

Detaljregulering for Sjøveien 13

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2020005

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for boliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen.
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- d) Det skal etableres lading for elbil i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i gjeldende overordnet planverk.
- e) Lekeplasser skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- f) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet med mindre det framkommer i detaljprosjektering at takvann kan føres til kommunalt ledningsnett.
- g) Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jmf. Lov om kulturminner, § 8 2. ledd.

3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor området tillates oppført boligblokk med totalt inntil 13 boenheter. Antallet tillates økt dersom det fremlegges nødvendig dokumentasjon vedrørende parkering, sykkelparkering, uteopphold og lek.
- c) Tillatt bebygd areal, %-BYA=65 %.
- d) Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +29. Mindre bygningselementer som pipe og avtrekksanlegg tillates å overstige angitt takhøyde.
- e) Det tillates etablert påbygg for topp heissjakt over angitt gesimshøyde, inntil 10 m² pr. heis og 1 m over gesims.

- f) Arkitektur og estetikk skal vektlegges ved utforming av bebyggelsen innenfor området. I forbindelse med rammesøknad skal det i beskrivelsen av tiltaket redegjøres særskilt for bebyggelsens arkitektur, herunder bebyggelsens form, fasadenes utforming og valg av fasademateriale, fargesetting og lysbruk.
- g) Takterrasse tillates etablert på dekke over 2. etasje. Rekkverk i høyde 1,2 meter tillates etablert på takterrasse. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter slik at elementet ikke skal oppfattes visuelt og arkitektonisk som en del av fasadelivet.
- h) Inntil 10 m² av ikke overbygd del av terrasser/balkong kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Terrasse/balkong kan glasses inn, men innglassingen skal kunne åpnes.
- i) Det tillates etablert parkering i parkeringsetasje/underetasje.
- j) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- k) Frittstående anlegg for felles overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg osv. tillates etablert innenfor formålet.
- l) Dersom intensjonen i T-1442/21 utenfor rom til støyfølsomt bruk ikke kan oppfylles, skal det benyttes lokale avbøtende tiltak som gir luftemulighet og utendørs opphold med lydnivå under nedre grenseverdi gul sone. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Om mulig skal minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet vende mot stille side. Løsninger for ventilasjon og solavskjerming skal vurderes spesielt for boliger med støyutsatte fasader. Balkonger og terrasser mot støyutsatte sider skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2 m og lydabsorberende himling på overliggende balkong.
- m) Det tillates etablert trafostasjon innenfor planområdet. Trafostasjonen skal plasseres 5 meter fra annen bygningsmasse, samt være tilgjengelig for vedlikehold og drift.

3.1.3 Boligbebyggelse (B1)

- a) Arealet er avsatt til boligbebyggelse.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpil. Atkomst er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.
- b) Fortau skal føres gjennom avkjørsel nedsenket (vis 2 cm).

3.2.2 Veg (o_SV1)

- a) o_SV1 er avsatt til kommunal veg.
- b) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.

3.2.3 Fortau (o_SF1)

- a) o_SF1 er avsatt til kommunalt fortau. Fortau opparbeides i bredde 2 meter.
- b) Fortau skal føres gjennom avkjørsel nedsenket (vis 2 cm).

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVG1, o_SVG2)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Støyskjerm tillates etablert innenfor formålet.

3.3 Hensynssoner (§ 12-6)

3.3.1 Frisiktsone (H140_1)

- a) Hensynssonen omfatter arealer som er avsatt som frisiktsone.

- b) Innenfor angitte frisktsoner skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse /byggetillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelse og anlegg, kjøreveger, gangveg, atkomster, oppstillingsplasser, sykkelparkering og snødeponi. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplan skal vise beplantning i form av gress, trær, benker, murer, lekeapparater o.l.
- b) Søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges fasadetegninger for ny bebyggelse.
- c) Søknad om rammetillatelse/ett-trinns tillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.

4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet.
- b) Før igangsettingstillatelse kan gis skal støyforholdene og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal behovet for etablering av brannvannuttak i planområdet vurderes i samråd med Ofoten Brann IKT. Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse i tråd med bestemmelsene kapittel 2 i forurensningsforskriften med tilhørende veiledning fra Miljødirektoratet, etter at eksisterende bebyggelse er revet. Eventuell tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før tiltak kan iverksettes, og skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

4.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal lekeplass ved inngang være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis, skal det være etablert fortau [fra](#) tiltaksområdet til Fr. Nansens vei, gjennom gnr./bnr. 39/1512.
- c) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal gangfelt være etablert over Fr Nansens vei. Gangfelt skal ha taktil merking på begge sider og intensivbelysning.
- d) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- e) Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis skal eventuelle støytiltak være etablert jfr. pkt.3.2 b).