

PLANBESTEMMELSER: DETALJREGULERING AV BOLIGFELT HØGEGGA ØST I NORDREISA KOMMUNE

PLAN ID: 1942201X-00X

Saksbehandling:	Dato
1.gangs behandling i formannskapet	14.4.2016
Offentlig ettersyn i perioden	
2.gangs behandling i formannskapet	
Kommunestyret	
Revisjoner:	

Planbestemmelser er datert 27.11.2015/ 31.3.2016. Sist revidert: 5.4.2016

§ 1 Formål

Planens formål er å legge til rette for en helhetlig arealforvaltning ved utbygging av 21 boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse og 19 dekar boligareal for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, adkomst og parkering.

Planen skal ivareta og styrke lokalsamfunnets helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planleggingen og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Planområdets areal er ca. 65 daa. Planen skal gjennomføres i henhold gjeldende plan- og bygningslov (PBL).

§ 2 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for Nordreisa kommune gjelder ved siden av disse bestemmelsene så langt det passer.

Plankartet Detaljregulering **Reguleringsplan Høgegga øst** datert 23.03.2016 sist revidert xx.xx.xxxx med tilhørende bestemmelser gjelder for hele planområdet.

Planbestemmelser for reguleringsplanen Høgegga øst - Nordreisa kommune

Etter PBLs § 12-7 gis følgende bestemmelser om:

1. Bebyggelsens grad av utnytting, utforming, estetiske krav/bygninger og arealers bruk
 - Utstikking av tomtene og plassering bygg gjøres i samråd med Nordreisa kommune.
 - Utforming, materialvalg og fargebruk skal mest mulig tilpasses øvrig bebyggelse i området.
 - Eksisterende vegetasjon i friområdene skal i størst mulig grad bevares.
2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og areal (helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns behov for leke- og uteoppholdsareal)
 - Vann:
Alle boenheter skal tilknyttes kommunalt vannanlegg.
 - Avløp/avtrede:
Alle boenheter skal tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Det skal monteres tilbakeslagsventil på avløpsledning til hver bolig.
 - Renovasjon:
Avfall skal bringes til godkjent avfallsdeponi.
 - Ledninger og kabler skal legges i jord.
3. Overvannshåndtering.
 - Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann, ved søknad om rammetillatelse / søknad om tiltak.
 - Det tillates ikke kjeller i innen planområdet (trinn 1 og trinn 2).
4. Sikring av verneverdier
 - Dersom det under underanleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunen og Sametinget varsles. Jfr. Lov om kulturminner §8 annet ledd.
5. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.
6. Universell utforming.
Ved utbygging av alt opparbeidet areal og i særdeleshet for veg og fellesarealer skal disse utformes slik at de kan brukes på like vilkår for flest mulig.
7. Uteoppholdsareal
 - a) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 50 m² egnet

uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.

b) Ved etablering av bygg for leiligheter skal alle leilighetene ha tilgang til privat balkong på minimum 5 m².

8. Felles lekeplasser

I planområdet er det avsatt områdene BLK1 og BLK2 til felles lekeplass for boligene i de respektive tun, gater og delområder. Felles lekeplass skal benyttes til lek, ballspill og annen form for rekreasjon.

Ved opparbeidelse av lekeplassene skal det legges stor vekt på sikkerhet mht. underlag og apparatens utforming. Det kan oppføres konstruksjoner som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, som lekeutstyr, bord og benker m.m.

Kommuneplanens arealdel med Vedlegg 1: Norm for lekeplasser gjelder for planområdet.

9. Privatrettslige avtaler kan ikke inngås som er i strid med planen når den er godkjent.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1. - 6. ledd

Planen omfatter følgende planformål:

§ 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg.

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse med inntil 2 etasje
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, flermannsbolig i 2 etasjer med 4 boenheter og felles inngang og/eller store bolighus med inntil 3 etasjer, flere enn 4 boenheter og felles inngang.
- Lekeplass. Det er tilrettelagt to lekeplasser med formålet nærlekeplass.

§ 12-5 nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Trase for teknisk infrastruktur
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrase kombinert med andre angitte formål.

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

- Friområde

1.ledd. Bebyggelse og anlegg.

a) Område for boliger, frittliggende småhusbebyggelse.

