



Storfjord kommune

## Reguleringsplan for Oldersletta boligfelt Detaljplan

# REGULERINGSBESTEMMELSER



**Dato: 14. juli 2017**

## INNHold

<b>§ 1</b>	<b>Generelt</b>	<b>03</b>
1.1	Gyldighetsområde	03
1.2	Hovedhensikt med reguleringsplanen	03
1.3	Formål og hensynssoner i planforslaget	03
<b>§ 2</b>	<b>Fellesbestemmelser</b>	<b>04</b>
2.1	Kulturminner/kulturmiljø	04
2.2	Geotekniske vurderinger	04
2.3	Universell utforming	04
2.4	Estetikk	04
2.5	Vann, veg og avløp	04
<b>§ 3</b>	<b>Bestemmelser til arealformål</b>	<b>04</b>
<b>3.1</b>	<b>Bestemmelser til bygg og anlegg</b>	<b>04</b>
3.1.1	Boligbebyggelse B	04
3.1.2	Boligbebyggelse BFS	04
3.1.3	Boligbebyggelse BFS 2	04
3.1.4	Offentlig eller privat tjenesteyting BOP	05
3.1.5	Campingplass BC	05
3.1.6	Lekeplass BLK	05
3.1.7	Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT	05
<b>3.2</b>	<b>Bestemmelser til samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	<b>05</b>
3.2.1	Trafikkområder	05
3.2.2	Teknisk infrastruktur	05
<b>3.3</b>	<b>Bestemmelser til grøntstruktur</b>	<b>05</b>
3.3.1	Naturområde - Grønnstruktur	05
3.3.2	Turdrag	06
3.3.3	Turvei	06
3.3.4	Vegetasjonsskjerm	06
<b>3.4</b>	<b>Bestemmelser til LNRF</b>	<b>06</b>
3.4.1	Vern av kulturmiljø eller kulturminne	06
<b>§ 4</b>	<b>Bestemmelser til Hensynssoner</b>	<b>06</b>

# §1 GENERELT

## 1.1 Gyldighetsområde.

- a) I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankart, datert 14.7.2017.
- b) Retningslinje – Lov om kulturminner. Områdene merket H730 er vernet etter «Lov om kulturminner». Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

## 1.2 Hovedhensikt med reguleringsplanen

Tilrettelegge for nye boliger på Oldersletta.

## 1.3 Formål og hensynssoner i planforslaget (Pbl § 12-5)

### *Bebyggelse og anlegg formål (pbl. §12-5, nr. 1)*

- Boliger kode: B1
- Frittliggende småhusbebyggelse kode: BFS1-7
- Offentlig eller privat tjenesteyting kode: BOP1
- Campingplass kode: BC1
- Lekeplass kode: BLK1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg kode: BKT1

### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)*

- Veg kode: SV1-7
- Annen veggrunn – tekniske anlegg kode: SVT
- Annen veggrunn – grøntareal kode: SVG1-2
- Parkering kode: SPA1
- Trase for teknisk infrastruktur kode: STI1-2
- Vann- og avløpsanlegg kode: SVA1-2

### *Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)*

- Naturområde – grønnstruktur kode: GN1-4
- Turdrag kode: GTD1-2
- Turvei kode: GT1
- Vegetasjonsskjerm kode: GV1

### *LNFR-område (pbl. §12-5, nr. 5)*

- Vern av kulturmiljø og kulturminne kode: LKM1

### *Hensynssoner (Pbl § 12-6)*

- Faresone – flomfare kode: H320
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) kode: H370
- Hensynssone – kulturmiljø kode: H570
- Båndlegging – kulturminner kode: H730

## §2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Kulturminner/kulturmiljø.

- a) Dersom man under arbeid støter på forhold som kan knyttes til kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og vedkommende myndighet skal varsles straks. jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (nr. 2 og 6).

### 2.2 Geotekniske vurderinger

- a) Før planforslaget kan godkjennes, må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas (§ 12-7, nr. 12).
- b) Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis (§ 12-7, nr. 12).

### 2.3 Universell utforming.

- a) Ved oppføring av bygninger og opparbeiding av felles uterom, skal det tas hensyn til god tilgjengelighet og så langt som mulig følge prinsippene om universell utforming (§ 12-7, nr. 4).

### 2.4 Estetikk.

- a) Bygningene skal ha god materialbruk og gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet (§ 12-7, nr. 1).
- b) Bygninger kan ikke ha kjeller (§ 12-7, nr. 2).
- c) Utnyttelsesgrad for alle bygg- og anleggsområder legges til 30 % BRA (§ 12-7, nr. 2).
- d) Mønehøyde for alle bygg- og anleggsområder skal ikke overstige 8 m (§ 12-7, nr. 2).

### 2.5 Vann, veg og avløp.

- a) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp (§ 12-7, nr. 2).

## §3 BESTEMMELSER AREALFORMÅL

### 3.1 BESTEMMELSER TIL BYGG OG ANLEGG, § 12-5, NR. 1

#### 3.1.1 Boligbebyggelse B

- a) Området merket B1 skal nyttes som omsorgsboliger (§ 12-7, nr. 1).
- b) I området kan det oppføres sammenhengende boenheter (§ 12-7, nr. 1).
- c) Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en illustrasjonsplan som viser bygningers plassering og høyde, samt avkjørsel, parkering, avfallshåndtering og uterom for opphold (§ 12-7, nr. 2 og 5).

