

Detaljregulering

Hansvoll boligområde

Planbestemmelser

Plan ID: 19422017_004

Høringsfrist: 8. mai 2018

UNIKUS



**Nordreisa
kommune**

Planbestemmelser for detaljregulering Hansvoll boligområde gnr/bnr 12/5 og 12/6

Plan ID: 19422017_004
Dato: 14.februar 2018
Utarbeidet av: Unikus AS

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Formålet med reguleringsplan for Hansvoll er å legge til rette for boligområde med tilhørende veier og annen teknisk infrastruktur. Planen skal også ivareta naturområdet innenfor eiendomsgrensene, som genser til Reisaelva.

§ 1.2 Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 14.februar 2018 i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsplan grense.

§ 1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 1

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS
- Lekeplass – BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 2

- Veg – SV
- Annen veggrunn-tekniske anlegg – SVT
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte formål – SAA

Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 3

- Naturområde – GN

Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

- H 190 F – Sikringsone Sørkjosen Lufthavn
- H 190 VA – Sikringsone hoved-avløpsledning
- H 320 – Faresone flomfare
- H 370 – Faresone høyspenning

§ 2 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG:

§ 2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS

Området regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§§ 2.2.3-2.2.11 gjelder ellers for disse arealene.

§ 2.1.1 Bygningens karakter:

I areal BFS skal bygningene være frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje/garasjeanlegg.

§ 2.1.2. Utnyttingsgrad (%BYA)

Innenfor areal BFS skal 30 % BYA ikke overstiges

§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse:

Områdene regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS – skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§ 2.2.1. Bygningens karakter:

I areal BKS 1-3 skal bygningene være leilighetsbygg med tilhørende garasje/garasjeanlegg.

§ 2.2.2 Utnyttingsgrad (% BYA):

Innenfor areal BKS 1-3 skal 50 % BYA ikke overstiges.

§ 2.2.3 Høyde:

Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 6 meter.

Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

§ 2.2.4 Byggegrenser og plassering av bygg:

Der byggegrense er vist på plankartet skal bebyggelse med grunnflate større enn 50 m² plasseres innenfor denne. Bygg skal plasseres minst 10 meter fra senterlinje kommunal vei. For bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

§ 2.2.5 Byggesøknader:

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomte, herunder garasje/carport og uthus selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig med boligen. Høyde og utforming av planert terreng skal vises på tverrsnitt/terrengprofiler. Alle terrenginngrep i

byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

§ 2.2.6 Kjeller:

Det tillates ikke kjeller innenfor planområdet.

§ 2.2.7 Parkering:

Det er krav om minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet (inkl. gjesteparkering).

§ 2.2.8 Takform/-vinkler:

Bygg kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40°. Pulttak (skråtak) kan oppføres med takvinkel mellom 15° og 40°. Dette gjelder også garasjer.

§ 2.2.9 Estetikk:

Fasader og takflater skal ha avdempede farger som gir området visuell enhet og et rolig preg.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg.

Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås. Store verandaer som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke.

Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses husets stil. Valg av utvendige farger skal understøtte husets form og detaljering.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, vegger og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 2.2.10 Gjerder:

Tomteeier som har grense mot offentlig friområde kan pålegges å sette opp gjerde eller hekk mot dette. En eventuell hekk må i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, slik at den ikke er til hinder for den frie ferdsel i området.

§ 2.2.11 Støy:

Boliger skal etableres med en stille side. Dvs. utendørsstøy lavere enn Lden 55 dB.

Stue og soverom skal primært ha vindu mot stille side. Soverom prioriteres på stille side.

Balkonger/veranda skal primært plasseres på stille side. Ev. skjermes slik at utendørsstøy på balkong/veranda er lavere enn Lden 55 dB.

Innendørs lydnivå (fra vegtrafikkstøy) i oppholds- og soverom skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C – tabell 5 (LpAeq 24 h 30 dB). Kravene til støy skal overholdes samtidig med at teknisk forskrifts (TEK 17) krav til ventilasjon/luftutskiftning oppfylles.

§ 2.3 Lekeplass

Areal regulert til lekeplass, BLK 1, skal utformes i tråd med planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel vedlegg 1: Norm for lekeplasser.

På lekeplass skal utendørsstøy være lavere Lden enn 55 dB. Dersom Lden overstiger 55 dB skal lekeplass skjermes mot støykilde.