Innenfor regulert område BFS1_1, BFS1_2, BFS2 og BFS3 kan der utbygges totalt inntil 21 tomter for eneboliger med tilhørende anlegg.

Boligtyper

- I området kan det bygges eneboliger med eventuell 1 sekundær leilighet, med tilhørende garasje og uthus.

Grad av utnytting

- Maks tillatt bebygd areal BYA= 30% av tomtens nettoareal.

Parkering

- Parkering skal være iht. kommunens retningslinjer i gjeldene arealplan.
- Det skal være 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav 1 skal være vist i garasje/carport. For enebolig med sekundærleilighet skal det minimum være 4 parkeringsplasser, hvorav to skal være vist i garasje
- Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass.

Størrelse sekundærleilighet og garasje/uthus.

- Sekunderleilighet tillates kun i bolighus innenfor arealformålet frittliggende småhusbebyggelse tilknyttet boliger med bruksareal (BRA) på minimum 20m² og maksimal 70m². Sekundærleilighet og hovedenheten skal tilsammen utgjøre en bygning. Sekundærleilighet skal være skilt fra hovedenheten med skille i henhold til TEK 10.
- Garasje/uthus skal maksimum være 70m² totalt. Garasje/uthus kan likevel ikke ha større grunnflate en 50% av hovedbygget.

Maksimale høyder og takvinkel.

Felles for alle tomter:

- Alle høyder måles over gjennomsnittelig planert terreng.
- På bolighus kan ark, takoppløft eller innhugg tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av bestemmelsene nedenfor.
- Boliger kan føres opp med gesimshøyde inntil 5 meter og mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt i en etasje med loft.
- Garasjer/ uthus kan ha maksimal mønehøyde på 6 meter.

Takform / takvinkel

- Her skal boligene ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming, her kan det være kombinasjoner mellom flere typer takformer (eks. flattak / pulttak / saltak).
- Garasjer skal ha tilnærmet lik takform som bolig.

Estetikk.

- Fasader og takflater skal ha avdempede farger som gir området et visuelt enhetlig preg.
- Taktekking skal ikke være av materiale som gir refleks.

Situasjonsplan og utomhusplan.

Før byggemelding behandles skal kommunen kreve utarbeidelse og framleggelse av situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 om fastlegger følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyder målsatt ved inngangspartier
- Utforming av uteområder
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegger
- Parkeringsplasser og garasjer / carport.

b) Område for boligbebyggelse, flermannsbolig og/eller store bolighus.

For boligområdene BFS1_1, BFS1_2, BKS2, BKS3 og BKS4 gjelder:

- Alle høyder måles over gjennomsnittelig planert terreng.
- Boligbygg innenfor BFS1_1 og BFS1_2 kan føres opp med mønehøyde inntil 12 meter
- Boligbygg innenfor BKS2, BKS3 og BKS4 kan føres opp med mønehøyde inntil 10 meter
- Garasjer/uthus kan ha maksimal mønehøyde på 5,5 meter

Boligtyper

- Området BFS1_1 og BFS1_2 omfatter rekkehus og kjedehus samt flermannsboliger inntil 3 etasjer.
- Områdene BKS2, BKS3 og BKS4 omfatter rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med inntil 2 etasjer.

Grad av utnyttning

- Maks tillatt bebygd areal BYA= 50% av tomtens nettoareal.

Parkering

- Parkering skal være iht. Nordreisa kommunes retningslinjer i gjeldene arealplan, pkt 2.1.5.
- Bygg på 3 etasjer skal ha gjesteparkering på 0,25 plasser pr. boenhet.

Maksimale høyder og takvinkel.

For boligområdene BFS1_1, BFS1_2, BKS2, BKS3 og BKS4 gjelder:

- Alle høyder måles over gjennomsnittelig planert terreng.
- Boligbygg kan føres opp med mønehøyde inntil 12 meter.
- Garasjer/ uthus kan ha maksimalt gesimshøyde på 5 meter

Takform / takvinkel

- Her skal boligene ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming, her kan det være kombinasjoner mellom flere typer takformer (eks. flattak / pulttak / saltak).
- Garasjer skal ha tilnærmet lik takform som bolig.

