



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Ressebakken boligområde

Planident: 5403-20140009
Arkivsak:

Vedtaksdato:
Dato forslag: 05.11.2020

1 Planens intensjon

Planens intensjon er å regulere areal til etablering av boligområde for inntil 28 nye eneboliger i Ressebakken i Talvik med tilhørende teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur med gode kvaliteter og løsninger som fremmer et godt bomiljø, trafikkikkerhet og folkehelse.

Planen har videre til hensikt å sikre at bebyggelse og anlegg prosjekteres og opparbeides med tilfredsstillende sikkerhet mot skade og vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger, herunder aktsomhet i kvikkleiresone, steinsprangpartier og flom-/sørpeskredutsatt areal.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Reguleringsplaner som utgår

Innenfor planavgrensningen vil areal i følgende någjeldende reguleringsplaner erstattes:

- A. Planid 19980031 (Klokkarhaugen): Kommunal vei Ressebakken omreguleres til samleveistandard med parallell gang- og sykkelvei. Berører noe boligformål under gnr. 12/144. Regulert gang- og sykkelvei mellom Ressebakken og Skrivarveien og i enden av Klokkarsvingen omreguleres til turvei. Deler av planen omreguleres.
- B. Planid 19980032 (Skrivarjordet–Øra) (deler av planen): Kommunal vei Ressebakken omreguleres til samleveistandard med parallell gang- og sykkelvei. Deler av planen omreguleres.
- C. Planid 20050032 (E6 Jansnes–Halselv og massetak Melsvik): Kryss mot Ressebakken omreguleres av hensyn til veilinjer for samleveistandard og gang- og sykkelvei. Deler av planen omreguleres.

2.2 Stedlig vegetasjon

- A. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- B. Det er ikke tillatt å fjerne furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.

2.3 Byggeskikk

Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikksveileder.

2.4 Parkering

Krav til opparbeidelse av antall parkeringsplasser per tomt (p-plasser i garasje/carport medregnet):

- Enebolig: 3 plasser
- Tillegg for sekundærleilighet inntil 60 m² BRA: 1 plass
- Tillegg for sekundærleilighet over 60 m² BRA: 2 plasser

2.5 Teknisk infrastruktur i grunnen

Kommunalteknisk ledningsnett for vann-, avløp og overvann, samt ledninger/kabler for strømforsyning og tele/data/fiber, skal legges i grunnen. Infrastrukturen kan legges uavhengig av arealformål i hele planområdet, med mindre plasseringen vanskeliggjør senere realisering av reguleringsformålet.

2.6 Krav til trykkavløp

Boliger i på tomtene 1–14, 16–18 og D skal prosjekteres med trykkavløp.

2.7 Frisiktlinjer i veikryss

Innenfor areal omsluttet av frisiktlinjer skal det være fri sikt i høyde > 0,5 m over den tilstøtende veiens plan. Enkeltstående trær kan unntas av hensyn til stedlig vegetasjon og verneverdige trær, samt veiskilt eller lysmaster, dersom trafiksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bolig – Frittliggende småhusbebyggelse, tomt 1–28 og A–F

- A. På hver tomt tillates oppført inntil én enebolig med tilhørende anlegg. Sum av bolighus, garasje/carport og andre mindre bygninger skal ikke overstige fire.
- B. Bolighus skal plasseres innenfor byggegrenser, mens øvrige bygninger tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Garasje/carport med portveggen vendt mot vei, skal ikke oppføres nærmere vei enn 7 m målt fra regulert kant kjørebane til portveggen.
- C. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer skal ikke overstige 1,5 m. Mindre avvik fra dette kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.
- D. Kjeller er ikke tillatt.
- E. Bolighus skal orienteres slik at bygningens langside ligger parallelt med eller vinkelrett på adkomstveien. Øvrige bygninger kan avvike fra dette.
- F. Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- G. Per bolighus tillates én sekundærleilighet som ikke skal overstige 40 % av eneboligens BRA eller være større enn 75 m² BRA.

- H. Garasje/carport tillates oppført med inntil 50 m² BYA. Dersom bygd frittstående, tillates følgende høyder: Mønehøyde/høyeste gesims inntil 5,5 m. Garasjer skal utformes og plasseres slik at de ikke dominerer i volum, høyde eller grunnflate i forhold til boligen.
- I. For hver tomt skal det være min. 50 m² egnet uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.
- J. Gjerde i høyde 1 m skal oppføres i eiendomsgrense mot områder regulert til lekeplass, turvei, overvannstiltak eller snøopplag.
- K. Snøopplag og overvannshåndtering skal være på egen tomt.

