

Plannummer 0524.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I GAMLE
HOGNESTADVEGEN OG JACOB BAKARS VEG, BRYNE****REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING**

PlanID 1121.0524.00

Saksnummer 19/2721

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for 3 boligblokker med 21 boligenheter og 5-6 boliger som konsentrert småhusbebyggelse innenfor eiendommene 1/322, 1/584, 1/490 og 1/452 i Time kommune.

Samlet boligantall 26- 27 enheter med følgende fordeling:

Felt	BBB1	BBB2	BBB3	BKS1	BKS2
Boenheter	6	7	8	2-3	3

Innenfor planområdet skal det anlegges felles utendørs grøntanlegg med sandlekeplass og oppholdssone.

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, forstøtningsmur, bilparkering, sykkelparkering og uteoppholdsareal med lekeplass.

2.2 Høyder

2.2.1 Påførte høyder kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

2.3 Støy

2.3.1 Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak som tilfredsstiller krav iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2021.

2.4 Tilgjengelighet

2.4.1 Minst 40 % av boligenhetene innenfor planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet eller nås via heis.

2.5 Blågrønn faktor

2.5.1 Ved utforming av området skal det oppnås en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

2.6 Parkering

2.6.1 Privat parkering for hver boligblokk skal løses i kjeller eller under bakken.

2.6.2 For BKS 1 løses parkering i kjeller.

2.6.3 For BKS 2 løses parkering i egen garasje.

2.6.4 Gjesteparkering for boligblokkene kan etableres på uteområdet merket SPA1-SPA3 i plankartet.

2.6.5 Parkeringskrav for bil og sykkel:

Bolig -bilparkering ytre område	Parkeringsdekning
Bolig blokkene BBB1-BBB3	Maksimum 1,2 plass pr. boligenhet
Bolig BKS1 og BKS2	Maksimum 1,8 plasser pr. boligenhet
HC parkering	2 plasser. Kommer i tillegg til maks. krav
Sykkelparkering	3 plasser pr. boligenhet

2.7 Overvann og flomvei

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

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

2.7.3 Definerte flomveier ut av planområdet skal sikres i teknisk plan.

2.8 Tekniske planer

2.8.1 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

2.9 Fellesareal

2.9.1 Planens fellesområder skal være til bruk og tilgjengelig for beboere og deres gjester innenfor planens begrensning.

		BBB1	BBB2	BBB3	BKS1	BKS2
Veier	f_SV1	x	x	x	x	x
	f_SV2	x				
	f_SV3		x			
	f_SV4			x		
	f_SV5				x	x
Lek	f_BLK	x	x	x	x	x
Uteoppholdsareal	f_BUT1	x	x	x		
	f_BUT2	x	x	x		
	f_BUT3	x	x	x		
	f_BUT4	x	x	x		
	f_BUT5		x			
Gangveier	f_SGG1	x	x	x	x	x
	f_SGG2	x	x	x	x	x
	f_SGG3	x	x	x	x	x
	f_SGG4	x	x	x	x	x
Bilparkering	f_SPA1	x	x	x		
	f_SPA2	x	x	x		

	f_SPA3	x	x	x		
Sykkelparkering	f_SPA4		x		x	
	f_SPA5	x				
	f_SPA6	x				
	f_SPA7			x		
Renovasjon	o_BRE	x	x	x	x	x

2.10 Tilgjengelighet for nødetater

- 2.10.1 Brannbil og andre nødetater skal ha kjørbare adkomst fra Gamle Hognestadveg til Jacob bakars veg f_SV1.
- 2.10.2 Det etableres kjørefaste overkjøringsfelt i veisvinger og sikres oppstillingsplasser for stige bil som når alle påkrevde husfasader.
- 2.10.3 Brannkum skal etableres og plasseres slik at slokkevann sikres til alle bygg i planområdet

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Alle boliger i planområdet skal ha tilgang til uteoppholdsareal med sol. Det skal være 30m² solekspontert uteoppholdsareal pr. boligenhet. Eneboliger og rekkehus skal ha dette arealet sammenhengende på bakkenivå og hagedybde min. 6m til eiendomsgrense.

Alle boliger med felles utendørsareal skal ha egnet, solekspontert privat uteplass på min. 6m².

Felles utendørs oppholdsareal skal være mest mulig samlet, universelt formet og tilrettelagt for varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Arealet skal ha minimum 50% sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 midtsommer.

Støynivå skal ligge under grensene for gul sone i gjeldende rundskriv T-1442.

