

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering Skoleveien

PlanID: 5425-2022001

Dato: 28.06.23

Dato for siste revisjon: 22.02.24

Dato for kommunestyrets vedtak:

Vedtatt endret:

1. Planens hensikt

Detaljregulering for Skoleveien skal legge til rette for gode, moderne boliger med høy bokvalitet. Planen skal legge til rette for en utvidelse av eksisterende boligfelt i Skoleveien. Det skal etableres gode, samlende og sosiale uterom i form av felles private tun med boliger rundt. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares rundt bebyggelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Søknad om rammetillatelse

- 2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.
- 2.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming.
- 2.1.3 Ved første søknad om rammetillatelse innenfor feltene BF2-BF3, og tilsvarende innenfor BF4 og BF5, skal det framlegges situasjonsplan som viser framtidig adkomst til alle kommende boliger innen byggeområdene. Situasjonsplanen vil være bindende for kommende byggesaker innenfor områdene. Ved fradeling skal veirett avklares og tinglyses.

Søknad om igangsettingstillatelse

- 2.1.4 For offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- 2.1.5 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

- 2.1.6 For offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.
- 2.1.7 Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA-ferdigmelding, vedlegges søknaden.

2.2. Øvrige fellesbestemmelser

- 2.2.1 Følgende forhold fremgår av plankart: formål, høyde, utnyttingsgrad, atkomst, hensynssoner og bestemmelsesområder. Formålsgrense gjelder som byggegrense for bebyggelsen der det ikke er angitt byggegrense.
- 2.2.2 I uteromsplanen av 22.04.24 er de overordna prinsippene for funksjon og soneinndeling bindende. Det tillates mindre justeringer av utforming og høyder.
- 2.2.3 Byggehøyde: tekniske anlegg og tekniske rom skal ikke overstige 2 m over angitt byggehøyde.
- 2.2.4 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med plankart, planbestemmelser og til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer for Storfjord kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske

detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

- 2.2.5 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms- og Finnmark Fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
- 2.2.6 Samtlige utearealer skal utformes slik at overvann vil få fall mot anlegg for overvannshåndtering.
- 2.2.7 Avkjørsler tillates der det er vist med pil på plankartet.
- 2.2.8 Alle nye og eksisterende boliger innen planområdet har plikt til å knytte seg til offentlig anlegg for vann og avløp.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- Det skal avsettes tilstrekkelig med plass til parkering for bil ihht krav i kommuneplanens arealdel for Storfjord: Antall parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:
 - Enebolig: 3 p-plasser
 - Leilighet > 60 m² BRA: 2 p-plasser
 - Leilighet < 60 m² BRA: 1 p-plass
- Sykkel: det skal avsettes plass til sykkelparkering på egen tomt.
- Det skal tilrettelegges med ladepunkter for el-biler for alle boliger.
- Renovasjon: det skal tilrettelegges for renovasjonsløsning på hver enkelt tomt.
- Det tillates etablert inntil 107 boenheter innenfor området, med en boenhet pr tomt.
- Det skal være en variasjon i boligtyper og størrelser, men minst 10% rekkehus, minst 10% eneboliger og minst 5% tomannsboliger.
- Fasademateriale skal være trekledning.
- Maksimal tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.
- Byggene skal ha skråtak med minimum 15 graders vinkel. Tak skal helle mot sør/ sørvest/ vest for å legge til rette for etablering av solceller.
- For boliger tillates etablert kjeller. Kjellervolum som i sin helhet er under terreng medregnes ikke i BRA. For areal som er inntil 1m over bakken medregnes 50% som BRA.

3.1.2 Boligbebyggelse (felt B1)

- Område B1 er avsatt til eksisterende boligbebyggelse med mulighet for noe påbygging.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - Boligformål er privat.

3.1.3 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF5)

- Område BF1-BF5 er avsatt til boliger i frittliggende småhusbebyggelse.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - Boligformål er privat.

3.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK23)

- Område BK1-BK23 er avsatt til boliger i konsentrert småhusbebyggelse.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - Boligformål er privat.

3.1.5 Pumpestasjon (VA)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Område o_VA er avsatt til pumpestasjon for avløp.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - Området er offentlig.

3.1.6 Uteoppholdsareal (felt f_UTE)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Område f_UTE1-2 er avsatt til uteareal.
 - Det skal tilrettelegges for småbarnslek, nærlek og uteoppholdsareal, jfr. uteromsplan datert 22.02.24.
 - Området som ikke brukes til lek tillates brukt til parsellhager.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - f_UTE1 er felles privat for boliger i områdene BK3-BK8.
 - f_UTE 2 er felles privat for boliger i områdene BK9-BK21.

