

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR Simavikberget boligfelt, Sørreisa kommune.

Egengodkjent i kommunestyre Sørreisa kommune den

Sak nr:

Arkivsak:

Forslag til reguleringsplan er datert : 10.11.2019
Forslag til reguleringsbestemmelser er datert : 10.11.2019
Forslag til vann- og avløpsplan er datert :
Dato for siste revisjon av reguleringsplankartet : 20.04.2020
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene : 24.02.2020
Dato for siste revisjon av vann- og avløpsplan :

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området reguleres til følgende formål :

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Pbl § 12.5, 1

1.1. BKS 1 til BKS 4 Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse.

- 1.1.1. Bebyggelse skal ikke overstige BYA på 45 %.
- 1.1.2. Det tillates ført opp bebyggelse i 2 etasjer med sokkel / kjeller eller evt parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan være både åpen eller lukket.
- 1.1.3. Bygningers høyde må ikke overstige 10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng til møne / øverste gesimshøyde. Kjeller / parkeringskjeller skal inngå i beregningen.
- 1.1.4. Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 1.1.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 1.1.6. Det skal leveres en målsatt og kotesatt utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.
- 1.1.7. Det skal i BYA regnes inn minimum 0,5 stk parkeringsplasser pr boligenheter på tomta.

1.2. BF 1 til BF 10 Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse.

- 1.2.1. Bebyggelse skal ikke overstige BYA på 35 %.
- 1.2.2. Det tillates ført opp bebyggelse i 2 etasjer med inntil 2 stk sokkel / kjelleretasjer.
- 1.2.3. Bygningers høyde må ikke overstige 8,5m fra planert terreng til møne / øverste gesimshøyde. Det tillates etablert fyllinger slik at OK gulv 1 etasje kan ligge inntil 20cm over OK veieanlegg ved innregulert adkomst til tomta.
- 1.2.4. Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 1.2.5. Bygningene kan gis et moderne uttrykk, men skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- 1.2.6. Det skal leveres en målsatt og kotesatt utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.
- 1.2.7. Det skal i BYA regnes inn minimum 1stk parkeringsplasser pr boligenheter på tomta.

1.3. Felles uteoppholdsareal - BUT 1 og BUT 2 og BUT 3

- 1.3.1. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med plen og være klargjort for installasjon av lekeapparater. Det er ikke krav om bearbeiding av hele arealet.
- 1.3.2. Før det gis brukstillatelser innenfor planområdet må minst 1 stk av de felles uteoppholdsarealene veier være ferdig opparbeidet.

1.4. Natur område - grønnstruktur - GN 1 - GN 7

- 1.4.1 Dette er offentlige tilgjengelig naturområdet og skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan opparbeides stier / skiløyper etter ønske og behov. Området skal være åpent for allmennheten.
- 1.4.2 Det er forutsatt at disse områdene også benyttes til snøopplagring.
- 1.4.3 Deponering av hageavfall og annet avfall mv. innenfor området er ikke tillatt.

1.5. Friområde - grønnstruktur GF 1

- 1.5.1 Det tillates tillater ikke bygging eller fradeling innenfor friområdet.
- 1.5.2 Dette er et offentlig tilgjengelig friområde. og skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan opparbeides stier / skiløyper etter ønske og behov. Området skal være åpent for allmennheten.
- 1.5.3 All naturlig vegetasjon, kantvegetasjon og det biologiske mangfoldet skal bevares i området. Naturlige tråkk-/ sti-forbindelser gjennom områdene skal bevares.

En eventuell opparbeidelse av nye gruslagte stier skal utføres slik at det ikke ødelegger eksisterende kantvegetasjon og biologisk mangfold i området.
- 1.5.4 Det er forutsatt at disse områdene også benyttes til snøopplagring.
- 1.5.5 Deponering av hageavfall og annet avfall mv. innenfor området er ikke tillatt.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Pbl § 12.5, 2

2.1. SV - Adkomstveger, avkjørsler :

- 2.1.1. Veger og fortau skal planlegges i henhold til retningslinjer fra Sørreisa kommune og Statens Vegvesens Håndbok 17 Veg og gateutforming.
- 2.1.2. Veger med banebredde på 5m og snuplasser for lastebiler med diameter 18m.

2.2. SF - Fortau :

- 2.2.1. Fortau med banebredde på 2,5 meter.

2.3. SVT - annen veggrunn

- 2.3.1 Offentlig vegareal og skal brukes til skjæringer og fyllinger, grøft, skulder, snødeponi mv. Området skal innenfor planområdet bearbeides og tilplantes/ tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

2.4. Teknisk infrastruktur

- 2.4.1. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann- og avløpsledninger, samt plassering av eventuelle kummer skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.

3. HENSYNSSONER

3.1. Ved veikryss skal det etableres frisiktsone. Det forutsettes lagt inn 30 km /t sone i hele boligfeltet.

Innenfor disse områder skal det ikke etableres installasjoner eller beplantninger som hindrer sikt mot veisystemer.

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Det skal utarbeides en plan for hvordan omgivelsene skal sikres mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen som sendes inn sammen med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2012, legges til grunn.

Arbeidstiden er definert innenfor følgende tidsperiode- mandag - fredag - 07:00 - 22:00”

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av Sørreisa kommune. Planen utarbeides iht forurensningsforskriftens kap.2.

5. ANDRE FORHOLD

5.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

5.2 Den til enhver tid gjeldende forskrift om avfallshåndtering på byggeplass skal følges.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må det utarbeides en teknisk VA-plan som viser løsninger for vann, avløp samt strømforsyning for den nye bebyggelsen. Planen skal godkjennes av Sørreisa kommune.

6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må det gjennomføres en enkel grunnundersøkelse på tomte. Konklusjonen av undersøkelsen skal følge søknad om igangsetting.

7. KULTURMINNELOVEN

7.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeidet skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

Vi forutsetter at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.

8. NATURMANGFOLDLOVEN

8.1 Tiltakshaver plikter å vise aktsomhet vedrørende 2 stk registrerte fremmede arter i nærområdet til planområdet.

Følgende arter - Hagelupin og Kjempespringfrø.

Dersom disse artene påtreffes under anleggsperioden innenfor planområdet så skal det treffes adekvate tiltak for å hindre spredning.