

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering Birkelund boligfelt



Evenes Kommune

Tiltakshaver: Evenes boligutleie AS

Dato: 26.06.2020

Dato for siste revisjon: 10.03.2021

Saksnummer: 20/6310

PlanID: 2020501

Kommunestyrets vedtak: 25.03.2021, sak 13/21

§ 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av tre seksmannsboliger og en firemannsbolig, totalt 22 boenheter, med tilhørende parkering og utenomhusareal med lek innenfor planområdet.

§ 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Funksjons og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.1.1. Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øyet at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at tomten får god fysisk landskapstilpasning. Hensynet til miljø og estetikk skal vises spesiell oppmerksomhet.

2.2. Kulturminner (§ 12-7 nr. 2)

2.1.2. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3. Utforming (§ 12-7 nr. 1)

2.1.3. Terrenngrep skal begrenses. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal formes og revegeteres slik at de er godt tilpasset omkringliggende terreng. Terrenngrep formes slik at de permanente visuelle og miljømessige virkningene av inngrepet blir minst mulig.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – BFS 1-2 og BKS

- a) For området BFS 1-2 og BKS må situasjonsplan godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene før det gis byggetillatelse. Situasjonsplanen skal inneholde tomtedeling, byggegrenser, plassering av bygninger, biloppstillingsplasser, avkjørsler og uteoppholdsarealer.
- b) Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og parkeringsplasser må ikke overskride 45% av tomtens areal, %BYA = 45%.
- c) Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.
- d) Det tillates innredet 1. og 2. etasje samt lofts- og underetasje.
- e) Parkeringsbehovet skal dekkes på egne arealer, med garasje/carport og eller overflateparkering.
- f) Det skal anlegges 1 parkeringsplass per boenhet inntil 65m² og 2 parkeringsplasser per boenhet over 65m². Det skal tilrettelegges for ladefasilitet på 20% av parkeringsplassene.
- g) For boenheter over 65 m² skal det etableres 2 parkeringsplasser for sykkel. For boenheter under 65m² skal det etableres 1 parkeringsplass.
- h) Garasje eller carport skal være tilpasset hovedhusets material, form og farge.
- i) Garasjer/carport kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Garasjer med innkjøring mot vei må plasseres minimum 5 meter fra annen veggrunn. Garasjer som plasseres parallelt med annen veggrunn kan plasseres i en avstand på 1 meter fra annen veggrunn.
- j) Alle boenhetene skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsomt bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden, 23.00-07.00, ikke overstige $L_{5AF} = 70$ dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger teknisk forskrift.
- k) MUA ivaretas på egen tomt. 10m² av ikke overbygd del av terrasse kan regnes som uteoppholdsareal for hver boenhet.
- l) Renovasjon løses på egen tomt.
- m) Overvann skal håndteres lokalt så langt det lar seg gjøre. Påkobling mot overvannsledning må avklares med kommunen.

3.1.2. Område for boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - BKS

- a) For området BKS tillates det oppført inntil 4 boliger med til sammen 22 boenheter. Boligene kan føres opp som enebolig eller flermannsbolig med maksimalt 6 boenheter per bolig som kan være vertikal- og/eller horisontaldelt.
- b) Maksimal gesims er 9,0 meter over planert terreng.
- c) Bygninger kan ha pulttak og/ eller flatt tak.
- d) MUA opparbeides med 30m² for boenheter inntil 65m² og 50m² for boenheter større enn 65m².
- e) Det skal opparbeides ett eller flere områder for lek innenfor formålene BKS og GF som samlet er minimum 250 m². Lekeområder skal utformes slik at de i størst mulig grad er tilgjengelige for alle. Områdene til lek innenfor BKS inngår i MUA.
- f) Boenhetene i første etasje eller underetasje skal være utformet som tilgjengelig boenheter.
- g) Balkonger tillates oppført med dybde inntil 3,5 meter.

- h) Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper.

3.1.3. Område for boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse – BFS 1 -2

- a) Innenfor den enkelte tomt tillates det oppført enebolig med opptil to utleieenheter.
- b) Maksimal gesimshøyde er 6 meter over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 3 meter over gesims.
- c) Bygninger kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak med vinkel 15-45 grader.
- d) MUA opparbeides med minimum 150 m² for hoveddelen og 50 m² per utleie.

3.2. Samferdselsanlegg (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Kjøreveg – SKV1 -2

- a) Formålet omfatter areal til offentlig kjøreveg. SKV 2 er en atkomstveg med regulert bredde 5 meter inkl. skulder. Avkjørsler kan tilpasses til planlagt bebyggelse og være opptil 6 meter bred.

3.2.2. Annen veigrunn – grøntareal, Felt SVG

- a) Formålet omfatter areal til offentlig annen veigrunn, grøntareal. Innenfor formålet tillates etablert nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav. I avkjørsler skal det etableres stikkrenner med minimum 300 ø.

3.3. Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3.3.1. Friområde – GF

- a) Formålet omfatter areal til friområde. Det tillates etablert turveg, park og lek innenfor formålet.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§12-5. Nr. 5)

3.4.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – L

- a) Formålet er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 4. Hensynssoner (pbl §12-6)

4.1. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370

- a) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bebyggelse eller områder for lek. Eventuelle tiltak innenfor området må avklares med linje eier. Hensynssonen ivaretar en 22 kv. høyspentlinje med en 7.5 meter hensynssone fra senter høyspent.

§ 5. Rekkefølgebestemmelser (pbl. 12-7)

5.1. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Lekeområder innenfor formålet BKS og GF skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til boenhetene innenfor formålet BKS. Hvis feltet ikke bygges ut samlet kan det opparbeides områder for lek for de boenhetene som etableres. Det skal opparbeides minimum 150 m² sammenhengende lekeareal i første byggetrinn.

- b) Eksisterende sti sørvest i planområdet skal være ivaretatt før det gis midlertidig brukstillatelse.

5.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk.
- b) Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonsselskapet, og dokumenteres ved søknad om igangsetting.
- c) Det må dokumenteres at krav til brannvann er ivaretatt i henhold til planlagt utbygging.