

Reguleringsplan for Markveien, Gibostad

Bestemmelser for detaljregulering

PlanID 1931201701

Saksnummer 17/2280

1. Planens hensikt

Planens hensikt er tilrettelegging for frittliggende boligbebyggelse på Gibostad i Lenvik kommune.

Det sikres også adkomst til allment tilgjengelig friområde Vardhaugen.

Planen erstatter deler av plan 41 «Gibostad øvre område», herunder et område regulert til daghjem.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Bebyggelse innenfor planområdet skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.
- b) Utforming og materialbruk skal fremkomme i dokumentasjon til byggesøknad.
- c) Ubebygde deler av tomta må gis en tiltalende form og behandling.
- d) Gjerder mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra regulert senterlinje.
- e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og trafiksikker. Innenfor siktlinjer skal vegetasjon ryddes slik at effektiv sikt oppnås. Det tillates justering av angitt plassering.
- f) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Det må ikke beplantes med vekster som er sjenerende for offentlig ferdsel, som er sterkt allergifremkallende eller står på liste over uønskede arter (svartelistet).
- g) Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
- h) Det er meldeplikt etter kulturminnelovens §8, 2. ledd. Tiltakshaver eller de som utfører arbeid for han plikter å stoppe arbeider og melde fra til kulturminnemyndighet dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

3 Krav om detaljregulering

Det er ikke krav om ytterligere detaljregulering

4. Bestemmelser til arealformål

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

Frittliggende boligbebyggelse (felt BFS1)

Eierform: privat

1. Utforming (§12-7 nr. 1):

- a) I området kan det oppføres bolighus i én etasje pluss loft, samt tilhørende garasjer og andre uthus. Der terrenget ligger til rette for det, kan det i tillegg innredes sokkeletasje.

- b) Det skal etterstrebes minst mulig terrengending, markante fyllinger og skjæringer unngås.
 - c) Tillatt utnyttingsgrad er 25 %-BYA.
 - d) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser. Frittstående garasje og uthus inntil 50 m² tillates oppført inntil 1,0 m fra eiendomsgrense mot annen boligeiendom.
 - e) Mønehøyde må ikke overstige 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - f) Gesimshøyde må ikke overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - g) Tillatt takform er saltak og pulttak. Takvinkel 15 – 35 grader.
2. Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5, 7):
- a) Adkomst fra offentlig vei plasseres som vist med symbol i kart. Det tillates justering av plassering med hensyn til stedlige forhold.
 - b) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for bil til hver enebolig, herav minst 1 i garasje.
 - c) Det skal avsettes 1 parkeringsplass for bil til utleieenhet.
3. Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
- a) Hver enkelt tomt tillates bebygd med enebolig, og enebolig med én mindre utleieenhet.
 - b) Tilgjengelighet for bevegelsehemmede i henhold til gjeldende teknisk forskrift

Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Eierform: offentlig

1. Området skal benyttes til felles oppstillingsplass for renovasjonsdunker tilhørende eiendommer i planområdet.
2. Det tillates å bygge leskur for dunkene og felles postkassestativ.
3. Terrengoverflaten asfalteres.

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

Veg (felt SV1, SV2, SV3)

Eierform: offentlig

1. Området skal benyttes til adkomstveg med tilhørende sidearealer.
2. Utforming og oppbygning av veg skal være i henhold til vegnormal N100, vegklasse A1 med fartsgrense 30 km/t. Dimensjoneres for lastebil.
3. Det tillates stigning på 10 %.
4. Kjørebane skal asfalteres i bredde som angitt på plankart.
5. Det skal etableres gatelys langs veg.
6. Det tillates å legge tekniske anlegg i veggrunnen.

Annen veggrunn, grøntareal (felt SVG)

Eierform: offentlig

1. Terrengoverflate skal såes til etter ionngrep. Det tillates planting av busker og trær som ikke er til hinder for trafikksikkerhet (sikt).
2. Området tillates benyttet til nødvendig teknisk infrastruktur.

Teknisk infrastruktur (felt STI)

Eierform: offentlig

1. Området skal benyttes til nødvendig teknisk infrastruktur, herunder anlegg og traseer for elkraft, fiber, vann og avløp.
2. Ved etablering av transformator for elkraft, må nødvendig sikringszone ivaretas.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Frionråde, (GF1 og GF2)

Eierform: offentlig

- Arealet skal sikre allmenn adkomst til frionråde Vardhaugen
- Eksisterende vegetasjon skal bevares og pleies, men det tillates å rydde vegetasjon for fremkommelighet
- Det tillates å etablere enkel grussti som slitelag for gangtrafikk
- Det tillates ikke bebyggelse, gjerder eller andre inngrep i terrenget

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

5.1 Hensynssone frisikt (§12-6)

- Det tillates ikke noen form for installasjoner, beplanting eller annet som kan hindre fri sikt i sone H140_1 avmerket på plankart

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt i denne planen

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Før eiendommer kan opprettes, skal adkomstvei være detaljprosjektert.

7.2 Før rammetillatelse (felt SBF)

Før det kan gis rammetillatelse til boliger, skal adkomstveier være detaljprosjektert.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt SBF)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal adkomstveier og teknisk infrastruktur frem til den aktuelle byggetomt være etablert. Det kreves ikke at fast dekke er ferdigstilt.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt SBF)

Før det gis tillatelse til bruk eller ferdigattest, skal både det spesifikke tiltaket og teknisk infrastruktur i planområdet være ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart