

Reguleringsplan for Bergmyra

Bestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2022002

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger i varierende størrelser. Målet er å oppnå et helhetlig område med kvalitet og variasjon i boligtypene som etableres i kombinasjon med grøntdrag og gode forbindelser mellom bebyggelsen. Intensjonen er å ivareta viktige forbindelser til skogs- og turområder.

1.1. Arealformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (1110)

Boligbebyggelse – frittliggende-småhusbebyggelse (1111)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Lekeplass (1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjørveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur

Turvei (3031)

Friområde (3040)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- Alle bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til en helhetsvirkning i forhold til eksisterende terreng, samt naturlige og bygde omgivelser.
- Hovedmateriale for fasade på ny bebyggelse skal være tre. Kombinasjon av materialer tillates.

- c) Det bør være en variasjon i taktyper innenfor planområdet. Med taktyper menes; sal, pult og flatt-tak.
- d) Det bør være en variasjon av farger innenfor planområdet. Fargene skal være stedstilpasset.

2.2. Terrengbehandling

- a) Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b) Fyllinger skal tilsås.
- c) Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

2.3. Overvannshåndtering

- a) I utomhusplan eller VAO-plan skal det dokumenteres at flomveger er sikret.

2.4. Byggegrenser

- a) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formåls grensen.
I og innenfor formåls grensen for byggeformål kan nødvendige murer, trapper, ramper ol. tillates plassert utenfor byggegrensen. Nødvendig terrengbearbeiding og opparbeiding av internveg tillates også utenfor byggegrensen, innenfor grensen for byggeformål.
- b) Tekniske installasjoner som nettstasjon, pumpestasjon og lignende kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

2.5. Avkjørsler

- a) Avkjørsel til bolig tillates etablert med bredde inntil 4 meter.
- b) Antall avkjørsler fremgår av plankartet.
- c) Endelig plassering av avkjørsel avklares i byggesaken, og avkjørselens plassering i plankartet er ikke endelig.

2.6. Støy

- a) Enhver tids gjeldende retningslinje for støy legges til grunn for vurderinger knyttet til støy i planområdet.
- b) Felles og privat uteareal tillates etablert i gul støysone. Alle boliger skal ha tilgang til et privat uteareal vest/nordvest for bolig.
- c) Alle boliger innenfor støysonen bør ha minst ett soverom med åpningsbart vindu mot skjermet fasade vest/nordvest.
- d) Innendørs støynivå må utredes ved søknad om tiltak.

2.7. Samfunnsikkerhet

- a) Alle fremtidige terrenginngrep ved videre utvikling innom aktsomhetsområdet må vurderes av Geotekniker, jf. Rapport RIG -R0 2 - A01 datert 27.10.2022. Dette inkluderer eksempelvis oppfylling av areal, permanente og midlertidige lagring av masser og graving i skråningsfot samt etablering av nye bygg.

2.8. Energiforsyning

- a) Trafo/nettstasjon skal plasseres innenfor arealformål bolig, uteoppholdsareal, lekeplass eller friområde. Plassering skal godkjennes av kraftselskapet.
- b) Det skal være uhindret tilgang for lastebil til trafo/nettstasjon hele døgnet.

- c) Avstand fra trafo/nettstasjon til bygning skal være minst 5 meter. For mindre bygg, som garasje for inntil 2 biler, skal avstanden være minst 1 meter dersom den veggen som vender mot trafo/nettstasjon kiosken har ubrennbar ytterkledning.

2.9. Avfallshåndtering

- a) Dersom det etableres felles avfallshåndtering, kan dette plasseres innenfor f_RA og LEK1.

2.10. Eierform

- a) Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o = offentlig formål

f = fellesareal

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (felt B1 – B13)

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være i henhold til gjeldende overordnet planverk.
- b) Parkering skal opparbeides i henhold til gjeldende overordnet planverk. Parkering ivaretas på de ulike tomtene.
- c) Grad av utnytting følger av plankartet.
- d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.
- e) Det tillates maks 5 hus i sammenhengende kjede.
- f) Garasje med innkjøring fra offentlig veg må plasseres slik at det er minimum 5,0 meter fra garasjeport til formålet Annen vegggrunn.
- g) Følgende høyder tillates. Unntak for felt B10 er angitt i bestemmelsenes punkt 3.1.3, ellers gjelder følgende høydebestemmelser også for felt B10.
 - a. Gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter.
 - b. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
 - c. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
 - d. For frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse tillates gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.
 - e. Der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen. Alle høyder måles ut fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
- h) Takterrasse tillates etablert. I tillegg til maksimal tillatt gesimshøyde tillates etablert rekkverk i høyde 1,2 meter 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. I tilknytning til takterrasser tillates trappehus på tak på inntil 13 m² og høyde 3 meter, utover angitt byggehøyde.
- i) Det tillates etablert lekeplass innenfor arealformålet. Lekearealet skal tilfredsstillende krav til lekeplass ved inngang i kommunens vedtekter for lekeplass med fokus på aldersgruppen 2-6 år.

3.1.2. Boligbebyggelse (felt B1)

- a) Innenfor felt B1 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende funksjoner.

- b) Feltet er inndelt i tomter. Tomtene tillates slått sammen for å etablere rekkehus.
- c) Adkomst til feltet er fra KV2.

3.1.3. Boligbebyggelse (felt B10)

- a) For bebyggelse med flate tak eller pulttak tillates gesimshøyde inntil 10,0 meter.
- b) Tekniske installasjoner, som for eksempel heis, tillates over angitt høydebestemmelser.

3.1.4. Boligbebyggelse (felt B2 - B13)

- a) Det tillates etablert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende funksjoner.
- b) Bebyggelsen kan organiseres som enebolig eller i rekke, kjede eller flermannsbolig som punkthus med leiligheter.
- c) Innenfor feltene tillates det fradeling av eiendommer med størrelse opp til 1000 m² per tomt.