§ 3 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Veg:

Arealer regulert til veg skal benyttes til veg. SV 1-3 som bilveg. SV 1 er kommunal veg og SV 2-3 er privat veg.

§ 3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

SVT kan benyttes som snuplass, også for større kjøretøy (f.eks. brøytebil eller lastebil med vareleveranser til boliger). Arealene kan også benyttes som parkering for boenhetene ved behov på anviste plasser. Vei mot Reisautløpet gir tilgang for gående og syklende.

§ 3.3 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med angitte hovedformål (SAA)

Hovedformålet med arealene som er regulert til «angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål» er snødeponi, men arealene kan også benyttes til vann, avløp, el- og fibertrasé, samt til annen nødvendig teknisk infrastruktur.

SAA 1-3 kan benyttes som gjesteparkering for boenhetene i området ved behov som f.eks. private arrangementer, såfremt dette ikke er i konflikt med bruk av området til snødeponi eller annen offentlig bruk av arealene.

§ 4 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Naturområde

Det tillates ikke inngrep i GN. Tilrettelegging for det allmenne friluftslivet er tillatt.

Det tillates etablert sti/turvei/gang-/sykkelvei

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 H 190 F – Restriksjonsområde Sørkjosen lufthavn

Restriksjonsområdet H 190 F gjelder hele planområdet og er ikke vist med skravur på plankartet. Høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte og røde streksymboler) på restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn, Avinors tegning ENSR-P-10 datert 10.02.2005, må overholdes ved oppføring av nye bygg, samt ved anleggsarbeid der utstyr og midlertidige innretninger kan overstige høyder i restriksjonsplanen.

§ 5.1.1 Krav til radioteknisk vurdering av kraner:

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran innenfor planområdet.

§ 5.1.2 Farlige eller villedende lys:

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

Lys som lyser oppover tillates ikke.

Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/forvirret av lys/skilt/reklameinnretninger under innflyging til lufthavnen, må lyskilder endres eller lysstyrke reduseres.

§ 5.2 H 190 VA – Sikringszone – Hovedledninger vann og avløp

Areal avsatt som sikringszone H 190 VA kan ikke bebygges.

§ 5.3 H 320 – Flomfare

Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas. Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget i området flomsikres/heves for å forebygge oversvømmelse ved flom. Det tillates ikke kjellere i planområdet. Største flom - 1000 års flom er på 3.52 meter. Terrenget innenfor flomsoner skal heves minimum 1.7 meter fra dagens høyde.

Erosjons sikringen skal etableres innenfor BKS 1 og 2. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en utredning/prosjektering for tiltak mot flomsikring utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2

Utredning/prosjekteringen skal godkjennes hos NVE.

§ 5.4 H 370 -Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Areal avsatt som sikringszone H 370 høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) kan ikke bebygges.

Høyspenningsanlegg (H 370) innenfor planområdet må hensyntas. Drift som ikke kommer i konflikt med høyspenningsanlegget kan tillates. Faresonen flyttes dersom høyspenningsanlegget flyttes.

§ 5.5 Frisikt

Innenfor linjer for frisikt skal det ikke etableres sikthindringer som er høyere en 0,5 meter.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Geoteknisk grunnundersøkelse utført av Arktisk Geotek, datert 30.01.18 legges til grunn for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7-3.

Flom- og erosjonssikringstiltak skal være ferdigstilt før byggetillatelse til øvrige tiltak innenfor planområdet kan gis.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge godkjent plan for VA og plan for overvannshåndtering.

Tillatelse til tiltak for de første enhetene kan gis, før nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt, slik at det er mulig med parallell utbygging av disse.

Brukstillatelse kan gis når nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

§ 7.1 Bygg- og anlegg:

Alle bygg og anlegg skal utføres/oppføres i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) og dennes forskrifter med veiledninger. Kjeller tillates ikke i planområdet.

§ 7.2 Avkjørselsforhold:

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre.

Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde 4 meter.

Avkjørsel til Strandvegen og E6 er vist med pil på plankartet.

§ 7.3 Mindre vesentlige unntak:

Kommunen kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

§ 7.4 Privatrettslige avtaler:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 7.5 Universell utforming:

Universell utforming. Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig jf. Statens vegvesens håndbok V129 og TEK 17

§ 7.6 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 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.