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

3.2.1 Fellesbestemmelse

Teknisk infrastruktur under bakken tillates i vegkropp. Toppdekke skal tilbakeføres ihht formål.

3.2.2 Kjørevei, (felt f_KV1, o_KV2, f_KV3 og o_KV4)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Feltene er avsatt til kjøreveg.

- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - o_KV2 og o_KV4 er avsatt som offentlig adkomstvei.
 - f_KV1 er avsatt som felles privat adkomstvei for B1.
 - f_KV3 er avsatt som felles privat adkomstvei for boliger med adkomst fra Arvollveien, Gnr./Bnr. 45/12, 45/13, 45/40, 45/98, og 45/58.

3.2.3 Fortau (felt o_FO)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Feltene er avsatt til fortau.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)
 - O_FO er offentlig fortau.

3.2.4. Annen veggrunn- tekniske anlegg

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Arealene er avsatt til grøft langs vei.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - Feltene har samme status som tilhørende vei.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt o_TV1-o_TV4)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Feltene er avsatt til turveg.
 - Det tillates ikke kjøretrafikk på vegene, med unntak av brøyting, utrykning og renovasjon.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - O_TV1-4 er offentlig turveg.

3.3.2 Friområde(felt o_FRI1-o_FRI15)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Feltene o_FRI1-o_FRI5 er avsatt til friområder.
 - Det tillates etablert energianlegg og tekniske anlegg som trafo og pumpestasjoner i friområdene. Slike anlegg skal gis en diskre utforming slik at de inngår som en del av friområdet. Teknisk infrastruktur under bakken kan føres gjennom grøntområder samt i vegkropp. Toppdekke/vegetasjon skal tilbakeføres ihht formål.
 - Eksisterende høyspentledning i o_FRI1 og o_FRI2 skal legges i kabel i kjøreveg.
 - Det tillates tilrettelegging for friluftsliv/miljøtiltak innenfor områdene.
 - Innen friområdene tillates overvannshåndtering i form av grøfter/drenering/infiltrasjon/synkekummer.

- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - O_FRI1-15 er offentlige friområder.

3.3.3 Overvannstiltak (felt o_OVT1-o_OVT3)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Feltene o_OVT1-o_OVT3 er avsatt til overvannstiltak.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - o_OVT1-o_OVT3 er offentlige arealer for håndtering av overvann.

3.3 Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNFR (felt o_LNFR1-2)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Feltene o_LNFR1-2 er avsatt til eksisterende landbruksområder.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
 - felt o_LNFR1-2 er offentlige arealer for landbruk.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Frisikt

Innenfor hensynssoner frisikt, H140, tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon med høyde over 0,5 over bakken.

4.2 Andre sikringssoner

Innenfor sikringssone H190 tillates ikke etablert bebyggelse eller anlegg ihht PBL §2-1 eller 3-1. Mindre tiltak ihht PBL §4-1 tillates innenfor sikringssonen.

4.3 Gul støysone

Boliger som etableres innenfor gul støysone jfr. H220 skal minst ett soverom mot naturlig stille side ihht. T-1442/2021.

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Stille del av uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Arealer avsatt til lek skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder (område #1-#11)

- Innenfor områdene #1-11 tillates snødeponi om vinteren. Arealene skal opparbeides slik at de framstår som en naturlig del av tilhørende uterom resten av året.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-BKS23)

- 6.1 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor feltene BK1-BK23 før:
- Nødvendig del av offentlig adkomstvei o_KV4 eller o_KV2 inkludert belysning er etablert.
 - Ved etablering av o_KV4 skal også f_KV1 etableres i tråd med plankartet.
 - For BK3-BK23 gjelder også at tilhørende felles uterom f_UTE 1-f_UTE 2 skal være ferdig etablert med lekeplasser og felles oppholdsareal.
 - VA anlegg inkludert overvannstrasé er etablert.
 - Høyspentledning er lagt i kjørevei.
- 6.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig nr. 30 innenfor feltene BK1-BKS23 før lekeplasser og turveger i offentlige friområder FRI skal ferdigstilles jfr. uteromsplan datert 22.04.24.
- 6.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig før offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.
- 6.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.

7. Vilkår for gjennomføring av plan utenfor planområdet

7.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planen skal det etableres trafikkøy i krysset E6/ Skoleveien og i krysset E6/ Gammelveien i nord. Det skal også etableres midlertidig trafikkøy i krysset E6/ Gammelveien i sør i påvente av opparbeiding av krysset i tråd med gjeldende plan.

7.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BK1 eller BK2 skal lekeplass innenfor gjeldende plan for Skoleveien, PlanID 1973001, være ferdigstilt.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Uteromsplan datert 22.02.24 jfr. punkt 2.2.2.