

Bestemmelser til detaljregulering for Hilmarfeltet Sør, gnr. 43 bnr. 2 og 3 mfl., Trollvik i Lenvik kommune, plan-ID 19310345

Dato: 17.01.2011

Dato for siste revisjon: 01.11.2016

Dato for kommunestyrets vedtak

§ 1. Hensikt

§1.1

Planens hensikt er å tilrettelegge for, og fastsette rammer for boligbebyggelse, adkomst til / fra Fv. 263, adkomstveger i planområdet, lekearealer og områder for kommunalteknisk infrastruktur.

§ 2. Reguleringsformål og hensynssoner

§ 2.1 Arealformål jfr. plan og bygningslovens § 12-5

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1)

- Boligbebyggelse (BFS)
- Avløpsanlegg BAV
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg / trafo (BAS)
- Lekeplasser (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5.2)

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang- / sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trase for teknisk infrastruktur (STI)

Grønnstruktur (pbl. § 12-3)

- Vegetasjonsskjerm (GV)

§ 2.2 Hensynssoner jfr. plan og bygningslovens § 12-6

- a.1) Sikringssone – frisikt
- a.3) Faresone - flomfare
- c) Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø

§ 3. Fellesbestemmelser

§ 3.1 Generelt

I medhold av plan og bygningslovens kapittel 12 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som vist på plankart. Det faste utvalg for plansaker kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene.

§ 3.2 Kulturminner

Det er meldeplikt etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Tiltakshaver eller de som utfører arbeid for denne plikter å stoppe arbeidet og melde fra til kulturmyndighet dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

§ 3.3 Privatrettslige avtaler

Det kan ikke gjennomføres privatrettslige avtaler i strid med vedtatt plan og bestemmelser.

§ 4 Arealformål (pbl. § 12-5)

§ 4.1 Område BFS 1 – BFS12

Formål: Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1) Boligbebyggelse.

Innenfor det enkelte delfelt tillates

- a) Frittliggende enebolig eller enebolig med bileilighet på de i planen viste tomter.
- b) Kjedehus, rekkehus eller annen småhusbebyggelse i det enkelte delfelt og hvor flere tomter i det enkelte delfelt slås sammen. Ny tomteinndeling av det enkelte delfelt skal foreligge ved første søknad om utbygging. Maksimalt antall boliger i det enkelte delfelt: felt BFS2: 24, BFS3: 10, BFS4: 4; BFS5: 6; BFS6: 10, BFS7: 11, BFS8: 4, BFS9: 3, BFS11:4 BFS12: 12
- c) Tillatt utnyttelsesgrad 40% BYA. Parkeringsplasser og adkomstareal, inngår i BYA. Minste uteoppholdsareal 50% MUA. MUA skal ikke forsegles med asfalt eller fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann.
- d) Tillatte takformer: saltak, pulttak, flatt tak
- e) Maksimal gesimshøyde ved saltak og pulttak 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen. Maksimal mønehøyde 9,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak eller pulttak 8,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen.
- f) 1 garasje plass eller overbygd biloppstillingsplass pr. boenhet. Mindre utleiedel (hybel og hybelleilighet) kan i stedet ha en biloppstillingsplass. I tillegg en parkeringsplass pr. boenhet, med unntak av mindre utleiedel.
- g) Frittliggende garasje eller overbygd biloppstillingsplass tillates oppført med en maksimal gesimshøyde 4,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå. Garasje og overbygd biloppstillingsplass med innkjørsel tilnærmet 90 grader på adkomstveg skal plasseres innenfor planens byggegrensener. Garasje og overbygd biloppstillingsplass med innkjørsel parallelt med adkomstveg skal være minimum 1,5 meter fra reguleringsformålene samferdsel og annen teknisk infrastruktur. Frittliggende garasje under 50m2 BYA kan tillates oppført inntil 1,0 meter fra nabogrense. Garasje og overbygd biloppstillingsplass skal framgå

av situasjonsplan ved byggesøknad for bolig, også om dette ikke skal omsøkes samtidig.

- h) I tilknytning til byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan i m 1: 500 for den enkelte tomt, jfr. bestemmelsenes § 4.1a eller for det enkelte delfelt, jfr. bestemmelsenes § 4.1b, samt terrengsnitt. Bygningenes høyde plassering skal vises ved terrengsnitt med både opprinnelig og bearbeidet terreng. Situasjonsplanen skal vise bearbeidet terreng mot nabotomter og veg og hvordan dette ivaretas og sikres på en god måte. Det kan kreves tegningsriss, fotomontasjer osv. som viser utbygginga sett i forhold til tilliggende utbygginger.

§ 4.2 Område BAV2

Formål: Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1) Avløpsanlegg.

- a) Innenfor området tillates avløpsrensaneanlegg; 3-kamret slamavskiller med tilhørende anlegg.
- b) Anlegget skal knyttes til offentlig anlegg når dette etableres.
- c) Byggesøknad skal omfatte tekniske planer for dimensjonering samt lengde på utslipp og dybde for utslipp. Kommunen godkjenner planene.

§ 4.3 Område BAS

Formål: Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1) Trafo.

