

Detaljregulering for Bjørkvang boligfelt

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 2021006

Saksnummer: 090/25

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 byggegrensene i formålsgrensen eller tomtegrensen.
- c) For frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) er kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) på 150 m². Tillegg pr. hybel og leilighet inntil 60 m² er på 30 m². For konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsbolig, kjede/rekkehus mv. er kravet til MUA 100 m². For blokkbebyggelse (horisontalt og vertikaldelt) med flere enn fire boenheter er kravet til MUA 50 m².
- d) For boliger under 50 m² er kravet til biloppstilling minimum 1 og sykkelparkering minimum 1. For boliger over 50 m² er kravet til biloppstilling minimum 1 og sykkelparkering minimum 2. Parkering skal skje på egen tomt.
- e) Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommuneplanens arealdel.
- 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 5 meter langs kjørevegformålet, og skal 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. Det tillates ikke etablert avkjørsel fra snuhammer til boligbebyggelse.
- k) 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.

l) VA-infrastruktur skal være offentlig frem til den enkelte tomt.

2.1.2 Boligbebyggelse (B 1-49)

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 og/ eller pulttak.
- c) 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 m² 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.
- h) Garasjer med innkjøring vinkelrett fra offentlig veg må plasseres minimum 5 meter fra formålet AVG.

2.1.3 Renovasjonsanlegg (RA 1-5)

- a) Arealet er avsatt til felles renovasjonsanlegg.
- b) Avkjørsler til renovasjonsanlegg skal utformes iht. svingradius for renovasjonsbil på 9,5 meter.
- c) Det tillates etablert dypoppsamling for renovasjon innenfor området.
- d) RA 1 er felles for B1-8.
- e) RA 2 er felles for B9-13 og B15 –20.
- f) RA 3 er felles for B21 – 30.
- g) RA 4 er felles for B31 – 43.
- h) RA 5 er felles for B44 - 47.
- i) Renovasjon for B14, 48 og 49 løses med egen dunk iht. gjeldende regler.

2.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

- j) Arealet er avsatt til transformatorstasjon.

2.1.5 Lekeplass (LEK 1-6)

- a) LEK1-2 er felles lekeplass for B1-49.
- b) LEK3 er avsatt til offentlig lekeplass.
- c) LEK4 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B10, B11, B16, B17, B26, B29, B30, B31 og B38.
- d) LEK5 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B12, B13, B14, B18, B19, B27 og B28.
- e) LEK6 er avsatt til felles lekeplass ved inngang for tomt B20, B21, B22, B23, B24 og 25.
- f) LEK1-LEK2, samt GAA1 og GAA2 skal ses i sammenheng ved prosjektering og opparbeidelse.
- g) Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kvalitetskrav nedfelt i bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- h) Lekeplasser skal utformes universelt for å sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper.
- i) Lekeplasser tillates gjerdet inn.
- j) Det skal etableres tilfredsstillende belysning.
- k) Klynger av eksisterende trær skal bevares.
- l) Formålet GAA tillates justert innenfor formålet.

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

2.2.1 Veg (KV 1-4)

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

2.2.2 Annen veggrunn –grøntareal (AVG)

- a) Arealet er avsatt til offentlig annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag o.l.
- b) Skråninger og fyllinger skal revegeteres.

2.2.3 Fortau (FO 1)

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

2.2.4 Gang- og sykkelveg (GS 1-3)

- a) Arealet er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.
- b) Det skal etableres fysisk sperre på GS1 og GS2 som forhindrer gjennomkjøring med kjøretøy. Det tillates tilrettelagt for offentlige kjøretøy til drift og vedlikehold.
- c) Arealet skal opparbeides iht. vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

2.2.5 Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA 1-2)

- 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.
- b) Arealene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Turveg (TV)

- a) Arealet er avsatt til felles turveg.
- b) Turveg tillates opparbeidet med bredde 3 meter, og tillates justert innenfor tilgrensende areal for BG.
- c) Turveg er felles for boligene innenfor planområdet.
- d) Turveg skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

2.3.2 Blå/grønnstruktur (BG)

- a) Arealet er avsatt til blågrønn struktur som skal ivareta overvannshåndtering, 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 (GAA1-2)

- a) Arealet er avsatt til felles kombinert formål for turveg og lek for B1-49.
- b) Arealet tillates justert innenfor tilgrensende areal for lek.
- e) Turveg skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

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 vei's 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.
- d) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan som viser planlagt plassering av offentlige veger, fortau, gang- og sykkelveg og lekeplasser.
- e) Før det gis rammetillatelse 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.
- f) Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse på tomt B48 og B49, skal det være inngått avtale med hjemmelshaver av gnr./bnr. 10/303 vedørende etablering av adkomstveg over nevnte eiendom med påkobling til f_SAA1.

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 samlet utomhusplan for LEK1-LEK3 som skal vise beplantning, benker, forstøtningsmurer, lekeapparater, gjerder, belysning o.l.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal tekniske planer være godkjent av veg og park og andre relevante myndigheter.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig skal LEK2 være opparbeidet. Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boenhet nr. 30 i utbyggingsrekkefølgen skal LEK1 og LEK3 være opparbeidet. SAA1 skal opparbeides samtidig som LEK1 og LEK3.
- b) Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for boliger på tomt B10, B11, B16, B17, B26, B29, B30, B31 og B38 skal LEK4 være opparbeidet.
- c) Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for boliger på tomt B12, B13, B14, B18, B19, B27 og B28 skal LEK5 være opparbeidet.
- d) Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse 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 vann og avløp være godkjent.
- g) Før det gis ferdigattest til B44-47 skal FO1 være opparbeidet.
- h) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger skal fysisk sperre på GS1 og GS2 være opparbeidet iht. plankart.

4.4 Rekkefølgekrav i tid

- a) Dråpeøy skal være etablert i krysset Bjørkvangveien/E6 Nordmoveien før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i Bjørkvang boligfelt. Statens vegvesen skal godkjenne tekniske planer for dråpeøy gjennom inngåelse av gjennomføringsavtale

5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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