum – Del nordøst (20190003).  
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 16.06.2020.

#### **1.2     Arealformål og hensynsoner**

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

##### **Bebyggelse og anlegg**

- |  |      |
|--|------|
| - Boligbebyggelse                      | BB   |
| - Offentlig eller privat tjenesteyting | BOPT |
| - Nærmiljøanlegg                       | NM   |
| - Avløpsanlegg                         | AV   |
| - Bolig/tjenesteyting                  | BBT  |

##### **Grønnstruktur**

- |          |    |
|----------|----|
| - Turvei | TV |
|----------|----|

##### **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| - Kjøreveg                         | KV |
| - Fortau, gang- /sykkelveg         | GS |
| - Parkeringsplasser                | P  |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | AT |

##### **Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift**

- |               |     |
|---------------|-----|
| - Landbruk    | LJO |
| - Friluftsmål | FL  |

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | FLS |
|------------------------------------|-----|

##### **Hensynssoner:**

- |  |          |
|--|----------|
| - Faresone – Flom                      | H320_1-2 |
| - Faresone – Stormflo                  | H320_3   |
| - Bevaring av naturmiljø - Elvemusling | H560     |
| - Faresone – Høyspenningsanlegg        | H370     |
| - Frisiktsone                          | H140     |

### **1.3    Byggesøknad, situasjonsplan / utomhusplan**

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan / utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Det skal vises opparbeiding av hele området som omsøkes med bygg, anlegg, atkomst, parkering, fortau, gang- og sykkelveier, lekeplass, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, skilt, benker, murer og gjerder, beplantning og vegetasjon som skal bevares, snølagring, varelevering, utstyr for avfallshåndtering og andre installasjoner.

### **1.4    Estetikk og terrengtilpasning**

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjon og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til tomten og omgivelsene. Oppfyllinger og skråninger skal gis en god utforming og avsluttes med materialer som passer i forhold til utbyggingen og omgivelsene. Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på annen estetisk god måte.

### **1.5    Infrastruktur i grunnen**

Innenfor hele planområde kan det tillates anlagt ledningstraseer for vann-, overvann- og avløpsledninger i grunnen. Innenfor planområdet skal kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

### **1.6    Byggegrenser**

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot fylkesvei, kommunale veier, interne veier, sjø, vassdrag og naboeiendommer. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

Byggegrense mot fylkesvei, kommunale veier og interne veier vises med linje på plankartet.

Byggegrense mot Strømselva og Straumsvågen i området NM er 10 m.

Byggegrense mot sjø i området TV og AV er 0 m.

Byggegrense mot sjø i områdene BB2, BB3, BBT vises med linje på plankartet.

### **1.7    Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 med anbefalte støynivå i tabell 3 skal ligge til grunn ved prosjektering og behandling av byggesaker i planområdet.

Boligbebyggelse i områdene BB1 og BB3 bør plasseres utenfor gul støysone.

Ved lokalisering av bolig innenfor gul støysone stilles følgende krav:

- Alle boenheter skal ha tilgang til soleksponert fasade med støynivå  $L_{den}$  55 dB eller lavere (stille side).
- Min. 50% av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vinduene mot stille side, og der minimum ett soverom skal ligge på stille side.
- Alle boenheter, hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål bare har vinduene mot støyutsatt side, må ha ventilasjon tilsvarende balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduene på støyutsatt side som også er soleksponert skal ha solskjerming.
- Uteoppholdsarealer skal ha støynivå  $L_{den}$  55 dB eller lavere.

## **1.8 Varslingsplikt ved funn av kulturminner**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov om kulturminner.

## **2 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL**

### **2.1 Boligbebyggelse (BB1 – BB3)**

I områdene BB1 og BB2 kan det etter søknad tillates å etablere eneboliger, tomannsboliger, rekkehus i inntil 2 etasjer. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA i områdene BB1 og BB2 er 30 % av tomtestørrelsen.

I området BB3 kan det etter søknad tillates å etablere firemannsboliger og lavblokk bygg. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på boligtomten BB3 er 40 % av tomtestørrelsen.

Boligbebyggelse i nordlige delen av tomten BB3 kan ha maksimal takhøyde inntil kote +18,0. Boligbebyggelse i sørlige delen av tomten BB3 kan ha maksimal takhøyde inntil kote +12,0. Inndeling av tomten etter begrensning for maksimal takhøyde er oppgitt på plankart.

Det skal etableres støyskjerming langs fv.64. I området BB3 skal garasjer / carport plasseres i vestre delen av tomten langs fylkesveien. Garasje kan erstatte deler av støyskjerming.

I områdene BB1 – BB3 skal det opparbeides minimum 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet. Det kan føres opp frittstående og sammenbygde carport- /garasjeanlegg i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegulv.

I områdene BB1 og BB3 skal det opparbeides en lekeplass. Det skal avsettes minimum 12 m<sup>2</sup> per boenhet til lekeplass. Lekeplasser må opparbeides med minst en sandkasse, disse, sittebenk, vippedyr eller lignende lekeapparat. Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekearealene skal være universell utformet og skal ikke ha stigning større enn 1:20. Område skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Maksimalt tillatt støynivå i området er  $L_{den}$  55 dB.

### **2.2 Bolig/tjenesteyting (BBT)**

Bygninger innenfor området kan nyttes til bolig og tjenesteyting. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på er 40 % av tomtestørrelsen.