- a) Innenfor området tillates trafo.
- b) Adkomst legges fra samleveg

§ 4.4 Område BLK1 – BLK3

Formål: Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1) Lekeplass

- a) Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske klatrestativ, vippelek og sandkasse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og uten lekeutstyr. Areal og lekeapparat utformes i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr av 19. juli 1996, med seinere endringer.
- b) På lekeplassene kan det plasseres bord og benker med grillplass.
- c) På BLK3 skal det opparbeides balløkke.
- d) Adkomst til BLK3 fra veg skal tilfredsstillende krav til universell utforming.
- e) Eksisterende bekk STI3 forbi BLK3 skal bevares og integreres i lekearealet
- f) Lekeområdene skal sikres mot tilliggende områder, skjæringer og fyllinger.
- g) Planer for utforming og innhold samt sikring av lekeplassene skal forelegges kommunen ved søknad om byggetillatelse.
- h) Drift og vedlikehold av lekeplassene BLK2 og BLK3 skal ivaretas av beboerne gjennom avtale mellom utbygger av området og tomte- og / eller boligkjøper.
- i) BLK1 er felles lekeplass for eksisterende Hilmarfeltet. Opparbeidelse og vedlikehold av beboerne i feltet.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5.2)

§ 5.1 Kjøreveger SKV

- a) Skal opparbeides som vist på plankartet. Stigningsforholdene vist i plankartet er retningsgivende. Skal opparbeides i regulert bredde. Skal ha fast dekke.
- b) Skjæringer og fyllinger skal maskinplaneres og tilsås. Fjellskjæringer skal utføres som kontursprenging.

§ 5.2 Adkomstveger SV1 – SV3

- a) SV1 (eksisterende veg) felles adkomst til boliger på tomtene gnr. / bnr. 43/133, 43/135, 43/121.
- b) SV2 felles adkomst til tomtene i BFS5 som grenser til denne.
- c) SV3 felles adkomst til tomtene i BFS9, BFS10 og BFS11
- d) Skal opparbeides som vist på plankartet. Stigningsforholdene vist i plankartet er retningsgivende. Skal opparbeides i regulert bredde. Skal ha fast dekke.
- e) Skjæringer og fyllinger skal maskinplaneres og tilsås. Fjellskjæringer skal utføres som kontursprenging.

§ 5.3 Fortau SF

- a) Skal opparbeides som vist på plankartet. Stigningsforholdene vist i plankartet er retningsgivende. Skal opparbeides i regulert bredde. Skal ha fast dekke.
- b) Skjæringer og fyllinger skal maskinplaneres og tilsås. Fjellskjæringer skal utføres som kontursprenging.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg SGS

- a) Skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Arealer avsatt til skuldre og grøfter langs kjørevegene. Kan nyttes til tekniske anlegg i grunnen.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal SVG1 – SVG2

- a) SVG1 langs kommunal adkomstveg kan nyttes til snølagring
- b) SVG2 skal nyttes til snølagring.

§ 5.7 Trase for teknisk infrastruktur, STI1 – STI3

- a) Områdene STI1 – STI3 kan nyttes til å lede overvann gjennom planområdet. Kan nyttes til framføring av kabler.
- b) Kan etableres gangsti gjennom STI2 til Fv. 263. Vegetasjon rundt skal bevares.

- c) Overflatevann fra tilliggende og ovenforliggende områder til STI2 og STI3 kan ledes til bekk der forholdene ligger til rette for det. Bekkefare skal sikres mot oversvømmelse.

§ 6 Grønnstruktur

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm GV1

- a) Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 7 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Felt GV1 Bevaring naturmiljø

- a) Vegetasjonsbeltet skal sikres som klimavernsone.
- b) Området kan ikke bebygges
- c) Ny vegetasjon som forsterker området som klimavernsone kan plantes.

§ 7.2 Faresone – flomfare

- a) Sone langs overvannsbekk skal sikres mot eventuell flomfare

§ 7.3 Sikringssoner – frisikt

- a) Skal holdes fri for bebyggelse og annet som er til hinder for fri sikt.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7.10)

§ 8.1 Avkjøring fra Fv. 263

Utbygging av boliger kan ikke igangsettes før avkjøring fra Fv. 263 er godkjent i h.t. Statens Vegvesens normaler i håndbok N100

§ 8.2 Avløpsanlegg

Avløpsanlegg i område BAV2 dimensjonert for hele feltet skal være etablert før boliger i første byggetrinn tas i bruk.

§ 8.3 Utbyggingsrekkefølge

Utbygging av planområdet deles opp i tre utbyggingstrinn

- a) Boliger og samleveg fra Fv. 263 og til vegadkomst lekeområde BLK3.
- b) Boliger og internveg fra lekeområde BLK3 til eksisterende Hilmarfeltet
- c) Boliger og samleveg fra lekeområde BLK3 og sørover

Stikkveger knytta til de ulike samlevegene og boliger knytta til disse inngår i utbyggingsrekkefølgen.

§ 8.4 Lekeplass BLK3

Lekeplass BLK3 skal være ferdigstilt før boliger i første byggetrinn tas i bruk.
Lekeplass BLK2 skal være ferdigstilt før boliger i tredje byggetrinn tas i bruk.

§ 8.5 VA-ledningsnett

VA-ledningsnettet med nødvendig slokkevann skal være ferdigstilt for det enkelte byggetrinn før boliger i det enkelte byggetrinn tas i bruk.