

Detaljregulering for Toften boligfelt

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID: 2020002

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Der hvor ikke annet er vist i plankart ligger byggegrensen i formåls grensen eller tomtegrensen.
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk. Parkering skal skje på egen tomt.
- d) Tomter tillates fradelt.
- e) Lekeplasser skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- f) Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet.
- g) Det tillates etablert trafostasjon innenfor planområdet. Tomt tillates fradelt.
- h) Fyllinger skal tilsås.
- i) Atkomst til eksisterende boliger innenfor planområdet skal til enhver tid være opprettholdt.
- j) 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.
- k) Bygge- og anleggsfasen skal skje på en så skånsom måte som mulig for å sikre at påvirkningen på Mølnelva blir så liten som mulig.

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS4)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført eneboliger med tilhørende anlegg iht. gjeldende overordnet planverk. Det tillates oppført uthus, garasje, carport o.l.
- b) Det tillates trinnvis utbygging av planområdet.
- c) Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.
- d) Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA=35%.
- e) Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

- f) 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.
- g) Atkomst til tomter angitt med atkomstpil i plankart tillates justert.
- h) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- i) Alle boenheter skal ha støynivå iht. T-1442/2016. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

2.1.3 Boligbebyggelse(B1-B2)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført eneboliger med tilhørende anlegg iht. gjeldende overordnet planverk. Det tillates oppført uthus, garasje, carport o.l.
- b) Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA=35%.
- d) Maksimal tillatt mønehøydehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- 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 m² og høyde 3 meter utover angitt byggehøyde.
- f) Atkomst til tomter angitt med atkomstpil i plankart tillates justert.
- g) Fordrøynings- og infiltrasjonsløsninger for overvann tillates etablert innenfor området.
- h) Alle boenheter skal ha støynivå iht. T-1442/2016. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

2.1.4 Lekeplass (f_BLK1)

- a) Arealet er avsatt til felles lekeplass for boenhetene i planområdet.
- b) Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i gjeldende bestemmelser iht. overordnet planverk.
- c) Lekeplass skal utformes universelt for å sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- d) Lekeplassen tillates gjerdet inn.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.
- f) Det tillates oppført sikkerhetstiltak mot trafikk på området.

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

2.2.1 Veg (o_SKV1, SKV2, SKV3)

- a) o_SKV1 er avsatt til offentlig veg.
- b) SKV2 er avsatt til felles atkomst for boliger innenfor planområdet .
- c) SKV3 er avsatt til privat veg.

2.2.2 Gang- og sykkelveg (SGS1)

- a) Arealet er avsatt til gang- og sykkelveg.

2.2.3 Annen veggrunn –grøntareal (SVG1-SVG5)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l. Teknisk infrastruktur, med unntak av eventuelle sikringstiltak, tillates ikke i SVG3.
- b) Det tillates etablert forstøtningsmur ved behov.
- c) Skråninger og fyllinger skal revegeteres.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Friområde (GF1-GF4)

- a) Eksisterende stier illustrert i plankart skal opprettholdes.
- b) Innenfor GF2 tillates etablert grillplass, sittegrupper ol.
- c) GF4 er avsatt som buffersone mot Mølnelva. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Dersom eksisterende vegetasjon fjernes skal det gjøres geoteknisk vurdering vedrørende ev. behov for annen erosjonssikring.

3. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

3.1 Faresoner H-310 Ras- og skredfare

- a) Innenfor faresonen tillates ikke plassert byggverk.

3.2 Sikringssone H-140 Frisikt

- a) Innenfor frisiktsonene kan det ikke føres opp forstøtningsmur eller andre anlegg, eller plantes vegetasjon som er eller blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers 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, forstøtningsmur, biloppstilling, avkjørsel fra felles veg, samt vann- og avløpstekniske anlegg.
- c) Søknad om rammetillatelse for SKV2 skal vedlegges plan og profiltegninger.

4.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før opparbeidelse av SKV2 og f_BKL1 skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, eventuelt behov for støvdemping og støyforhold etc.
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal avkjørsel/kryss med Fjordveien være opparbeidet.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg for hele feltet, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. For spillvann skal det i tillegg foreligge godkjente detaljplaner.

Behovet for etablering av brannvannsutttak i planområdet vurderes i samråd med Ofoten Brann IKT, og dokumenteres ved søknad om igangsetting. Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

- d) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge utomhusplan for f_BLK1 som skal vise ev. beplantning, benker, forstøtningsmurer, lekeapparater o.l.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for første bolig skal f_BLK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal bilparkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger, skal adkomstveg fram til bolig være opparbeidet og ferdigstilt.
- d) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for avløp være godkjent.