#### 3.1.2 Boligbebyggelse BFS

- a) I områdene merket BFS skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse (§ 12-7, nr. 1).
- b) Plan- og driftsstyret kan tillate at det oppføres tomannsboliger, kjede- eller rekkeshus i BFS-områder. Når slike søknader foreligger skal det utarbeides illustrasjonsplan som inkluderer tilstøtende nabotomter før byggetillatelse kan gis (§ 12-7, nr. 2).

#### 3.1.3 Boligbebyggelse BFS2

- a) BFS2 er privat boligområde med privat veg og infrastruktur (§ 12-7, nr. 1 og -14).

- b) VA for BFS2 skal kobles på kommunalt anlegg, tilknytningspunkt vil fremkomme i VA-prosjektering for Oldersletta (§ 12-7, nr. 2).
- c) Denne reguleringsplanen skal ikke brukes som grunnlag for kommunal innløsning/ekspropriering av området BFS2. Fradeling og salg vil måtte forestås av hjemmelshaver (§ 12-7, nr. 2).

#### **3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP**

- a) I området merket BOP1 skal det oppføres bygninger for rus/psykiatri (§ 12-7, nr. 1)
- b) Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en illustrasjonsplan som viser bygningers plassering og høyde, samt avkjørsel, parkering, avfallshåndtering og uterom for opphold (§ 12-7, nr. 2 og 5)..

#### **3.1.5 Campingplass BC**

- a) Området merket BC1 skal nyttes som campingplass (§ 12-7, nr. 1).
- b) I BC1 tillates det bygg i sikkerhetsklasse 1 innenfor flomfaresone (§ 12-7, nr. 2).

#### **3.1.6 Lekeplass BLK**

- a) Området merket BLK1 skal nyttes som lekeplass (§ 12-7, nr. 1).
- b) I BLK1 tillates det bygg i sikkerhetsklasse 1 innenfor flomfaresone (§ 12-7, nr. 2).

#### **3.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg BKT**

- a) Området merket BKT1 skal nyttes som fiber lagt i kabel/overvannsgrøft (§ 12-7, nr. 1).

### **3.2 BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)**

#### **3.2.1 Trafikkområder**

- a) SV2 og SV6 er private veger. SV1, -3, 4, 5 og 7 er offentlige veger for kjøre- og gangtrafikk (§ 12-7, nr. 1 og -14).
- b) Alle vegskjæringer og -fyllinger skal behandles på tiltalende måte (§ 12-7, nr. 1).
- c) Området SVG1 og – 2 skal gi en tiltalende utforming (§ 12-7, nr. 1).
- d) Området merket SPA1 skal nyttes som offentlig parkeringsplass (§ 12-7, nr. 1 og 14).

#### **3.2.2 Teknisk infrastruktur**

- a) Områdene STI1 og STI2 skal nyttes som trafokiosker (§ 12-7, nr. 1).
- b) Områdene SVA1 og SVA2 er områder avsatt til vann og avløpsledninger (§ 12-7, nr. 1).

### **3.3 BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)**

#### **3.3.1 Naturområde - grønnstruktur**

- a) I området som på plankartet er merket GN1-4, skal nyttes som naturområde (§ 12-7, nr.1).
- b) I området GN1-4 er vanlig skjøtsel tillatt (§ 12-7, nr. 9).
- c) Adkomst til trafokiosk, STI2 kan tillates via GN4. (§ 12-7, nr. 2).

### **3.3.2 Turdrag**

- a) Områdene GTD1 og GTD2 skal nyttes som adkomst som knyttes mot framtidig bru over Kitdalselva (§ 12-7, nr. 1).

### **3.3.3 Turvei**

- a) Området GT1 er turvei som skal gå langs forbygning ved Kitdalselva (§ 12-7, nr. 1).

### **3.3.4 Vegetasjonsskjerm**

- a) Området merket GV1 er vegetasjonsskjerm mot campingplass (§ 12-7, nr. 1).
- b) I området GV1 er vanlig skjøtsel tillatt (§ 12-7, nr. 9).

## **3.4 BESTEMMELSER TIL LNRF (§ 12-5, nr. 5)**

### **3.4.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne**

- a) Området LKM1 er vern av kulturmiljø og kulturminner (§ 12-7, nr. 1).

## **§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8)**

- a) I området som på plankartet er vist som flomfare, merket H320\_1 (rød skravur), tillates ikke oppført bygninger (§ 11-8a).
- b) I området som på plankartet er vist som Høyspenningsanlegg, merket H370\_1 (rød skravur), tillates ikke oppført bygninger (§ 11-8a).
- c) Området merket H570 er vist som hensynssone for kulturmiljø. I dette området kan det ikke gjøres inngrep som bryter med kulturmiljøverdiene (§ 11-8c).
- d) I området som på plankartet er vist som H730\_1-3 er båndlagt etter lov om kulturminner (§11-8d).