

Dato / dato sist revidert

31.10.2022

Nesseby Kommune

PlanID

5442_2012002



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Solsiden Boligfelt

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I forbindelse med boligbebyggelsen skal det også legges til rette for lekeplass, en skiløypetrase og ivareta naturområder med rekreasjonsmuligheter.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling

- a) Bygge- og anleggsarbeider skal gjennomføres med minst mulig synlig terrenginngrep med hensyn til landskap og grøntarealer. Skjæringer og fyllinger skal holdes så små som mulig og berørt areal som ikke inngår i «annen veggrunn» skal istandsettes til sitt fastsatte arealformål ved endt anleggsperiode.

2.2 Stedlig vegetasjon

- a) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelige form etter utbygging.
- b) Vegetasjon i ubebygde areal skal holdes i en stand som ikke virker praktisk eller estetisk skjemmende for omgivelsene.

2.3 Støy

- a) Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf T-1442. tabell 2.

2.4 Universell utforming

- a) Utearealer for allmennheten skal være universelt utformet. Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes slik at tilgjengeligheten blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.

2.5 Kulturminner

- a) Dersom det under arbeidet i marka skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid må arbeidet stanses omgående, og melding sendes Finnmark fylkeskommune v/areal og kulturvernavdelingen, og Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø.

2.6 Byggeskikk

- a) Tiltak etter planen skal gis en tiltalende utforming.

2.7 Grunnforhold

- a) Stabilitet av fyllinger og støttemurer: Skjæringer i området skal graves med helning 1:1,5 eller slakere. Ved skjæringer høyere enn 2,5 meter eller skjæringer med laster bak, skal disse kontrolleres av geotekniker. Fyllinger skal legges ut med helning 1:1,5 eller slakere. Fyllinger med maksimal høyde 2,5 meter og tørrmurer med maksimalt 2 meter høyde er akseptabelt mht. områdestabiliteten. Støttemurer forutsettes dimensjonert.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Byggeskikk og estetikk

Boliger skal ha møneretning som vist i plankartet. Takvinklene skal være mellom 22 og 35 grader.

Dersom tiltaket bygges uten møne skal husets lengste vegger ha samme retning som regulert mønretning i plankartet.

- b) Utnyttelsesgrad og høyder

Samlet utnyttingsgrad for den enkelte tomt skal ikke overstige:
Tomter under eller lik 1100 m²: 25 % BYA
Tomter over 1100 m²: 20% BYA

Boliger

Maks gesimshøyde 6 m
Maks mønehøyde 8 m
Maks murkronenhøyde 0,6 m

Garasje/uthus

Maks bebygd areal 50 m²
Maks gesimshøyde 3,0 m
Maks mønehøyde 5,0

- c) Biloppstillingsplasser:

Antall biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:

Enebolig: 3-plasser
Leilighet > 60 m² 2 plasser
Leilighet < 60 m² 1 plass

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – Felt BF

Tillatt bebyggelse:

- a. Området tillates bebygd med eneboliger i 1 eller 1 ½ etasje samt en tilhørende garasje/uthus. Kjeller kan tillates for boliger innenfor de tomter der dybden på avløpsnettet ligger til rette for dette.
- b. Det tillates i tilknytning til hver enebolig etablert en bileilighet (til sammen 2 boenheter).

Hvorvidt boligen tillates oppført med kjeller forutsettes avklart i forbindelse med den enkelte byggesak, når man har full oversikt over avløpsanleggets endelige plassering (dybde).

3.1.3 Lekeplass – Felt (o_LEK)

- a) Lekeplassen skal være offentlig og kunne benyttes av beboere innenfor planområdet. Opparbeidelsen, samt fremtidig drift og vedlikehold av er kommunens ansvar.
- b) Lekeplassen skal tilrettelegges for lek for barn i alle aldre. Opparbeidelsen skal foretas av kommunen.
- c) Lekeplassene skal opprettholde en naturlig vegetasjon og lekeplassene skal inngå i en helhet med naturområdet rundt.
- d) For å sikre et godt tilpasset lekeareal skal ungdomsrådet i Nesseby kommune eller elevråd konsulteres i forbindelse med utforming av lekeplass.
- e) Det skal oppføres gjerde rundt lekeplassen, der den grenser mot veg og private boligtomter.

3.1.4 Skiløypetrase – Felt o_BST

- a) Strekningen skal ha ryddet bredde på 4 meter, det vil si kjørbare bredde skal være 4 meter ved snøfall. Bredder ned mot 3,5 meter kan aksepteres dersom ikke annet er mulig uten omfattende terrenginngrep. Utenom skisesongen skal opparbeidet bredde være minimum 2,5 meter.
- b) Belysning tillates i traseen.
- c) Kryssing av Nyborgelva/ Rovvejohka skal være bruløsning.