Det skal være lekeplass på minimum 50 m². Er det godkjent lekeplass innen rimelig og trafikk sikker nærhet faller kravet bort.

- 3.1.1.1 Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal gis en utforming med god arkitektur med klimatisk motstandsdyktige fasadematerialer i god estetisk kvalitet.

- 3.1.1.2 Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger.

- 3.1.1.3 Synlige terrengmurer og støttemurer skal enten være i bordforskalt betong, tegl eller naturstein.

- 3.1.1.4 Parkeringskjeller skal være lukket med port mot gatenivå.

3.1.2 Boligbebyggelse, eksisterende boliger

- 3.1.2.1 Det skal søkes om rivningstillatelse for boligene i takt med utbygging av de enkelte byggeområder.

3.1.3 Bevaringsverdige bygg og anlegg

Henssynssone H_570_1 Solvang, 1900- huset er regulert til vern.

3.1.4 Boligbebyggelse, boligblokker (BBB1, BBB2 og BBB3)

3.1.4.1 Bygningsstruktur

Innenfor disse områdene tillates det etablert boligblokk med parkeringskjeller.

3.1.4.2 Utforming og høyde

- a) Bygningene bør ha en planløsning uten utendørs svalganger fra felles trapperom.

- b) Fasader bygges opp med forblending av tegl eller murpuss vekslet med tre-kledning i samsvar med godkjente arkitekttegninger.
 - c) Bygningene skal ha flatt tak med gesimshøyde merket GH på plankartet.
 - d) Maksimum 4 etasjer målt fra nivå 1. boligetasje. Kjeller kommer i tillegg.
 - e) Topp gulv i kjeller er merket TG på plankartet.
- 3.1.4.3 Uteoppholdsareal**
- a) Områdekrav om minste felles uteoppholdsareal er 30 m² MFUA.
 - b) Det skal være 30m² solrikt uteoppholdsareal pr boligenhet.
 - c) Alle boliger med felles uteplass skal ha minst 6m² privat uteplass.
- 3.1.5 Boligbebyggelse (BBB1)**
- 3.1.5.1** Bebygd areal kan være 100 % BYA.
- 3.1.5.2** Høyden på blokken skal være 3 etasjer målt over fra hovedplan 1. etasje. Kjeller kommer i tillegg.
- 3.1.5.3** Kjøreadkomst til boliger skal skje fra felles innkjørsel f_SV2 via Jacob Bakars veg f_SV1.
- 3.1.6 Boligbebyggelse (BBB2)**
- 3.1.6.1** Bebygd areal kan være 100 % BYA.
- 3.1.6.2** Høyden på blokken skal være 4 etasjer målt fra hovedplan 1. etasje. Kjeller kommer i tillegg. Topp møne/ gesims 4. etasje har egen byggegrense i plankartet.
- 3.1.6.3** Kjøreadkomst til boliger skal skje fra felles innkjørsel f_SV3 via Jacob Bakars veg f_SV1.
- 3.1.7 Boligbebyggelse (BBB3)**
- 3.1.7.1** Bebygd areal skal ikke overstige 100% BYA.
- 3.1.7.2** Høyden på blokken skal være delvis 2 og 3 etasjer målt fra hovedplan 1. etasje. Kjeller kommer i tillegg. Topp møne/ gesims har egne byggegrenser i plankartet.
- 3.1.7.3**
- 3.1.7.4** Kjøreadkomst til boliger skal skje fra felles innkjørsel f_SV4 via Gamle Hognestad veg.
- 3.1.8 Kjedehus og bolig (BKS1 og BKS2)**
- 3.1.8.1 Delfelt BKS1**
- a) Innenfor delområdet skal det legges til rette for 2-3 boenheter. De kan enten utformes som eneboliger eller to-/tremannsbolig.
 - b) Boligene kan ha inntil 2 etasjer og i tillegg kjeller.
 - c) Boligene skal ha minimum 6m hagedybde med minimum 5m bredde målt på hovedplan. Det tillates åpen overdekking på 20% av dette arealet.
 - d) Ved bygging av to-/tremannsbolig kan TG justeres slik at hele hovedplanet ligger på samme nivå tilpasset inngangshøyde fra f_SGG3.
 - e) Boligene skal ha garasje i kjellernivå i fellesanlegg under bolig.
 - f) Kjøreadkomst via Jacob bakars veg f_SV1.
 - g) Bebygd areal skal ikke overstige 65% BYA.
- 3.1.8.2 Delfelt BKS2**
- a) Innenfor delområdet skal det legges til rette for 3 kjedehus hvor boenhetene kan bygges sammen med carport eller garasje i 1 etasje. Boenhetene bygges i 2 etasjer og kan i tillegg ha kjeller.