3.1.2 Skiløypetrase, BST

- A. Traseen skal tjene til opparbeidelse av lyssatt skiløype og turvei i barmarksperioden, og skal på hensiktsmessig måte kople seg på eksisterende lysløypetrase i området på nordsiden av Jota.
- B. Startpunkt for skiløype ved enden av vei SV3 skal skiltes.
- C. Eierform skal være offentlig.

3.1.3 Energianlegg, BE1–2

- A. Områder regulert til energianlegg skal brukes til nettstasjoner/trafoanlegg mv.
- B. Byggegrense mot vei følger formåls grensa.
- C. Områdenes eierform skal være offentlig.

3.1.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, BAS – Snøopplag

- A. Område regulert til snøopplag skal tjene til brøyting av offentlige veier i planområdet.
- B. Områdenes eierform skal være offentlig.

3.1.5 Lekeplass, BLK1–2

- A. Områder for lekeplass skal utformes som nærlekeplass i tråd med gjeldende bestemmelser og lekeplassnorm i kommuneplanens arealdel.
- B. Lekeplass skal gjerdes inn og ha universelt utformet port/inngangsløsning mot tilgrensende adkomstvei(-er).
- C. Lekeplass BLK1 skal ha felles eierform og tilhøre i sameie tomtene benevnt 1–21.
- D. Lekeplass BLK2 skal ha felles eierform og tilhøre i sameie tomtene benevnt 22–28.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veiformål, SV1–7

- A. Veiformål skal nyttes til kjøreveier og sideareal (grøfter, skråningsutslag mv.) til vei.
- B. Ferdig planert vei skal ikke ligge vesentlig over eller under eksisterende terrengnivå.
- C. Vei SV1 med sideareal (herunder fjellskjæring) skal utformes slik at steinsprang fra Klokkarhaugen ikke kan treffe turvei eller kjørebane.
- D. Veier SV1 og SV3 skal være offentlige og opparbeides i tråd med kommunal vei- og veilysnorm.
- E. Vei SV2 skal være felles avkjørsel for tomtene benevnt A, B og 1–5.
- F. Vei SV4 skal være felles avkjørsel for tomtene benevnt D og E.
- G. Vei SV5 skal være felles avkjørsel for tomtene benevnt 19–21.
- H. Vei SV5 skal være felles avkjørsel for tomtene benevnt 22–28.
- I. Vei SV7 skal være felles avkjørsel for eiendommene gbnr. 12/76, 12/99 og 12/100.

3.2.2 Gang- og sykkelvei, SGS

Gang- og sykkelvei skal være offentlig og opparbeides i tråd med kommunal vei- og veilysnorm.

3.2.3 Sikringsanlegg

- A. Området skal tjene til geotekniske sikringstiltak og tillates brukt til støtte-/motfylling bestående rene og erosjonssikre masser.
- B. Når støttefyllingen er etablert, skal den bevares for ettertida og tillates ikke endret uten at det er vurdert og godkjent av geoteknisk prosjekterende.
- C. Eierform skal være offentlig.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turvei, GT

- A. Turveier skal ha opparbeiding som muliggjør ferdsel til fots med barnevogn på barmark og utstyres med tilfredsstillende belysning.
- B. Alle områder regulert til turvei skal være offentlige.

3.3.2 Friområde, GF

- A. Friområdene skal i det vesentligste bevares som naturområder, men tillates tilrettelagt for ferdsel for allmennheten til fots eller med sykkel, for eksempel gangstier, trapper osv. Anlegg for gående skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater. Enkle vegetasjons- og terrenginngrep tillates for å tilrettelegge for akebakke, skileikanlegg eller annen snøaktivitet. Det tillates enkle byggetiltak til fremme for allment friluftsliv.
- B. Alle områder regulert til friområder skal være offentlige.

3.3.3 Overvannstiltak

- A. I områder for overvannstiltak skal grøft/bekkeløp holdes åpent. Kantvegetasjon innenfor områdene skal bevares.
- B. Alle områder regulert til overvannstiltak skal være offentlige.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 H310 Faresone kvikkleireskred

Innenfor faresone H310_1 skal tiltak utføres aktsomt av hensyn til kvikkleire i grunnen. Tilførsel eller deponering av masser i faresonen er ikke tillatt, med unntak av i område for sikringsanlegg. Følgende skal legges til grunn for graving av grøfter i sonen jf. NGIs rapport 20190499-01-R:

