

Plannummer 0536.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I BRUAVEGEN, UNDHEIM**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0536.00

Saksnummer 20/2486

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for 4 nye eneboliger innenfor eiendommen 46/231, vist som BKS2 og BKS3 i plankartet. Innenfor BKS1 tillates eksisterende boliger å beholdes frem til feltet skal fortettes eller bygges ut.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utomhusplan

2.1.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge utomhusplan som viser planlagt bebyggelse på eiendommen, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, bil- og sykkelparkering, og uteoppholdsareal.

2.2 Høyder

2.2.1 Påførte høyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,3 meter.

2.3 Støy

2.3.1 Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som tilfredsstiller krav iht. T-1442.

2.3.2 Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, er 55 Lden. Maksimalt støynivå innendørs er 30 Lden.

2.4 Tilgjengelighet

2.4.1 Minst 40 % av de nye boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

2.5 Renovasjon (f_BRE)

2.5.1 Renovasjon f_BRE er avsatt til felles samleplass på hentedager for beboerne innenfor planområdet. Plass for permanent oppstilling av søppelbeholdere skal vises på hver tomt ved søknad om tillatelse.

2.5.2 Inntil BKS1 er bygget ut/ fortettet, benyttes eksisterende løsning for henting av avfall for boligene i BKS1.

2.5.3 f_BRE skal opparbeides med fast dekke.

2.5.4 Det tillates her oppført skjermvegg i 1,2 meters høyde som innhegning.

2.6 Overvann og flomvei

2.6.1 Det skal etableres anlegg for lokal håndtering av overvann innenfor området.

2.6.2 Plan for overvannsbehandling skal utarbeides i forbindelse med teknisk plan, og godkjennes av Time kommune.

- 2.6.3 Ved bruk av synlig fordrøyning som for eksempel regnbed, skal dette vises i utomhusplanen.
- 2.6.4 Definerte flomveier ut av planområdet skal sikres ved detaljprosjektering, gjennom terrengbearbeiding og fall mot Bruavegen.
- 2.6.5 Bebyggelse plasseres høyere enn flomveier.
- 2.6.6 Det skal vurderes avbøtende tiltak for å hindre mulig avrenning til vassdraget.

2.7 Tekniske planer

- 2.7.1 Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvei skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

2.8 Blågrønn faktor (BGF)

- 2.8.1 Blågrønn faktor skal være minimum 0,6.

2.9 Fellesareal

- 2.9.1 Fellesarealer som vei f_SV2, fortau f_SF2, annen veigrunn f_SVG3, lek f_BLK, uteoppholdsareal f_BAU1-2 og renovasjon f_BRE, er felles for BKS2 og BKS3.
- 2.9.2 Ved fortetting av BKS1, skal fellesarealene også være felles for beboerne i BKS1.
- 2.9.3 f_SV3 er felles for beboere i BKS1 etter utbygging/ fortetting.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 3.1.1.1 Parkering og interne adkomstveger innenfor byggegrense mot fylkesveg tillates ikke.
- 3.1.1.2 Boder på inntil 7 m² tillates etablert utenfor byggegrensen i vest, øst og sør, men skal ikke plasseres i forbindelse med innkjørsel.
- 3.1.1.3 Garasjer/carporter og mindre bygg bør ikke plasseres nærmere nabogrensen enn 1 meter.
- 3.1.1.4 Maks. tillatt mønehøyde på carport/garasje er 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng ved bruk av saltak. Garasje/bod kan bygges med flatt tak med maks. gesimshøyde på 3,2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.1.5 Alle private uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.
- 3.1.1.6 Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer skal være tre.

3.1.2 Boligbebyggelse (BKS1)

- 3.1.2.1 Ved fortetting/ utbygging av BKS1, skal feltet ses på under ett og bygges ut med én enebolig og én tomannsbolig.
- 3.1.2.2 Ved utbygging /fortetting skal adkomst fra nord stenges, og ny adkomst til feltet skal etableres fra f_SV3 og bestemmelsesområde #1.
- 3.1.2.3 Boligens totale bebygde areal pr. tomt skal ikke overstige 40 % BYA.
- 3.1.2.4 Ved oppføring av nye boliger, skal disse etableres med saltak i kombinasjon med flatt tak i samsvar med området ellers. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 8,5 meter og gesimshøyde 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.2.5 Tomannsboligen tillates etablert med takterrasse.
- 3.1.2.6 Boenhetene i BKS1 skal sikres uteoppholdsareal på minimum 50 m². Sol- og skyggeillustrasjoner skal leveres sammen med byggesøknad for felt BKS1.
- 3.1.2.7 Ved fortetting skal det legges til rette for 1 biloppstillingsplass og minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