- b) Boligene skal ha minimum 6m hagedybde med minimum 5m målt på hovedplan.
Det tillates åpen overdekking 20% av dette arealet.
 - c) Garasje kan ha en maks. mønehøyde på 3,3m målt fra ferdig garasjegulv.
 - d) Kjøreadkomst til boliger skal skje fra f_SV5 via Gamle Hognestadveg.
 - e) Garasje kan bygges utenfor byggegrense mot BKS1.
 - f) Bebygd areal skal ikke overstige 65 % BYA.
- 3.1.9 Renovasjon (o_BRE)**
- 3.1.9.1 Renovasjon o_BRE er avsatt til felles samleplass ved Gamle Hognestad veg i nedgravde containere med kildesortering etter fabrikat og system godkjent av Time kommune.
 - 3.1.9.2 o_BRE skal være til felles bruk for boligene BBB1- BBB3, BKS1 og BKS2 samt de husstander som har adresse i Jacob bakars veg.
 - 3.1.9.3 Stasjonen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
- 3.1.10 Lekeplass (f_BLK)**
- 3.1.10.1 Privat lekeplass tilrettelegges for sandlek tilpasset småbarn, og skal være minimum 50 m².
 - 3.1.10.2 Lekeplassen skal etableres med lekeutstyr og vegetasjon etter plan godkjent av Time kommune.
 - 3.1.10.3 Området f_BLK skal også tjene til felles utendørs oppholdsplass for beboere.
 - 3.1.10.4 Her kan tillates oppført overdekket uteplass med levegg og utemøblering tilpasset lekeområdet.
 - 3.1.10.5 Det skal framlegges planer for opparbeidelse ved søknad om byggetillatelse.
 - 3.1.10.6 I henhold til plan for fordrøyningsanlegg for overvann skal deler av området tilrettelegges med egnet overflatematerialer og vegetasjon.
- 3.1.11 Annet felles uteoppholdsareal (f_BUT1 - f_BUT6)**
- 3.1.11.1 Området tillates opparbeidet med beplantning og terrengmurer av naturstein, tegl eller bordforskalt betong.
 - 3.1.11.2 På f_BUT2 og f_BUT4 kan det monteres utemøbler for felles opphold.
 - 3.1.11.3 I henhold til plan for fordrøyningsanlegg for overvann skal deler av området tilrettelegges med egnende overflatematerialer og vegetasjon.
- 3.1.12 Offentlig uteoppholdsareal (o_BUT)**
- 3.1.12.1 o_BUT reguleres til parkområde.
 - 3.1.12.2 Området tillates opparbeidet med beplantning, terrengmurer av naturstein og fast dekke av naturheller, plen og singel.
 - 3.1.12.3 Det tillates utemøbler for felles opphold.
- 3.1.13 Offentlig tjenesteyting (o_BOP)**
- 3.1.13.1 1900-huset er til allment bruk som forsamlingslokale, undervisning og fritidsaktiviteter.
 - 3.1.13.2 Bygningen er vernet i samsvar med bestemmelsene i 2015-2026 Sentrumsplanen.

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

3.2.1 Offentlig vei (o_SV1 og o_SV2)

- 3.2.1.1 Kjørevei o_SV1 og o_SV2 skal være offentlig kjørevei.
- 3.2.1.2 o_SV1 er innkjørsel fra Gamle Hognestadveg til Jacob bakarsveg.
- 3.2.1.3 o_SV2 er del av Gamle Hognestadveg er avsatt som plass for avfallshåndtering.

3.2.2 Privat vei (f_SV1-f_SV6)

- 3.2.2.1 Jakob bakars veg (f_SV1) er privat adkomst for boligene i delfelt BBB1, BBB2, BKS1