3.1.5 Snøopplag – Felt o_SNØ1 – 3

- a) Innenfor områder angitt som opplagsområder for snø (3 stk) tillates det lagret snø i forbindelse med brøyting. Disse områdene skal holdes fri for høyere vegetasjon og tilsås med gress slik at de ikke fremstår som skjemmende for området.

3.1.6 Energianlegg – Felt BE

- a) Innenfor området tillates det oppført en trafostasjon. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere trafostasjonen enn 5 meter. Trafobygningen skal gis en utforming

(form, material- og fargebruk) som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense.

3.1.7 Vann og avløpsanlegg – Felt BVA

- a) Innenfor området tillates det oppført et vann og avløpsanlegg. Bygningen skal gis en utforming (form, material- og fargebruk) som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Byggegrense sammenfaller med formålsgrense.

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

3.2.1 Offentlig kjøreveg - Felt o_SKV

- a) Kjøreveien gjennom området er offentlig, og skal opparbeides som angitt på plankartet med fast dekke og belysning.

Fremtidig drift og vedlikehold av veien vil være et kommunalt ansvar.

- b) Vegkryss mot E75 forutsettes utformet med "dråpe" inn på kommunal veg som vist på plankartet. Vegkrysset skal sikres god belysning (minimum 3 lyspunkt).

3.2.2 Gang- og sykkelveg – Felt o_SGS 1-2

- a) Gang- og sykkelveg (offentlig) skal opparbeides som angitt på plankartet med fast dekke.

3.2.3 Annen veggrunn – Teknisk anlegg – Felt o_SVT1-6

- a) Sideareal til kjøreveg og fortau skal ha fast dekke i forbindelse med avkjørsler. For øvrig planeres og tilsås skråninger og grøfter.

Detaljer knyttet til utforming av skråninger/fyllinger/forstøtningsmurer og lignende forutsettes avklart i forbindelse med søknad om byggetillatelse for veganlegget.

3.2.4 Støyskjerm - Felt o_SVT7

- a) Innenfor angitt område skal det oppføres en støyskjerm. I tilknytning til grøntpassasjene skal det etableres muligheter for å kunne passere skjermen (gjennomganger). Endelig utforming(høyde) og plassering av støyskjermen forutsettes avklart i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- b) Skal utformes i forhold til omgivelsene, ha en tiltalende utforming og materialbruk som hensyntar klimagassutslipp.

3.3 Grønnstruktur (§ 2-5 Nr. 3)

3.3.1 Friområde – Felt o_GF1-GF5

- a) Grøntpassasjene (3 stk) skal være offentlige og kunne benyttes av almenheten.
- b) Passasjene skal opprettholdes mest mulig uendret. Enkel vegetasjonstynning og opparbeidelse av enkel gruset gangsti tillates for å sikre best mulig tilgjengelighet.

- c) For å sikre at passasjene ikke privatiseres skal det i forbindelse med den kommunaltekniske opparbeidelsen av boligfeltet etableres gjerder mot tilgrensende boligtomter.

3.3.2 Naturområde – Felt o_GN

- a) Innenfor naturområdet tillates ingen tiltak som reduserer områdets verdi som friluftsområde. Enkle tilretteleggingstiltak (bål plass/gapahuk o.l) for friluftslivsbruk kan tillates såfremt disse skal være tilgjengelig for allmenn bruk.
- b) Eksisterende trevegetasjon skal søkes bevart mest mulig urørt (klimavern).

3.3.3 Overvannstiltak – Felt o_Overvannstiltak

- a) Innenfor formålet skal det anlegges grøft for bortledning av overvann. Grøften skal utformes med mål som leder vann bort på en forsvarlig måte.
- b) Opparbeidelsen skal skje samtidig med øvrig kommunalteknisk infrastruktur.

3.4 Bestemmelser til hensynssoner

3.4.1 Frisiktlinjer – vegkryss (H140)

- a) Frisiktsonene som angitt på plankartet skal holdes fri for vegetasjon og ev. andre hindringer som kan bidra til å redusere sikten i vegkrysset.

3.4.2 Høyspenningsanlegg (H370)

- a) Innenfor hensynssone H370 skal alle bygge- og anleggstiltak avklares med netteier

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Igangsettingstillatelse for nye boliger

- a) Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse (IG) til boligbebyggelse før følgende kommunalteknisk infrastruktur er ferdigstilt:
 - Kjørevei (o_SKV)
 - SGS1
 - Vann og avløpsanlegg
 - Overvannstiltak

4.2 Brukstillatelse for nye boliger

- a) Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for nye boliger før lekeklassen er opparbeidet.
- b) Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for boligene som grenser til lekeklassen før gjerder er satt opp.

4.3 Støyskjerm

- a) Støygjerdet skal oppføres samtidig med boligfeltets øvrige infrastruktur.