- A. Grøfter skal graves seksjonsvis med suksessiv graving og gjenfylling. Seksjonslengden skal ikke overstige 6 m. Gravemaskin står ved enden av grøfta (uten å belaste grøftekanten). Utgravde masser legges 5 m eller mer unna grøften «bak gravemaskinen» ved enden av grøfta eller på nedstrøms side. Alternativt må utgravde masser kjøres fortløpende ut av kvikkleiresonen. Det skal ikke være ranker med jord høyere enn 2 m. Det skal aldri være last på oppstrøms side, verken maskiner eller annet. Valgte utgravingsløsninger skal enten være åpen grøft eller grøftekasse. VAO-rør og annen infrastruktur plasseres i grunnen og grøftene tilbakefylles med egnede masser. Utgravd leire må trolig masseutskiftes, men drenerende masser kan antageligvis gjenbrukes.
- B. Dersom man under gravearbeid påtreffer kvikkleire eller bløtere leire enn forventet, må arbeidet stoppes og geotekniker kontaktes.

4.2 H310 Faresone steinsprang

Innenfor faresone H310_2 skal det ikke etableres tiltak for personopphold, herunder også enkle friluftstiltak som gapahuk, bål plass mm.

4.3 H320 Faresoner flom og flom-/sørpeskred

- A. Innenfor sone H320_1 gjelder sikkerhetsklasse for skred S1–2 og for flom F1–2. I sone H320_2 gjelder sikkerhetsklasse for skred S2 og for flom F2. Dimensjonerende for sonenes utbredelse er skredtype flom-/sørpeskred.
- B. Tiltak i sonene må dokumentere at tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger er oppnådd jf. byggteknisk forskrift. Sikringstiltak som medfører terrenglast, skal godkjennes av geoteknisk prosjekterende.

4.4 H370 Faresoner høyspenningsanlegg

Innenfor faresonene H370_1–4 tillates ikke oppført bebyggelse med oppholdsrom.

5 Bestemmelsesområder

5.1 #1 – Nedlegging av høyspentlinjer i luftstrek (pbl. § 12-7 nr. 10)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal eksisterende høyspentlinje som luftstrek fjernes jf. rekkefølgekrav i bestemmelsene pkt. 6.1.2 bokstav A.

5.2 #2 – Geoteknisk sikringstiltak (pbl. § 12-7 nr. 10)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende terreng avlastes i dybde 1,5 m (utgjør i sum ca. 2000 m³) jf. rekkefølgekrav pkt. 6.1.1 bokstav B. Plan for utførelse skal være godkjent av geoteknisk prosjekterende.

5.3 Midlertidige bygge- og anleggsområder (pbl. § 12-7 nr. 1, 2)

Innenfor bestemmelsesområder markert som bygge- og anleggsområder på plankartet tillates arealet benyttet som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av kjørevei og gang- og sykkelvei i planen. Områdene skal være istandsatt ved ferdigstilling av veiene. Bestemmelsesområdene opphører ved ferdigstilling av vei SV1.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 12-7 nr. 10)

6.1.1 Før opprettelse av eiendommer eller igangsettingstillatelse

- A. Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter eller gis igangsettingstillatelse til tiltak (herunder gravearbeid), skal terrenget innenfor bestemmelsesområde #2 avlastes jf. pkt. 5.2 og massene enten føres ut av kvikkleiresonen eller deponeres som støttefylling i område regulert til sikringsanlegg. Sistnevnte løsning forutsetter tilstrekkelig grove masser. Sikringstiltakene, herunder plan for utførelse, skal være godkjent av geoteknisk prosjekterende.
- B. Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter eller gis igangsettingstillatelse til tiltak (herunder gravearbeid), skal støtte-/motfylling være etablert i område regulert til sikringsanlegg jf. punkt. 3.2.3. Sikringstiltak, herunder plan for utførelse, skal være godkjent av geoteknisk prosjekterende.

- C. Før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter eller gis igangsettingstillatelse til tiltak, skal parti av Storelva (jf. kart og skisse i vedlegg 1) være erosjonssikret. Erosjonssikringstiltaket skal være godkjent av vassdragsmyndigheten NVE.
- D. Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger, skal høyspentlinjer som luftstrek innenfor bestemmelsesområde #1 være fjernet.
- E. Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger, skal lekeplasser, gang- og sykkelvei, kjøreveier og teknisk infrastruktur for vann-, avløps og elektrisitetsforsyning i planområdet, være ferdigstilt.
- F. Igangsettingstillatelse til veibygging som medfører stenging av eksisterende avkjørsler, skal sikre at regulert ny adkomst til berørte eiendommer opparbeides i den hensikt at eiendommene opprettholder sin adkomst under og etter anleggsarbeidet.

