

# Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt

---

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 2021006

Saksnummer:

## 1. Planens hensikt

---

*Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger og offentlig lekeplass.*

## 2. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 2.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Det tillates trinnvis utbygging av planområdet.
- b) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen eller tomtegrensen.
- c) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være i henhold til gjeldende overordnet planverk.
- d) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides i henhold til gjeldende overordnet planverk. Parkering skal skje på egen tomt.
- e) Lekeplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende overordnet planverk.
- f) Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet.
- g) Fyllinger skal tilsås.
- h) 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 omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd.
- i) Alle boenheter skal ha støynivå iht. T-1442/2021. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
- j) Avkjørsel tillates etablert med bredde inntil 6 meter, og skal forøvrig opparbeides iht. Statens vegvesens håndbok. Endelig plassering av avkjørsler avklares i byggesaken, og avkjørselens plassering i plankartet er ikke endelig. Ved etablering av rekkehus, kjedehus o.l. tillates etablert avkjørsel for hver boenhet ut over angitte avkjørselspiler i plankart.
- k) Det tillates etablert dypoppsamling for renovasjon innenfor planområdet.
- l) Alle fremtidige terreng inngrep ved videre utvikling innom aktsomhetsområdet må vurderes av geotekniker iht. Rapport RIG-R02-A01, Utredning av områdestabilitet, 27.10.22. Dette inkluderer eksempelvis oppfylling av areal, permanente og midlertidige lagring av masser og graving i skråningsfot, samt etablering av nye bygg.

#### 2.1.2 Boligbebyggelse (B)

- a) Det tillates oppført enmannsbolig med utleiedel eller tomannsbolig på alle tomter. I tillegg tillates annen type bolig som angitt i tabell under:

| Tomt | Areal (daa) | % BYA | Tillatt byggehøyde | Maks ant. boenheter | Maks ant. boenheter etter sammenslåing | Kommentar   |
|------|-------------|-------|--------------------|---------------------|--|---|
| B1   | 0,9         | 50    | 56,6               | 2                   |  |   |
| B2   | 1,1         | 50    | 56,6               | 2                   |  |   |
| B3   | 1,1         | 60    | 62,6               | 6                   |  |   |
| B4   | 1,0         | 60    | 62,6               | 6                   |  |   |
| B5   | 1,1         | 60    | 60,6               | 6                   |  |   |
| B6   | 1,3         | 60    | 64,6               | 6                   |  |   |
| B7   | 1,1         | 60    | 54,6               | 6                   |  |   |
| B8   | 1,2         | 60    | 54,6               | 6                   |  |   |
| B9   | 0,7         | 50    | 59,6               | 2                   |  |   |
| B10  | 1,1         | 50    | 60,6               | 2                   |  |   |
| B11  | 1,1         | 60    | 60,6               | 2                   | 4                                      | Tomter tillates sammenslått. Det tillates etablert kjedehus/rekkehus eller lavblokk etter sammenslåing. |
| B12  | 1,1         | 60    | 60,6               | 2                   |  |   |
| B13  | 1,1         | 50    | 60,6               | 2                   |  |   |
| B14  | 0,8         | 50    | 54,6               | 2                   |  |   |
| B15  | 1,2         | 50    | 62,6               | 3                   |  |   |
| B16  | 0,9         | 50    | 62,6               | 2                   |  |   |
| B17  | 1,0         | 50    | 62,6               | 2                   |  |   |
| B18  | 0,9         | 50    | 62,6               | 2                   |  |   |
| B19  | 0,7         | 50    | 61,6               | 2                   |  |   |
| B20  | 1,2         | 60    | 58,6               | 3                   |  |   |
| B21  | 1,0         | 60    | 61,6               | 4                   |  |   |
| B22  | 1,2         | 60    | 68,6               | 4                   |  |   |
| B23  | 1,6         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B24  | 1,0         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B25  | 1,0         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B26  | 0,9         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B27  | 1,0         | 60    | 65,6               | 3                   | 6                                      | Tomter tillates sammenslått. Det tillates etablert kjedehus/rekkehus eller lavblokk etter sammenslåing. |
| B28  | 1,0         | 60    | 65,6               | 3                   |  |   |
| B29  | 1,0         | 60    | 69,6               | 3                   | 6                                      | Tomter tillates sammenslått. Det tillates etablert kjedehus/rekkehus eller lavblokk etter sammenslåing. |
| B30  | 1,0         | 60    | 69,6               | 3                   |  |   |
| B31  | 0,9         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B32  | 1,0         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B33  | 1,0         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |
| B34  | 1,2         | 60    | 74,6               | 6                   |  |   |

|     |     |    |      |   |   |   |
|-----|-----|----|------|---|---|---|
| B35 | 1,0 | 60 | 74,6 | 4 | 8 | Tomter tillates sammenslått. Det tillates etablert kjedehus/rekkehus eller lavblokk etter sammenslåing. |
| B36 | 1,0 | 60 | 73,6 | 4 |   |   |
| B37 | 1,0 | 60 | 73,6 | 6 |   |   |
| B38 | 0,8 | 50 | 69,6 | 2 |   |   |
| B39 | 1,0 | 60 | 69,6 | 3 |   |   |
| B40 | 1,0 | 60 | 68,6 | 3 |   |   |
| B41 | 1,0 | 60 | 68,6 | 3 |   |   |
| B42 | 1,1 | 60 | 67,6 | 3 |   |   |
| B43 | 1,1 | 60 | 65,6 | 3 |   |   |
| B44 | 1,1 | 50 | 61,6 | 2 |   |   |
| B45 | 1,2 | 60 | 61,6 | 3 |   |   |
| B46 | 1,1 | 60 | 58,6 | 3 | 6 | Tomter tillates sammenslått. Det tillates etablert kjedehus/rekkehus eller lavblokk etter sammenslåing. |
| B47 | 1,0 | 60 | 58,6 | 3 |   |   |
| B48 | 0,9 | 50 | 49,6 | 2 |   |   |
| B49 | 0,9 | 50 | 43,6 | 2 |   |   |