3.1.5. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (felt BF 1-2)

- a) Innenfor felt BF 1-2 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende funksjoner, som f.eks. carport.
- b) Maks tillatt utnyttelse er 30 % BYA.

3.1.6. Renovasjonsanlegg (f_RE)

- a) Innenfor arealformålet kan det etableres felles avfallshåndtering.

3.1.7. Lekeplass (o_LEK1-3)

- a) Arealet opparbeides som en blanding av kvartals- og nærlekeplass i henhold til kommunens vedtekter for lekeplass. Arealet skal opparbeides med tanke på barn i ulike alder.
- b) Innenfor felt o_LEK1-3 skal det minimum opparbeides 1500 m² areal for lekeplass.
- c) Det skal etableres benker og sitteplasser.

3.1.8. Uteoppholdsareal (o_UTE1-7)

- a) Innenfor arealformålet kan det opparbeides lekeplass, gårdsplass, parsellhager og annet uteoppholdsareal.
- b) Arealet tillates ikke inngjerdet.
- c) Arealene skal opparbeides med mest mulig vegetasjon og permeable flater med innslag av trær.

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

3.2.1. Kjøreveg (o_KV2-5)

- a) Nye veger skal opparbeides iht. kommunens norm.

3.2.2. Fortau (o_FO1-2)

- a) Fortau skal minimum etableres med en bredde på 3 meter

3.2.3. Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

- a) Gang- og sykkelveg skal minimum etableres med en bredde på 3 meter.

3.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn grøntareal, og det er kun vegeier som kan benytte annen veggrunn til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Skråninger og fyllinger skal tilsås.
- c) Private forstøtningsmurer langs AVG skal stå i formålgrense der det er stigende terreng. Der det er synkende terreng kan vegholder gjennom tekniske planer vurdere plassering.

3.2.5. Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (o_AVT)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Det tillates etablert forstøtningsmur ved behov.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turveg (o_TV1 og o_TV3-7)

- a) Turveg skal minimum etableres med en bredde på 3 meter og tillates justert innenfor tilgrensende areal for AVG, LEK og UTE.
- b) Stigning bør ikke overskride 10%.

3.3.2. Turveg (o_TV2)

- a) Turveg skal minimum etableres med en bredde på 3 meter og tillates justert innenfor tilgrensende areal for LEK.
- b) Stigning bør ikke overskride 8%.

3.3.3. Friområde (o_FRI)

- a) Innenfor Friområdet skal stedefgen vegetasjon fortrinnsvis beholdes.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Frisikt (H140)

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

4.2. Ras- og skredfare (H310)

Hensynssonen gjelder snøskredfare for sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt. Tiltak i sikkerhetsklasse S3 tillates ikke oppført innenfor hensynssonen.

Det tillates etablert tiltak i sikkerhetsklasse S2 innenfor hensynssonen, forutsatt at skogen opprettholder sin skredreduserende effekt. Det skal likevel dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot snøskred ved rammesøknad innenfor hensynssonen.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1

Areal skal avsettes til midlertidig snøopplag.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse (felt B1 – B13)

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges:
 - Utomhusplan for omsøkt delfelt
 - Geoteknisk vurdering som dokumenterer sikker byggegrunn
- b) Før det gir rammetillatelse til første omsøkte bolig skal utomhusplan for LEK 1-3 vedlegges søknaden.

- c) Overordnet VAO-plan for VA-tekniske anlegg samt redegjørelse for håndtering av overvann skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Planen skal godkjennes av Narvik Vann før det gis rammetillatelse. Overvannsanlegg i tilknytning til vegene dimensjoneres for en flomsituasjon med returperiode min. 50 år.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt B1 – B13)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge detaljplaner for veganleggene som skal godkjennes av Veg og park.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjente planer for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Behovet for etablering av brannvannsuttak i planområdet vurderes i samråd med Ofoten Brann IKT, og dokumenteres ved søknad om igangsetting.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det gjennomføres befaring for å kartlegge eventuelle fremmede arter og evt. utarbeide tiltaksplan før anleggsarbeidene starter.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal høyspentlinje være lagt i kabel i bakken.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 – B13)

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal tilhørende parkering være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger skal tilhørende adkomst være opparbeidet.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent.
- d) Før det gis brukstillatelse til boliger skal felt o_TV1–3, o_FO2 og o_GS1-2 være ferdig opparbeidet.

6.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 – B9)

- a) Før det gis brukstillatelse til boliger i B1 – B9 skal lekeplass på minimum 1500 m² innenfor felt LEK1 og/eller 2 og 3 være ferdig opparbeidet.

6.5. Før bebyggelse tas i bruk (felt B10 – B11)

- a) Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt B10 – B11 skal turveg (felt TV4) være ferdig opparbeidet.

6.6. Før bebyggelse tas i bruk (felt B12 – B13)

- a) Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt B12 – B13 skal turveg (felt TV5-7) være ferdig opparbeidet.

6.7. Rekkefølge i matrise

Matriseoversikt over utløsende rekkefølgekrav:

| Bolig | B1 og B2 | B3 - B9 | B10 og B11 | B12 og B13 |
|---------------------------|--------------|---------|------------|--------------|
| Gang-/sykkelveg og fortau | GS1-2 og FO2 | | | |
| Turveg | TV1-3 | | TV1-4 | TV1-3 og 5-7 |

| | |
|-----------|--------------------------|
| Lekeklass | LEK 1 – 3 (min. 1500 m2) |
|-----------|--------------------------|

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Rapport RIG-R02-A01, Utredning av områdestabilitet, 27.10.22. Sweco.