



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Larsvollen

Område B18

Storfjord kommune

15. 05. 2023

Vedtatt dato

Dato for siste mindre endring

01 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt er å detaljregulere området for boligformål med tilhørende areal for veg, lekeplass, infrastruktur og grøntstruktur.

02 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav om universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn i utformingen av bebyggelse, uteoppholdsområder og veiarealer så tilgjengelighet for alle brukergrupper ivaretas.

2.2 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Nabolagsforening

Det skal etableres en nabolagsforening når 3 tomter tas i bruk.

Hver boenhet som føres opp skal ha medlemskap i nabolagsforeningen.

Nabolagsforeningen skal forvalte og vedlikeholde feltene LEK1, V1, P1, GN1 og KMV1.

2.3 Terrengbehandling

Alle inngrep i planområdets naturlige terreng skal gjøres så skånsomt som mulig.

Areal utenfor byggegrense skal skogbunn bevares.

03 Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3, BF4)

3.1.1 Bebyggelsens plassering

Byggegrense mot FV 7930 settes til 15 meter fra senterlinje på veg, i henhold til kommuneplanens arealdel 3.2.1. a.

Der hvor byggegrense ikke er oppgitt gjelder Plan- og Bygningslovens bestemmelser om avstander til eiendomsgrenser og andre bygninger og anlegg.

Det er tillatt å bygge tomannsbolig eller rekkehus over eiendomsgrenser.

3.1.2 Estetisk utforming

Bygninger skal ha trematerialer i fasader, eventuelt med innslag av naturstein.

Fargevalget skal være avdempet, enten av naturtre eller jordfarge, ikke hvitt eller grått med mindre dette følger en naturlig patineringsprosess av naturmaterialer.

Maksimal byggehøyde er 7,5 meter regnet fra opprinnelig terreng.

Utnyttelsesgraden settes til 30% BYA.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1)

3.1.3 Boligfelt BF1

Reguleres til klyngetun for maksimalt 4 boenheter.

Ved første rammetillatelse skal det leveres en utomhusplan for 4 boenheter.

Tunet skal opparbeides med felles parkering og separat biologisk renseanlegg.

Det må søkes om utslippstillatelse for hver boenhet, jf. Forurensningsforskriften, kapittel 12.

Det kan alternativt tilknyttes offentlig avløpsnett.

BF1 kan drive husdyrhold, også på tilgrensende areal GN2 og BG1.

Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF2, BF3, BF4)

3.1.4 Boligfelt BF2, BF3, BF4

Det kan føres opp 1 boenhet per tomt.

Hver boenhet skal minimum ha 1 parkeringsplass, i tillegg har hver boenhet bruksrett til 1 parkeringsplass på areal P1.

Lekeplass (felt LEK1)

3.1.5 Lekeplass LEK1

Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek, i henhold til kommunplanens arealplan 4.2.2 d.

På lekeplassen kan det reises et bygg som felles møteplass og tilhørende sosiale funksjoner, utnyttelsesgraden settes til 10% BYA.

Vedlikeholds- og forvaltningsansvar av lekeplass ligger på planområdet aktuelle eiendommer gjennom en nabolagsforening.

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

Veg (felt KV1, V1)

3.2.1 Kjøreveg KV1

KV1 er Fylkesveg 7930.

3.2.2 Internt veinett V1

Felles adkomstvei til boligtomtene.

Internt veinett skal ha frisiktlinjer for trygg av- og påkjøring til FV 7930.

Internt veinett skal utformes etter Statens Vegvesens håndbok N100, kapittel 2.6.2.

Vedlikeholds- og forvantlingsansvar av interne veinettet skjer gjennom en nabolagsforening.

Parkering (felt P1)

3.2.3 Parkeringsplass P1

Felles parkeringsplass for BF2, BF3, BF4 med fordelingsnøkkel på 1 parkeringsplass per boenhet.

Det kan settes opp felles carport-anlegg på boenhetenes tildelte parkeringsplass med tilhørende bod.

Maksimal byggehøyde er 2,5 meter og maksimal bodplass er inntil 5m² per bod.

Øvrige parkeringsplasser blir gjesteparkering for besøkende.

Vedlikeholds- og forvaltningsansvar av parkeringsplass skal skje gjennom en nabolagsforening.

Teknisk infrastruktur (felt TIS1, TIS2, TIS3)

3.2.4 Trasé for teknisk infrastruktur TIS1, TIS2, TIS3

Trasé for teknisk offentlig infrastruktur som strøm, fibernett, vann- og avløpsnett.

Private stikk og samleledninger innenfor boligfeltene fører rør til pumpehus eller offentlig kum.

Kommunalt pumpehus med selvføll kan bygges på felt TIS1 eller TIS2.

Det skal utformes utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommune, jf. plan- og bygningsloven §17-3.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GN1, GN2, BG1)

3.3.1. Inngrep

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas for klimavern, erosjonssikring og overvannshåndtering.

Naturområde (felt GN1, GN2)

3.3.2 Naturområde GN1

Området kan utnyttes som friluftsområde uten permanente konstruksjoner.

Forvaltning av naturområdet skal skje gjennom en nabolagsforening.

3.3.3 Naturområde GN2

Området kan benyttes til småskala matproduksjon og husdyrhold uten bebyggelse.

Forvaltning av naturområdet skal skje i privat regi i tilknytning til felt BF1.

Blågrønnstruktur (felt BG1)

3.3.4 Blågrønnstruktur

Området skal bevares og sikre overvannshåndtering.

Området kan benyttes til småskala matproduksjon og husdyrhold.

Forvaltning av området skal skje i privat regi i tilknytning til felt BF1.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Kulturminner (felt KMV1)

3.5.1 Kulturminne KMV1

Hensynsone for vern av kulturminne fra 2. verdenskrig.

Vegetasjon skal holdes nede for å bevare kulturminnet.

Forvaltning av kulturminnet skal skje gjennom en nabolagsforening i samråd med kulturvernmyndigheten i kommunen.

04 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse (felt BF2, BF3, BF4)

Skal offentlig vann og avløp i trasé for teknisk infrastruktur (TIS 1, TIS 2 eller TIS3) være opprettet.

Skal internt veinett V1 være opparbeidet etter Statens Vegvesens håndbok N100, kapittel 2.6.2, som nevnt i punkt 3.2.2.

Opparbeidelse av lekeplass utløses ved etablering av 3 boenheter eller mer, i henhold til kommuneplanens arealdel 4.4.2.

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler for vann og avløp mellom utbygger og kommune, jf. plan- og bygningsloven §17-3.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF2, BF3, BF4)

Skal parkeringsplass P1 være opparbeidet, som nevnt i punkt 3.2.3.

Nabolagsforening skal være etablert for forvaltning og vedlikehold av feltene LEK1, V1, P1, GN1 og KMV1 ved etablering av 3 boenheter eller mer.