- b) Boliger tillates etablert med flatt tak eller pulttak.
- c) Fasader skal holdes i mørke brun- eller gråtoner. Takteking skal holdes i matt svart eller mørk grå farge. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.
- d) Det tillates oppført uthus, garasje, carport o.l.
- e) 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 m<sup>2</sup> og høyde 3 meter, utover angitt byggehøyde.
- f) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- g) Det tillates å anlegge uteoppholdsplasser på taket til boligbebyggelse med flatt tak.

### 2.1.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

- a) Arealet er avsatt til transformatorstasjon.

### 2.1.4 Lekeplass (LEK)

- a) LEK1-LEK3 er avsatt til offentlig lekeplass.
- b) LEK4 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B10, B11, B16, B17, B26, B29, B30, B31 og B38.
- c) LEK5 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B12, B13, B14, B18, B19, B27 og B28.
- d) LEK6 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B20, B21, B22, B23, B24 og 25.
- e) LEK1-LEK3, samt GAA1 og GAA2 skal ses i sammenheng ved prosjektering og opparbeidelse.
- f) Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- g) Lekeplasser skal utformes universelt for å sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.

- h) Lekeplasser tillates gjerdet inn.
- i) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.
- j) Klynger av eksisterende trær skal bevares.
- k) GAA tillates justert innenfor formålet.

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

### 2.2.1 Veg (KV)

- a) Arealet er avsatt til offentlig veg.
- b) Arealet skal opparbeides iht. vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

### 2.2.2 Annen veggrunn –grøntareal (AVG)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Det tillates etablert forstøtningsmurer ved behov.
- c) Skråninger og fyllinger skal revegeteres.
- d) Det tillates etablert felles postkassestativ innenfor formålet.

### 2.2.3 Fortau (FO)

- a) Arealet er avsatt til fortau.

### 2.2.4 Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

- a) Arealet er avsatt til kombinert formål veg og turveg. f\_SAA1 er felles for tomt B48 og B49. f\_SAA2 er felles for tomt B6.

## 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 2.3.1 Turveg (TV)

- a) Arealet er avsatt til turvei.
- b) Turvei tillates opparbeidet med bredde 3 meter, og tillates justert innenfor tilgrensende areal for BG.

### 2.3.2 Blå/grønnstruktur (BG)

- a) Arealet er avsatt til blågrønn struktur som skal ivareta ivareta overvannshandtering, lek og ferdsel.
- b) Eksisterende bakkevegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Klynger av eksisterende trær skal bevares.

### 2.3.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

- a) Arealet er avsatt til kombinert formål for turveg og lek.
- b) Arealet tillates justert innenfor tilgrensende areal for LEK.

## 3. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 3.1 Sikringssone H-140 Frisikt

- a) Innenfor frisiktsonene kan det ikke føres opp forstøtningsmurer eller andre anlegg, eller plantes vegetasjon som er eller blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Terreng skal bearbeides slik at siktkravene blir ivaretatt.

## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 Før rammetillatelse

- a) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges fasadetegninger, samt terrengsnitt som viser avkjørsel og bygninger.
- b) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk som viser plassering av ny bebyggelse, utforming av terreng, forstøtningsmurer, biloppstilling, avkjørsel fra felles veg, samt vann- og avløpstekniske anlegg.
- c) Søknad om rammetillatelse for arealer for lek skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200, eller annen hensiktsmessig målestokk som viser lekeapparater, beplantning, belysning, belegg/dekke, samt områder for bevaring av eksisterende trær.

### 4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal høyspentlinje være lagt i kabel i bakken.
- 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 for ny bebyggelse skal det foreligge samlet utomhusplan for LEK1-LEK3 som skal vise beplantning, benker, forstøtningsmurer, lekeapparater, gjerder, belysning o.l.

### 4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis ferdigattest for første bolig skal LEK2 være opparbeidet. Før det gis ferdigattest for bolig nr. 90 i utbyggingsrekkefølgen skal LEK1 være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest for boliger på tomt B10, B11, B16, B17, B26, B29, B30, B31 og B38 skal LEK4 være opparbeidet.
- c) Før det gis ferdigattest for boliger på tomt B12, B13, B14, B18, B19, B27 og B28 skal LEK5 være opparbeidet.
- d) Før det gis ferdigattest for boliger på tomt B20, B21, B22, B23, B24 og B25 skal LEK6 være opparbeidet.
- e) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- f) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for avløp være godkjent.

### 4.4 Rekkefølgekrav i tid

- a) Ved bygging av over 130 boenheter med atkomst til Bjørkvangveien skal det etableres dråpeøy i krysset Bjørkvangveien/E6 Nordmovien. Dråpeøy skal være etablert før det gis ferdigattest for påfølgende boliger. Statens vegvesen skal godkjenne tekniske planer for dråpeøy.

## 5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

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