3.1.3 Boligbebyggelse konsentrert (BKS2 og BKS3)

- 3.1.3.1 Innenfor BKS2 og BKS3 tillates det etablert 4 eneboliger. Boligene oppføres med samme takform og -vinkel.
- 3.1.3.2 Maksimal tillatte mønehøyde er 7,3 meter. Kotehøyde for topp ferdig gulv (TG) er angitt i plankart. Maksimal tillatte gesimshøyde er 5,0 meter fra TG.
- 3.1.3.3 Takopplett eller lignende tillates på inntil 1/3 av byggets lengde og kan overstige maks. gesims. Takopplettets gesims tillates med en høyde på maks. 6,0 meter fra TG.
- 3.1.3.4 Garasje/ carport tillates sammenbygd med bolig.
- 3.1.3.5 For bolig i BKS3 tillates garasje/carport utenfor byggegrense mot øst, men ikke nærmere f_SV2 enn 5 meter ved plassering vinkelrett på eller 1 meter parallelt med veien.
- 3.1.3.6 Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige 40 % BYA.
- 3.1.3.7 I BKS2 og BKS3 skal det legges til rette for maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 3.1.3.8 Det skal legges til rette for min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- 3.1.3.9 Privat uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² pr. boenhet for eneboliger i BKS2 og BKS3.
- 3.1.3.10 Adkomstveg til boliger i BKS2 og BKS3 skal skje fra Smedavegen. Dagens adkomst til Bruavegen 7 skal stenges.

3.1.4 Lekeplass (f_BLK)

- 3.1.4.1 Lekeplassen skal opparbeides som sandlekeplass, og skal være minimum 50 m².
- 3.1.4.2 Lekeplassen skal etableres med gjerde og eventuell hekk.
- 3.1.4.3 Gjerdet skal oppføres i 1,2 meters høyde.
- 3.1.4.4 Adkomst til lekeplassen skal skje fra internt boligområde i sør, og skal sikres med port eller sluse.

3.1.5 Annet uteoppholdsareal (f_BAU1)

- 3.1.5.1 f_BAU1 skal opparbeides med fast, permeabelt dekke, og skal fungere som oppstillingsplass for brannbil.

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

3.2.1 Veg (o_SV1)

- 3.2.1.1 o_SV1 er offentlig.

3.2.2 Veg (f_SV2-3)

- 3.2.2.1 f_SV2 skal opparbeides i takt med utbygging av BKS2 og BKS3.
- 3.2.2.2 f_SV3 skal opparbeides ved etablering av boliger i BKS1.

3.2.3 Fortau (o_SF1 og f_SF2)

- 3.2.3.1 o_SF1 er offentlig.
- 3.2.3.2 Fortauet skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av området.
- 3.2.3.3 Fortau langs BKS2 etableres parallelt med utbygging av feltet, mens resterende del av fortauet opparbeides og ferdigstilles ved utbygging av BKS1.
- 3.2.3.4 f_SF2 er felles for beboerne i området.

3.2.4 Annen veggrunn (o_SVG1, o_SVG2, f_SVG3 og o_SVG4)

- 3.2.4.1 o_SVG1, 2 og 4 er offentlig.
- 3.2.4.2 f_SVG3 er felles og skal være overkjørbar.

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

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

4.1.1 Sikringssone (H140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 -3,0 meter over veibanenivå.

4.1.2 Det tillates høystammede trær i frisiktsonen.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7 nr 1-14)

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det, ved behov, etableres veiareal til adkomstvei når BKS1 fortettes /bygges ut.

5.1.2 Veiareal skal etableres i samsvar med f_SV2.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det takoverbygg over uteoppholdsareal.

5.3 Bestemmelsesområde #3

5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal fortau opparbeides og ferdigstilles parallellt med utbygging av BKS1. Det tillates etablering av et smalere fortau frem til BKS1 bygges ut.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettelsestillatelse

6.1.1 Tekniske planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

6.1.2 Eksisterende bolig i BKS2 skal være revet før igangsettingstillatelse for nye boliger i BKS2 og BKS3 kan gis.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før det gis brukstillatelse, skal flomveier sikres i henhold til prinsippene VA-rammeplan, datert 03.05.2021.

6.2.2 Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS1, skal f_SV3 og nødvendig veiareal innenfor bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.

6.2.3 Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS1 skal adkomst fra fv 4410 til BKS1 stenges.

6.2.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse til BKS2 skal adkomst fra fv 4410 stenges.

6.2.5 Før det gis brukstillatelse for BKS2 og BKS3, skal f_BRE, f_BLK f_SV2 og f_SF2 være ferdig opparbeidet.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Risiko- og sårbarhetsanalyse, Bruavegen 7, Time kommune, datert 03.05.2021
- Notat blågrønnfaktor, Bruavegen 7, Undheim, rev.1 – 03.05.2021
- Rammeplan VA, Plan 536.00 – Detaljregulering for Bruavegen 7, Time Kommune, rev. 3, datert 03.05.2021