Estetikk.

- Fasader og takflater skal ha avdempede farger som gir området et visuelt enhetlig preg.

Situasjonsplan og utomhusplan.

Før byggemelding behandles skal kommunen kreve utarbeidelse og framleggelse av situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 om fastlegger følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyder målsatt ved inngangspartier
- Utforming av uteområder
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og skjermvegger
- Parkeringsplasser og garasjer /carport.

2. ledd. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

- Området har adkomst fra FV865 via Lundefjellvegen og kryss til Veg SV1.
- Adkomstveiene er regulert til offentlige trafikkområder - kommunal kjørevei. Veiene skal utformes i samsvar med Statens vegvesens normaler for veg og gateutforming. Regulert veibredde er 8 meter. Opparbeidet kjørebane skal være 5m med 2 x 0,5 meter vegskulder.
- Der det er hensiktsmessig kan det etableres fartsreducerende tiltak.
- Kjøreveier og gang- og sykkelveier skal være asfalterte.
- Skjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og til såes før ferdigstillelse.
- Adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplan skal etableres før utbygging igangsettes.
- Byggegrense mot Veg 1 er 10 meter fra vegens senterlinje.

Fellesavkjørsler

- SV2 er felles avkjørsel for tomtene 1-01 og 1-02.

Snødeponi

- Det er lokalisert 3 områder for snødeponi innen planområdet. Her kan det ikke føres opp konstruksjoner som hindrer snødeponering. Områdene skal ikke benyttes til lekeareal.

3.ledd. Grønnstruktur

Friområde

- I friområdene er det allmenn adkomst.
- I friområder skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares. Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer området art eller karakter.
- Turstier kan opparbeides med bredde inntil 2 meters og med toppdekke av grus/ subbus.

§ 4 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Planen omfatter følgende hensynssoner:

• **Sikringssone frisikt (140).**

Omfatter vegkryss ved veg 1. Innen sonen skal det ikke være vegetasjon med høyde mer enn 0,5 meter over vegbanens nivå i krysset

• **Faresone Ras- og skredfare (310)**

Omfatter ras- og skredssone i boligfeltet BKS1_1 og BKS1_2. Innenfor hensynssone er det ikke tillatt med etablering av bygg for varig opphold.

• **Hensynssone c) bevaring kulturmiljø (570)**

Omfatter hensynssone c) i friområdet GF1 og deler av lekeplassen GL1. Bevaring av kulturmiljø. Innfor hensynssonen c) er det ikke tillatt med inngrep som ikke er godkjent av Nord Troms Museum.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

Opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

- Før bygninger tas i bruk, skal felles atkomst og parkering og lekeplasser være ferdig opparbeidet. Lekeplasser skal være utstyrt med minimum en sandkasse, et klatrestativ eller disse/huske og en sittebenk. Lekeplasse BLK1 skal opparbeides jfr. byggetrinn 1 og lekeplasse BLK2 opparbeides jfr. byggetrinn 2.
- Vannforsyning, avløp og elektrisitet og veglys skal være tilfredsstillende etablert før bygninger tas i bruk.
- Rekkefølge utbygging byggetrinn 1 og byggetrinn 2.
Byggetrinn I omfatter boligtomtene i boligfeltene BFS1_1, BFS2 og BFS3 og nordlig del av boligfelt for tett bebyggelse BKS1_1 og BKS1_2 avgrenses med juridisk linje Byggegrense for byggetrinn I. BKS1_2 og boligfeltene BKS2, BKS3 og BKS4 omfattes byggetrinn 2.
Utbygging av boligfeltet skal begynne i byggetrinn 1. Utbygging av byggetrinn 2 kan ikke igangsettes før det er tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp på det kommunale vann- og avløpsnett.
- Teknisk anlegg inkludert pumpestasjon / dreneringspunkt skal være etablert før utbygging kan igangsettes.
- I hver bolig skal det monteres tilbakeslagsventil på avløpsledningen. Dersom vann- og avløpsanlegg er i henhold til Nordreisa kommunes norm og krav, kan kommunen overta drift av anlegget etter at anlegget er ferdigstilt. Vann- og avløpsnett skal være utbygd for feltet før det gis tillatelse til igangsetting av bygg.