### **2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOPT1 - 2)**

Det kan etter søknad tillates etablert bygg og anlegg for privat og offentlig tjenesteyting i sikkerhetsklasser F1 og F2 (jf. teknisk forskrift § 7.2). Etablering av bebyggelse i sikkerhetsklasse F3 tillates ikke.

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på er 40 % av tomtestørrelsen.

## **2.4    Nærmiljøanlegg (NM)**

Det kan etter søknad tillates etablert nærmiljøanlegg, benker, sanitæranlegg, lekeplass og lignende innenfor området.

## **2.5    Offentlig kjøreveg (o\_KV1-3)**

Veg, veikryss, avkjørsler, krysningspunkter forgående og syklende skal prosjekteres og bygges ihht. Statens vegvesens veinormaler. Alle krysningspunkter for gående og syklende skal være belyst. Belysningen skal utføres i samsvar med håndbok V124 Teknisk planlegging av veg- og tunnelbelysning.

## **2.6    Felles eller privat kjøreveg (f\_KV1-3)**

Vegen f\_KV1 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr): 53/2, 53/205 og eventuell framtidige fradelinger fra disse.

Vegen f\_KV2 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr): 53/2, 53/18 og eventuell framtidige fradelinger fra disse.

Vegen f\_KV3 skal være felles for følgende eiendommer (gnr/bnr): 53/6, 53/24, 53/50, 53/52 og eventuell framtidige fradelinger fra disse.

Endret /utvidet bruk av avkjørsler må godkjennes av vedkommende vegmyndighet.

## **2.7    Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AT)**

Innenfor områder o\_AT tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, støyskjermer, grøfter samt skjærings- og fyllingsskråninger

## **2.8    Fortau, gang-/ sykkelveg (o\_GS)**

Fortau og gang- og sykkelveg skal utføres ihht. Statens vegvesens veinormaler.

## **2.9    Landbruksformål (LJO)**

Det er åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak «Landbrukpluss». Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.

## **2.10    Friluftformål (FL)**

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Det kan etter søknad tillates å etablere turvei.

## **2.11    Friluftsområde i sjø (FLS)**

Innenfor området kan det etter søknad tillates etablert flytebrygge tilrettelagt for kajakk, båt, bading og lignende aktivitet.

### **3    BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESSONER**

#### **3.1    Frisiktsone (H140)**

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok N100.

#### **3.2    Faresone for flom (H320\_1, H320\_2)**

Hensynssonene H320\_1 og H320\_2 er dimensjonert for 200-års flom ved Strømselva inkl. sikkerhetsmargin (3,2 moh).

Bygg og anlegg i sikkerhetsklasser F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for flom skal de prosjekteres og bygges slik at det tåler vann- og bølgepåvirkning. (jf. Teknisk forskrift §7-2).

#### **3.3    Faresone for stormflo (H320\_3)**

Hensynssonen H320\_3 er dimensjonert for 200-års stormflo.

Bygg og anlegg i sikkerhetsklasser F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for stormflo.

Ved vurdering av lokalisering av bygg og anlegg i forskjellige sikkerhetsklasser (jf. teknisk forskrift § 7-2) skal det tas hensyn til estimert vannstand ved stormflo ved bestemt gjentaksintervall.

De estimerte vannivåstandene ved stormflo inkl. sikkerhetsmargin er:

kote 2,8 m ved 20-års gjentaksintervall;

kote 2,9 m ved 200-års gjentaksintervall;

Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for stormflo skal de prosjekteres og bygges slik at det tåler saltvann- og bølgepåvirkning. (jf. Teknisk forskrift §7-2).

#### **3.4    Faresone for høyspentlinjer (H370)**

Hensynssone H370 gjelder sikkerhetssone under og rundt høgspenlinje. Bebyggelse skal ikke etableres innenfor denne sonen i de områdene høyspenningsanlegget ledes i luftspenn. Luftspenn skal legges i jordkabel eller flyttes før tiltak kan tillates innenfor hensynssonen.

#### **3.5    Bevaring av naturmiljø. Elvemusling (H560)**

Det skal tas hensyn til elvemusling, sjøørret og annen anadrom laksefisk. Ved tiltak i Straumsvågen skal sjøørret og annen anadrom laksefisk sikres oppgang i Strømselva.

Området som er markert med hensynssone skal ligge uberørt med følgende unntak: rydding av skog og kratt tillates på begge sider av elva. Det skal stå igjen en randsone på 1-2 meter på hver side av elva der trær ikke kan fjernes.

#### **3.6    Bestemmelsessone #1**

Innenfor bestemmelsessone #1 kan det etter behandling av søknad tillates etablering av gangbru.

## **4    REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **4.1    Lekeplass**

Lekeplass i områdene BB1 og BB3 skal opparbeides i henhold til bestemmelser før brukstillatelse for første bolig i området kan gis.

### **4.2    Turvei**

Turvei i området TV skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for første bolig i området BB1.

### **4.3    Støyanalyse**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig i området BB3 skal det utarbeides en støyanalyse som skal avklare utforming og endelig plassering av støyskjerm mot fv.64 og dokumentere at støykravene gitt i denne planen er overholdt.

### **4.4    Støyskjerming mot fv.64**

Støyskjerming langs fv.64 skal etableres før første boenhet i BB3 kan få ferdigattest.

### **4.4    Tiltak på fylkesveinett**

Før tiltak som berører fylkesvegnettet kan igangsettes skal det utarbeides en gjennomføringsavtale mellom utbygger og vegeier. Gjennomføringsavtale innebærer bl.a. vegeiers godkjenning av byggeplaner.

---