

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN HAUG

Vedtatt av Steigen kommunestyre i sak: **XXXXXXX**

Plannavn: Detaljreguleringsplan Haug

PlanID: 18482018002

Dato: 19.11.2019

Siste revisjon av planen: 19.11.2019

Siste revisjon av bestemmelsene: 19.11.2019

§ 1 Avgrensning og formål

1.1 Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Plankartet er datert 19.11.2019

1.2 Arealformål

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

§ 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (B)

Lekeplass (BLK)

Parsellhage (BPH)

§ 12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (SKV)

§ 12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

Friområde (GF)

§ 12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

LNFR (L)

§ 12-6 HENSSYNSONER

Frisikt (H140)

1.3 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligområde ved Haug. De viktigste problemstillingene er tilpasning av bygninger i forhold til jordbrukslandskapet (viktig kulturlandskap), samt barns tilgang på leke- og oppvekstområder.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanset og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1970 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.2 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

2.3 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

2.4 Geotekniske forhold

Det må tilstrebes en enhetlig fundamenteringsmetode for hvert bygg. Alle planlagte bygg skal fundamenteres på berg eller på kvalitetsfylling lagt på berg. Alle løsmasser over berg skal fjernes eller masseutskiftes med kvalitetsmasser. Dersom det skal fylles ut masser for planering av tomter, skal berg avdekkes under fyllingsområdet først.

Ved sprenging av berg skal alle masser som skal sprenges avdekkes før detonering.

All mellomlagring av masser skal kun foregå innenfor reguleringsområdet der berg først er avdekket. Mellomlagring av masser eller materialer utenfor reguleringsområdet skal ikke forekomme uten at dette er konferert med geotekniker.

Geoteknisk vurdering (G-not-001) legges til grunn for anleggsgjennomføring og sprenging innenfor planområdet.

2.5 Landskapstilpasning

All bebyggelse skal tilstrebes tilpasset eksisterende landskap.

2.6 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Vegskråninger skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggarbeidene ferdigstilles.

2.7 Minste uteoppholdsareal

Det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Felt	Privatareal	Fellesareal
Boligbebyggelse B1-4	6 m ²	25m ²

2.8 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming. Nye byggeområder, delfelt B1-4, har adkomst fra tilhørende kjøreveger:

Felt B1-2 har adkomst fra kjøreveg f_SKV2. Det tillates én avkjørsel per tomt.

Felt B3 har adkomst fra kjøreveg f_SKV2/f_SKV3. Det tillates én avkjørsel per tomt.

Felt B4 har adkomst fra kjøreveg f_SKV3. Det tillates én avkjørsel per tomt.

2.9 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Felt	Grunnlag pr.	P-plasser
Boligbebyggelse B1, B2 og B4	Boenhet	2 plasser
Boligbebyggelse B3	Boenhet	2 plasser (1.5 plasser for leilighetsbygg)

2.10 Teknisk infrastruktur

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Fellesbestemmelser bolig

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet, samt orienteres mot tilhørende adkomstvei. Byggegrense - linjesymbol på plankartet viser ytterste begrensning for hvor bebyggelse kan plasseres, f. eks. byggegrense mot nabo, LNFR-område, friområde eller vei.

Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides utenomhusplan (1:500) som viser plassering av tiltak, avkjørsel, parkering og evt. terrengforming. Fasade og snittegninger skal tydelig vise eksisterende og framtidig terreng.

B1

Det tillates ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 5 meter over høyeste planert terreng. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter over høyeste planert terreng. Bygninger kan oppføres med sokkeletasje på alle tomter.

Der byggegrense ikke fremgår i plankart skal bygninger ha en avstand til nabogrensen som ikke er lavere enn 4 meter. Ved etablering av felles garasjeanlegg for flere eiendommer bortfaller kravet om minimum avstand til nabogrenser.

Garasjer tillates oppført i inntil 50m² BYA per boenhet (eksl. sekundærbolig), og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg tilhørende bolighus.

B2

Det tillates ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 3 meter over høyeste planert terreng. Maksimal mønehøyde settes til 4 meter over høyeste planert terreng. Bygninger kan oppføres med sokkeletasje på alle tomter.

Der byggegrense ikke fremgår i plankart skal bygninger ha en avstand til nabogrensen som ikke er lavere enn 3 meter. Ved etablering av felles garasjeanlegg for flere eiendommer bortfaller kravet om minimum avstand til nabogrenser.

Garasjer tillates oppført i inntil 50m² BYA per boenhet (eksl. sekundærbolig), og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg tilhørende bolighus.

B3

Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av leilighetsbygg eller rekkehus. Det tillates videre frittliggende hus, med én separat bolig. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til 5 meter over høyeste planert terreng. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter over høyeste planert terreng. Bygninger kan oppføres med sokkeletasje på alle tomter.

B4

Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse i form av rekkehus eller kjedehus. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til 5 meter over høyeste planert terreng. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter over høyeste planert terreng. Bygninger kan oppføres med sokkeletasje på alle tomter. Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av utenomhusplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt tiltak.

3.2 Lekeplass

Området merket f_BLK på plankartet skal benyttes til felles lekeområde for boliger i felt B1-4. Utforming av lekeområdene skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming, så langt terrenget legger til rette for det. Lekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter.

3.3 Parsellhage

Innenfor området for parsellhage, f_BPH, tillates anlagte parsellhager. Området f_BPH skal benyttes felles av boliger i felt B1-4. Arealet skal kun benyttes til dyrking av vekster. Arter som står på Fremmedartlista (2018) skal ikke benyttes i den grad arten står i risiko for spredning ut i naturen og skade på stedegent naturmangfold.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg o_SKV1 er kommunal veg. Kjøreveg f_SKV2 og f_SKV3 er private veger, og skal benyttes felles av boliger i felt B1-4. Avkjørsler fra kommunal veg skal opparbeides iht. Steigen kommunes vegnormaler, med godkjenning fra vedkommende veimyndighet. Nye veger dimensjoneres med utgangspunkt i vegklasse L2 (Øvrige lokalveger) i håndbok N100 (2019), og kan ha en bredde på inntil 5 m. Det skal sikres fremkommelighet for større biler, inkl. snuplass for renovasjons- og utrykningskjøretøyer.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder

Det tillates opparbeidet tursti innenfor området regulert til friområde, f_GF. Opparbeidelse må skje etter plan godkjent av kommunen.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

6.1 LNFR

LNFR-område tilhørende tilstøtende jordbruksareal reguleres som underlag for frisiktlinje ved avkjørsel mellom o_SKV1 og f_SKV3.

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Lekeplass

Felles lekeplass f_BLK skal være opparbeidet senest påfølgende sommer etter at tredje bolig i felt B1-4 tas i bruk.

8.2 Teknisk infrastruktur

Før utbygging skal det utarbeides plan for teknisk infrastruktur for det aktuelle utbyggingstrinnet i samråd mellom grunneier og Steigen kommune.