

Reguleringsbestemmelser

Bruhagen sentrum – Del nordøst

Plan ID: 20190003
Revidert: 15.05.2019

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 15.05.2019.

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 | B1, B3, B14 |
| - Offentlig eller privat tjenesteyting | OPT1 |
| - Forsamlingslokale | FO |
| - Nærmiljøanlegg | NM1 |
| - Avløpsanlegg | AV |
| - Bolig/tjenesteyting | BT1 |

Grønnstruktur

- | | |
|----------|-----|
| - Turvei | Tv1 |
|----------|-----|

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - Kjøreveg | |
| - Fortau, gang- /sykkelveg | |
| - Parkeringsplasser | P1, P7 |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | |
| - Kollektivholdeplass | |

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

- | | |
|---------------|-----|
| - Landbruk | |
| - Friluftsmål | FL7 |

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | FS1 |
|------------------------------------|-----|

Hensynssoner:

- | | |
|------------------------------------------------|------------|
| - 200 års flom | FLO4, FLO5 |
| - Usikker byggegrunn | UB3, UB4 |
| - Sone med særlig angitte hensyn - Elvemusling | HS2, HS3 |
| - Faresone – Høyspenningsanlegg | HSP3 |

1.3 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.

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.

Taktekkingen på bygningene skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

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.

Arkitektforslaget "Bridge over troubled water" er veiledende for bebyggelsesstruktur og volumoppbygging.

1.5 Tilgjengelighet for alle / universell utforming

Krav til universell utforming i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal følges.

1.6 Infrastruktur i grunnen

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

1.7 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved prosjektering og behandling av byggesaker.

1.8 Anleggsfase

Støygrenser og varslingsplikt som er fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde i anleggsfase.

1.9 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 (buss, bil og sykkel), fortau, gang- og sykkelveier, uteoppholdsareal, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, skilt, benker, murer og gjerder, utstyr for avfallshåndtering, beplantning og vegetasjon som skal bevares, snølagring, varelevering og andre installasjoner.

1.10 Flomsikring

Eksisterende kulverter tillates fjernet.

Laveste gulvnivå i bygninger skal plasseres over nivå for 200-års flom (kote 2,6+ sikkerhetsmargin på 0,3 meter) eller lavere hvis flomdempende tiltak med dokumentert effekt er gjennomført.

1.11 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø tillates etter innvilget byggesøknad fra kommunen. Ved tiltak i sjø skal sjørrret og annen anadrom laksefisk sikres oppgang i Strømselva.

2 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

2.1 Boligbebyggelse B1, B3

Tillatt prosent bebyggt areal %-BYA er 30 % av tomtestørrelsen.

I området B1 og B3 kan det tillates etablert eneboliger, tomannsboliger, rekkehus i inntil 2 etasjer.

Byggegrenser mot vei, sjø og naboeiendommer vises på plankart.

Det kan føres opp frittstående garasjer og sammenbygde garasjeanlegg i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegrulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegrulv.

2.2 Boligbebyggelse B14

Tillatt prosent bebyggt areal %-BYA på boligtomten B14 er 40 % av tomtestørrelsen.

Det kan tillates å etablere firemannsboliger og lavblokk bygg. Bebyggelse skal tilpasses best mulig til tomtens beskaffenhet og topografi.

Bebyggelse i nordlige delen av tomten B14 kan ha maksimal takhøyde inntil kote +18,0. Bebyggelse i sørlige delen av tomten B14 kan ha maksimal takhøyde inntil kote +12,0. Inndeling av tomten etter begrensning for maksimal takhøyde er oppgitt på plankart.

Innenfor området kan det tillates å etablere felles parkering, frittstående garasjer og garasjeanlegg / carportanlegg. Det skal opparbeides minimum 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet.

Det kan føres opp frittstående garasjer og sammenbygde garasjeanlegg i inntil 1 etasje. Gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjegrulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjegrulv.

Ved lokalisering av bebyggelse skal det tas hensyn til byggegrenser mot fylkesveien, sjø og naboeiendommer. Byggegrense mot sjø, fylkesvei og naboeiendommer vises på kart. For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

Det skal avsettes minimum 12 m² per boenhet til lekeplass og andre friområder. 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 55 dB.

2.3 Forsamlingslokale (FO)

Bygninger innenfor området kan nyttes til forsamlingslokale, kontor og allmennyttige formål. Tillatt prosent bebyggt areal %-BYA på er 40 % av tomtestørrelsen.

Byggegrenser mot vei, vassdrag og naboeiendommer vises på plankart.

2.4 Nærmiljøanlegg (NM1)

Nærmiljøanlegg, tilrettelegging for bading med brygge, benker, sanitæranlegg, lek og lignende tillates oppført innenfor området.

2.5 Bolig/tjenesteyting (BT1)

Bygninger innenfor området kan nyttes til bolig og tjenesteyting. Tillatt prosent bebygd areal %-BYA på er 40 % av tomtestørrelsen. Byggegrenser mot vei og naboeiendommer vises på plankart.

2.6 Kjøreveg

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

2.7 Fortau, gang-/ sykkelveg

Det skal legges stor vekt på opparbeidelse av nye og bedre kommunikasjonslinjer til sentrumsområdet for myke trafikanter.

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

2.8 Landbruk, natur og friluftsmål - Landbruksformål

Området kan brukes til tradisjonell landbruksdrift.

2.9 Friluftsområde i sjø (FS1)

Området tillates tilrettelagt for kajakk, båt, bading og lignende aktivitet. Sjøørret og annen anadrom laksefisk skal være sikret oppgang i elva etter realisering av tiltak. Tiltak i Strømselva må vurderes etter forskrift om elvemusling som prioritert art.

3 BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESSONER

3.1 Sikringsone – frisikt (H140)

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100.

3.2 Faresone, 200 års flom (FLO3-FLO5)

Laveste gulvnivå i bygninger skal plasseres over nivå for 200-års flom (kote 2,6+ sikkerhetsmargin på 0,3 meter) eller lavere hvis sikrende tiltak med dokumentert effekt er gjennomført.

3.3 Faresone, usikker byggegrunn (UB3, UB4)

Det er tillatt å føre opp tiltak i faresoner etter at de nødvendige undersøkelser er gjort, og de nødvendige tiltak for å avverge fare, er utført.

3.4 Faresone, høyspentlinjer (HSP3)

Luftspenn skal legges i jordkabel eller flyttes før tiltak kan tillates innenfor hensynssonen.

3.5 Sone med særlig angitte hensyn, elvemusling (HS2, HS3)

Sone HS2 utgjør 10 meter på hver side av elva.

Sone HS3 utgjør 15 meter på hver side av elva.

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 Geotekniske undersøkelser

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor faresone usikker byggegrunn, skal geotekniske undersøkelser gjennomføres for den respektive faresone UB3 og/eller UB4. Resultat av undersøkelser skal legges til grunn for prosjektering.

4.2 Lekeplass

Lekeplass i området B14 skal opparbeides i henhold til bestemmelser før brukstillatelse for første bolig i området kan gis.

4.3 Turvei

Turvei i området Tv1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for første bolig i området B14.

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.