

Forslag til planbestemmelser for detaljreguleringsplan «Skoletomta» i Nordkisa, plan-Id 400

Datert: 3.7.2019

§ 1 Generelt, reguleringsformål

§1.1 Avgrensning

Det regulerte området er på plankartet avgrenset med Rp-grense.

§1.2 Reguleringsformål

I planen er det regulert områder til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

- Naturområde – grønnstruktur (GN)

Hensynssoner (§12-6)

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Offentlige trafikkområder

Jarenvegen (o_SKV2), inkludert fortau (o_SF4), må være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før brukstillatelse på bebyggelsen på BKS og BBB kan gis. Byggeplan må være godkjent av rette vegmyndighet.

§ 2.2 Utomhusareal

Utomhusplan for planområdet skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BKS- og BBB-området. Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning, men senest ved første

vekstsesonng etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

§ 2.3 Vann, avløp og overvann

VA-rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet ihht. kommunens VA-norm som skal godkjennes av kommunens VARV-enhet.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann i henhold til kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunens VARV-enhet før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

Overvann/takvann/drensvann skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at vannføringen til omkringliggende områder ikke øker som følge av utbyggingen. Det er krav om klimafaktor 1,5 ved beregning av tiltak for håndtering av overvannet og det skal beregnes for 20-årsgjentaksintervall.

Det gis ikke rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygg før det foreligger dokumentasjon på at krav til slokkevann oppnås, eller at det alternativt foreligger en godkjent brannteknisk prosjektering.

Dersom eksisterende kommunale anlegg skal bygges om, eller det søkes om at kommunen skal overta nye VA-anlegg, skal avtale om dette foreligge før det gis rammetillatelse for disse anleggene.

§ 2.4 Renovasjon

Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges. Det tillates maksimalt 100 meter fra bolig til renovasjonsløsningen.

§ 2.5 Adkomstveg

Før det gis brukstillatelse til boliger skal adkomstveg til BKS- og BBB-området være ferdig opparbeidet. Adkomstveg for BFS- og BKS-området skal til en hver tid være tilgjengelig gjennom BBB-området. Felles internveger innenfor BKS- og BBB-området skal opparbeides i tråd med kommunens vegnorm.

§ 2.6 Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet (BKS- og BBB-området) skal nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt. Det skal etableres støyskjerm mot Storvegen før brukstillatelse innenfor BKS- og BBB-området gis. Støyskjerm skal plasseres på egen eiendom.

§ 2.7 Kvartalslekeplass

Før brukstillatelse innenfor planområdet gis, skal kvartalslekeplass være opparbeidet.

§ 3 Fellesbestemmelser for byggeområdet

§ 3.1 Formål

Formål er angitt på plankartet.

§ 3.2 Antall boenheter, utnyttelsesgrad og høyder

Det kan maksimalt oppføres 26 boenheter på BKS-området.

For BKS-området kan det maksimalt oppføres bygg med gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter. Maksimal utnyttelsesgrad for BKS er $BYA=30\%$.

For BBB-området kan det maksimalt oppføres bygg med mønehøyde 13 meter. Maksimal utnyttelsesgrad for BBB er $BYA=40\%$. Det tillates ikke 1-romsleiligheter på BBB-området. Det kan maksimalt oppføres 20% toromsleiligheter på BBB-området og ingen ettroms leiligheter .

Det skal etableres minimum 10 boenheter med omsorgsboligstandard.

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal ligge på minst kote 202.

All bebyggelse innenfor BKS- og BBB-området kan rives.

§ 3.3 Støy

Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. I støyskjermen skal det sørvest på planen og ved Hvitskolen legges til rette for snarvei til Storvegen.

Støyskjerm skal utformes slik at støy i størst mulig grad ikke reflekteres til omkringliggende bebyggelse. Støyskjermen skal ha høyde 2 meter og utformes med stedstilpassede løsninger med tanke på form, estetikk og materialbruk. Det skal sikres gjennomgang i støyskjermen fra planområdet til Storvegen sørvest på planområdet og ved Hvitskolen.

I forbindelse med bygge- og anleggsaktivitet, skal utbygger og entreprenør sørge for lavest mulig støynivå og mest mulig skånsom gjennomføring for omgivelsene. Det skal utarbeides rutiner for varsling av nabier. Ved overskridelse av støygrenser iht. T-1442/2016 søkes dispensasjon fra kommuneoverlegen.

§ 3.4 Parkering

For boligbebyggelse på BKS-området skal det avsettes 2 p-plasser pr. boenhet. For boligbebyggelse på BBB-området skal det avsettes 1,5 p-plasser pr. boenhet. For BFS-området skal det avsettes 2 p-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per 60 m² bruksareal. For BKB-området settes krav til parkering i byggesaksprosessen.

§ 3.5 Uteoppholdsareal/lekeareal

Det skal settes av minimum 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

Lekearealene skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Kvartalslekeklassen skal være tilgjengelig for alle boenheter innenfor planområdet.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer.

Lekeplasser skal ikke plasseres i nærheten av renovasjon.

1. mai klokka 15 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 prosent av godkjent uteareal.

§ 3.6 Krav til dokumentasjon

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse.

Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen.
- Overvannsløsninger og flomveier
- Snøopplag
- Plassering av renovasjon
- Terrengebearbeiding, inkludert kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkludert internt gangveisystem.

§ 3.7 Adkomst

Adkomst til planområdet er regulert med adkomstpil fra Jarenvegen. Adkomst kan flyttes langs Jarenvegen. Adkomst til planområdet skal være fra Jarenvegen.

§ 3.8 Estetikk

BKS-området:

Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og fasader. Det skal maksimalt være 6 boenheter i hver enkelt rekke. Boenhetene skal sideforskyves for å unngå monotone fasadeuttrykk.

Takterrasse kan oppføres maksimalt 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

BBB-området:

Det tillates ikke svalganger.

§ 4 Hensynssone bevaring kulturmiljø

§ 4.1

Innenfor bevaring kulturmiljø (Hvitskolen) tillates det ikke oppført nye boliger eller bygningskonstruksjoner.

Hvitskolen tillates ikke revet. Eksteriøret på bygningen skal bevares i sin helhet eller eventuelt tilbakeføres til opprinnelig dokumentert utseende. Hvitskolen kan benyttes til bolig, forretning eller kontor. Hvitskolen kan også benyttes som forsamlingslokale og det kan åpnes for bevertning i form av kafé.

§ 5 Hensynssone mot Storvegen

§ 5.1

Innenfor hensynssonen mot Storvegen gjelder følgende kriterier:

- Det kan maksimalt oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 meter.
- Bygningene skal ha saltak.
- Bygningene bør vende mot Storvegen og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen.
- Byggegrense mot Storvegen er 15 meter fra senter veg.