

Vedtatt av Steigen
kommunestyre i møte dato: 19.09.2020
Under K. Sak
nummer: 20/20

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HELLVIKA 1, LEINESFJORDEN, STEIGEN KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

Plannr. 18482020001

Plannavn: Hellvika 1

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for bygging av i alt 4 boliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plannr. 18482020001

2.2 Reguleringsformål.

Området skal reguleres til:

I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg, frittliggende boligbebyggelse, avløpsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og annet veggrunn.
- Grønnstruktur, friområde

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

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold, klimatiske forhold og fjernvirkning/silhuettvirkning sett fra sjøen.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8

2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og der det er vist byggegrenser på plankartet. Garasjer og uthus tillates bygd inntil en meter fra nabogrensen eller mot hverandre der det er enighet og utarbeides egne avtaler om dette. Tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene tillates innenfor 100 metersbeltet såfremt de er i tråd med planen..

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av sterk vind er godt ivaretatt. Dette gjelder både med tanke på orientering av bebyggelsen og sikring, avstivning og innfesting av konstruktive deler, panel og tak mm.

2.8 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Sprengning skal unngås innenfor planområdet så langt som mulig. Hvis det likevel må gjennomføres sprengning og større uttak av berg/fjell innenfor planområdet skal det i god tid før arbeidende igangsettes gjøres vurderinger av fjellets egnethet for uttak. Vurderinger av risiko ved uttak/sprengning og omfang av uttak skal gjennomføres og forslag til avbøtende tiltak i forbindelse med sprengningskant skal foreslås der vurderingen tilsier det.

2.9 Trafik, pumpehus og avløpsanlegg

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig men det skal ikke bygges slike anlegg slik at de legger begrensninger for ferdsel og bruk av strandsonen som friluftsområde. Trafokiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de står i med tanke på form, materialbruk og farge. For alle slike tiltak skal planer med plassering og forslag til utforming fremlegges kommunen for godkjenning.

2.10 Håndtering av VAO

Før det søkes om rammetillatelse eller om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse med innlagt vann og avløp skal VAO være godkjent. Plan for VAO skal inkludere tilknytningspunkt og være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Steigen kommune.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til boliger (B1-B4) skal det i rammesøknad legges ved situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, parkering/biloppstilling, støttemurer/oppfylling og område avsatt til uteoppholdsareal og til postkasser og snuplass for lastebil i henhold til krav fra renovatør.
- Det skal levers snitt gjennom ny bebyggelse som skal vise situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt.
- Inngjerding av tomt tillates ikke men klimabeskyttelse (levegger) mot uteoppholdsarealer tillates i begrenset omfang. Slike levegger skal ikke bygges der de kan komme i konflikt med naboenes utsikt og kontakt med sjøen.

Frittliggende boligbebyggelse (BFS)

3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 25 % av tomt (parkeringskrav skal medregnes som bebygd areal).
- Maksimal høyde på boliger (B1-B4) er 5 meter på gesims og 8,4 meter på møne målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. For boliger (B5-B6) er maksimal høyde på boliger 5,5 meter til gesims og 7,7 meter på møne målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at møne/hovedretning i all hovedsak følger terrengets koteretning.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående panel. Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg. Kledning skal som hovedregel trekkes ned mot terreng. Store eksponerte grunnmurer tillates ikke.
- Boligbebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvi/gråt, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke

er tradisjon for. På tak tillates ikke helt svart eller rød tekking eller bruk av sterkt reflekterende metallplater.

- Terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng kan bygges med maksimal størrelse på 20m². Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet.

3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Adkomst til bolig skal opparbeides slik som anvist på plankartet.
- Eksisterende terrengform skal så langt som mulig beholdes. Der det skal fylles til eller sprenges skal eventuelle sår og fyllingsfront behandles slik at den blir en naturlig del av tilliggende terreng og sås i og/ eller være utført som natursteinmur/plastret med naturstein. Større eksponerte murer med bruk av betongstein eller i støpt betong tillates ikke.
- Det skal tilrettelegges for i alt 2 parkeringsplasser per boligtomt og parkering skal inngå i % BYA med minimum 18m² per parkeringsplass.

Avløpsanlegg (BAV)

3.1.4 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til avløpsanlegg tillates plassert slamavskillere med tilhørende røranlegg under bakken.

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

Veg (SKV)

4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Adkomstveg til boliger skal opparbeides innenfor område avsatt til vei på plankartet og med minimum kjørebredde på 4,5 meter inklusiv 0,5 meter skulder/grøft på hver side.
- Ny vei skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal for adkomstveg. Det skal legges spesiell vekt på avrenning/fall mot drenerende grønntil for å unngå overvann på adkomstveier til boliger.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde

4.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- I friområde skal eksisterende sti mellom og friluftsområde i Hellvika og Vikranvegen beholdes der den ligger inne på område avsatt til friområde. Der den ligger inne på boligtomtene skal den flyttes inn på område avsatt til friområde. Sti tillates opparbeidet med bredde på inntil 1,5 meter.
- Mot Vikranvegen (lengst øst i planområdet) tillates det plantet trær/busker, plassert benker/bord for opphold og apparater/ innretninger for lek så lenge vegetasjon, møbler og lekeapparater ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel lang stien (se pkt over).

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig skal:

- Hovedadkomstvei frem til boligen være opparbeidet i sin helhet.
- Nødvendig avfallssystem for den enkelte bolig være etablert.