6.1.2 Rekkefølge i tid

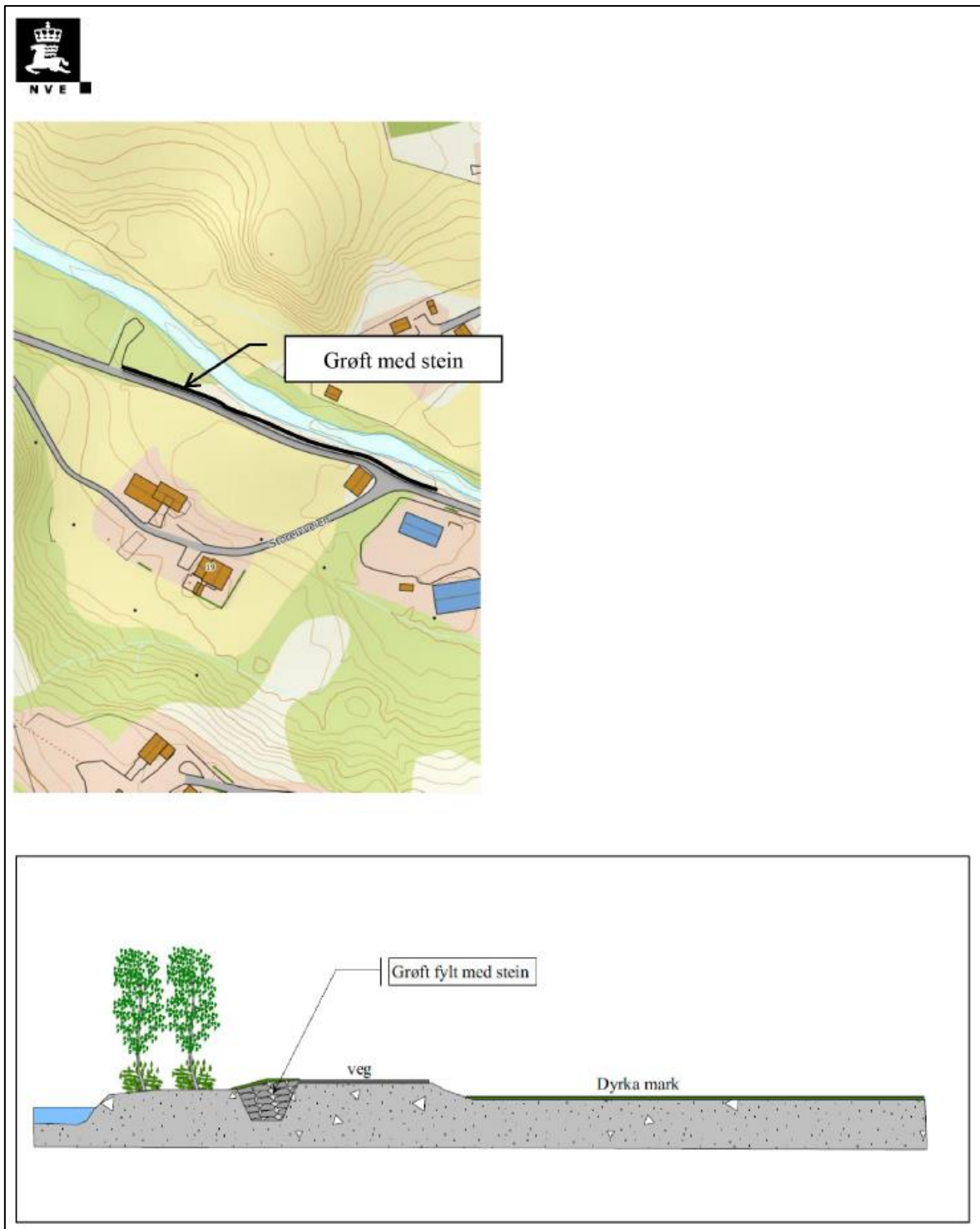
- A. All teknisk infrastruktur (vei, vann- og avløpsnett samt strømforsyning) i planområdet skal bygges ut samlet (ikke i byggetrinn).

7 Dokumenter med juridisk virkning

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene over:

- A. Kart og skisse for erosjonssikring av parti av Storelva i Talvik (vedlagt her)
- B. NGI rapport 20190499-01-R rev.nr. 2, datert 15.09.20 (vedlagt planbeskrivelsen)
- C. Kommuneplanens arealdel (ikke vedlagt)

Vedlegg A: Kart og skisse for erosjonssikring langs parti av Storelva i Talvik



Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) rapport «Prøvegraving ved Storelva i Talvik» datert 18.09.19. Vurderinger ved Anders Bjordal.