- og eksisterende boliger knyttet til Jakob Bakars veg.
- 3.2.2.2 f_SV1 opparbeides med 4m regulert veibredde med geometri i samsvar med plankart.
 - 3.2.2.3 Veiene f_SV2-f_SV4 opparbeides som adkomst til kjellerparkering BBB1, BBB2, BBB3.
 - 3.2.2.4 f_SV5 er privat adkomstvei til BKS2.
- 3.2.3 Fortau (o_SF1-o_SF3)**
- 3.2.3.1 o_SF er offentlig fortau.
 - 3.2.3.2 Anlegges med geometri og bredder som anvist på plankart.
- 3.2.4 Offentlig gangvei (o_SGG)**
- 3.2.4.1 o_SGG er offentlig gangveg
 - 3.2.4.2 Anlegges med geometri og bredder som anvist på plankart.
- 3.2.4 Parkering (f_SPA1-f_SPA3)**
- 3.2.4.1 f_SPA1- f_SPA3 er avsatt til gjesteparkering boligene i delfeltene BBB1- BBB3.
 - 3.2.4.2 HC-parkering i f_SPA1 og f_SPA2 er felles for BBB1-BBB3.
- 3.2.5 Sykkelparkering**
- 3.2.5.1 Det skal for hver boenhet tilrettelegges for minimum tre sykkelparkeringsplasser.
 - 3.2.5.2 Sykkelparkeringen på bakkeplan skal være overdekket.

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

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisiktsone (H140)

- 4.1.1.1 Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende vei-ers nivå.
- 4.1.1.2 Høystammede trær tillates.

4.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaringsverdige bygg og anlegg

Hensynssone H_570 Solvang, 1900-huset, er vernet i Sentrumsplanen 2015- 2026 i henhold til temakart nr. 10, bevaringsverdige bygninger og anlegg, merket HP1. Solvang er underlagt bestemmelsene kap. 20 i Sentrumsplanen.

- 4.2.2 Det er ikke tillatt å rive eller vesentlig endre husets fasade eller materialbruk. All reparasjon og restaurering av bygningens fasade og eksteriør er søknadspliktig og skal følge antikvariske prinsipper. Det skal nyttes stilhistorisk riktige vindu med kittfals, hengselbeslag og vindusgerikter.
- 4.2.3 Utendørsanlegg innenfor området skal oppføres med bruk av naturstein både som terrengmur og gatebelegg. Asfalt og betongstein unngås. Det skal brukes tradisjonell møblering og belysning festet til huset i harmoni med husets historiske karakter.

4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

5.1.1 Bestemmelsesområde (#1)

- 5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates inntil 10m² takoverbygg over uteoppholdsareal.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før opprettelse av eiendommer

- 6.1.1 Før boligbygging kan starte skal overordnet VA, inkludert overvannsløsninger, være sikret opparbeidet og godkjent av Time kommune.

6.2 Før rammetillatelse

- 6.2.1 Før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent: Utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- 6.2.2 Før gravearbeider kan skje må det foreligge en massedisponeringsplan. Det skal redegjøres for massehåndtering, og omfang av eventuelle overskuddsmasser.

6.3 Før igangsettingstillatelse

- 6.3.1 Tekniske planer skal være godkjent før igangsettelse gis.
- 6.3.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:
- Kommunaltekniske planer.
 - Dokumentasjon på avbøtende tiltak i forhold til støy både for bygg og i forhold til uteoppholdsarealer.
 - Dokumentasjon for hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden
 - Undersøkelse av forurensning i grunn. Anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensning i grunn skal dokumenteres.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.4.1 Før boliger innenfor de ulike delfelt tas i bruk skal angitte tiltak være ferdigstilt.
- 6.4.2 Der flere delfelt er nevnt, skal tiltaket være ferdigstilt før bolig tas i bruk i delfelt som igangsettes sist.
- 6.4.3 Før innflytting i boliger i felt skal følgende matrise være oppfylt:

	BBB1	BBB2	BBB3	BKS1	BKS2
f_SPA1	X				
f_SPA2	X				
f_SPA3		X			
f_SPA4		X			
f_SV1		X			
f_SV2	X				
f_SV3		X			
f_SV4			X		
f_SV5					X

o_BRE	X	X	X		
f_BLK		X			
o_SV1	X	X			
f_BUT1	X				
f_BUT2			X		
f_SGG1	X				
f_SGG2		X			
f_SGG3				X	
f_SGG4			X		

f_SGG3
skal
være
ferdig
opparbei
det når
både
BKS1
og
BBB2 er
ferdigstil
t.

f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet når både BKS1 og BBB2 er ferdigstilt.

f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet når BBB1 og BBB2 er ferdigstilt.

f_SV5 skal være ferdig opparbeidet når det første av delfelt BBB3 og BKS2 er ferdigstilt.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Utomhusplan, 03.11.2022
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 29.11.2021
- Notat blågrønnfaktor, datert 25.01.2022
- Rammeplan VA, datert 13.01.2022