



# Detaljregulering

Betesda boligområde

Planbestemmelser

Plan ID: 19422014\_002

## HØRINGSUTKAST

Dato: 1. september 2014

Sist revidert: 11. mars 2015



Postadresse:  
Postboks 174  
9156 Storslett  
E-post: [postmottak@nordreisa.kommune.no](mailto:postmottak@nordreisa.kommune.no)

Besøksadresse:  
Sentrum 17

[www.nordreisa.kommune.no](http://www.nordreisa.kommune.no)

Telefon: 77 77 07 00  
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

# Planbestemmelser for detaljregulering av Betesda boligområde

---

Plan ID: 19422014\_002

Dato: 1. september 2014

Sist revidert: 11. mars 2015

---

## § 1 GENERELT:

### § 1.1 Formål:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for Betesda boligområde med både eneboliger og leilighetsbygg og tilhørende veier og annen teknisk infrastruktur. Planen skal også ivareta området rundt Andedammen.

### § 1.2 Planavgrensning:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 5. mars 2015 i målestokk 1:800 er vist med reguleringsplan grense.

### § 1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 1

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BFK
- Næringsbebyggelse – BN
- Vann- og avløpsanlegg – BVA
- Uteoppholdsareal – BUT
- Lekeplass – BLK

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 2

- Veg – SV
- Gang-/sykkelveg – SGS
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG
- Parkering – SPA
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål – SAA

#### Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 3

- Naturområde – GN
- Park – GP
- Vegetasjonsskjerm – GV

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 6**

- Naturområde i sjø og vassdrag – VNV

## **Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6**

- H 190 F – Sikringsone Sørkjosen Lufthavn
- H 190 VA – Sikringsone hoved-avløpsledning
- H 320 – Faresone flomfare
- H 370 – Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H 560 – Bevaring naturmiljø

## **§ 2 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

### **§ 2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse:**

Områdene regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

#### **§ 2.1.1 Bygningenes karakter:**

I areal BKS 1-4 skal bygningene være leilighetsbygg med tilhørende garasje/garasjeanlegg.

#### **§ 2.1.2 Utnyttingsgrad (% BYA):**

Innenfor areal BKS 1-4 skal 50 % BYA ikke overstiges.

#### **§ 2.1.3 Høyde:**

Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 5 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

#### **§ 2.1.4 Byggegrenser og plassering av bygg:**

Der byggegrense er vist på plankartet skal bebyggelse med grunnflate større enn 50 m<sup>2</sup> plasseres innenfor denne. Bygg skal plasseres minst 10 meter fra senterlinje kommunal vei. For bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m<sup>2</sup> gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

#### **§ 2.1.5 Byggesøknader:**

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomten, herunder garasje/carport og uthus selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig med boligen. Høyde og utforming av planert terreng skal vises på tverrsnitt/terrengprofiler. Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.



### **§ 2.1.6 Kjeller:**

Det tillates ikke kjeller innenfor planområdet.

### **§ 2.1.7 Parkering:**

Det er krav om minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet (inkl. gjesteparkering).

### **§ 2.1.8 Takform/-vinkler:**

Bygg kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40° eller pulttak (skråtak) med takvinkel mellom 15° og 40°. Dette gjelder også garasjer.

### **§ 2.1.9 Estetikk:**

Fasader og takflater skal ha avdempede farger som gir området visuell enhet og et rolig preg.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg.

Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås. Store verandaer som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke.

Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses husets stil. Valg av utvendige farger skal understøtte husets form og detaljering.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, vegger og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

### **§ 2.1.10 Gjerder:**

Tomteeier som har grense mot offentlig friområde kan pålegges å sette opp gjerde eller hekk mot dette. En eventuell hekk må i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, slik at den ikke er til hinder for den frie ferdsel i området.

## **§ 2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:**

Områdene regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§§ 2.1.4-2.1.10 gjelder ellers for disse arealene.

### **§ 2.2.1 Bygningenes karakter:**

I areal BFS 1-9 skal bygningene være eneboliger med tilhørende garasje/garasjeanlegg.



### **§ 2.2.2 Utnyttingsgrad (%BYA):**

Innenfor areal BFS 1-9 skal 30 % BYA ikke overstiges.

### **§ 2.2.3 Høyde:**

Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 5 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

## **§ 2.3 Næringsbebyggelse:**

### **§ 2.3.1 Bygningenes karakter:**

Innenfor areal regulert til næringsbebyggelse BN 1 tillates det oppført bygninger til kontor, lager og annen virksomhet tilknyttet driften av Nordreisa ASVO AS.

### **§ 2.3.2 Internveger og parkering:**

Opparbeidelse av nødvendige internveger og parkeringsplasser tillates.

### **§ 2.3.3 Utnyttingsgrad (%BYA):**

Innenfor areal BN 1 skal 30 % BYA ikke overstiges.

## **§ 2.4 Vann- og avløpsanlegg:**

Areal regulert til vann- og avløpsanlegg skal kun benyttes til nødvendige tiltak for vann- og avløpsanlegg. Andre tiltak tillates ikke.

## **§ 2.5 Uteoppholdsareal:**

Areal regulert til uteoppholdsareal skal være til felles benyttelse for tilgrensende eiendommer.

## **§ 2.6 Lekeplass:**

Areal regulert til lekeplass skal utformes i tråd med planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel vedlegg 1: Norm for lekeplasser.

## **§ 3 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:**

### **§ 3.1 Veg:**

Arealer regulert til veg skal benyttes til veg. SV 1-3 som bilveg. SV 4 som landbruksveg.

### **§ 3.2 Gang/Sykkelveg**

Arealer regulert til gang/sykkelveg skal benyttes til gang/sykkelveg.



### **§ 3.3 Annen veggrunn – grøntareal**

Arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og være et åpent grøntareal.

### **§ 3.4 Parkering:**

SPA 1-3 kan benyttes som snuplass, også for større kjøretøy (f.eks. brøytebil eller lastebil med vareleveranser til boliger). Arealene kan også benyttes som gjesteparkering for boenhetene ved behov.

### **§ 3.5 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål:**

Områder regulert til «angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål» skal benyttes til vann, avløp, el- og fibertrasé, samt til annen nødvendig teknisk infrastruktur.

## **§ 4 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR:**

### **§ 4.1 Naturområde:**

Det tillates ikke inngrep i GN 1-3. Tilrettelegging for det allmenne friluftslivet er tillatt.

### **§ 4.2 Park:**

Innenfor areal regulert til park tillates enkel tilrettelegging av stier og rasteplasser. Eksisterende vegetasjon i tilknytning til Andedammen skal i størst mulig grad bevares.

Området skal være allment tilgjengelig

### **§ 4.3 Vegetasjonsskjerm:**

I areal regulert til vegetasjonsskjerm, GV 1, skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates uttak av syke/døde trær.

## **§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE:**

### **§ 5.1 Naturområde i sjø og vassdrag:**

VNV 1, Andedammen, skal ivaretas på en best mulig måte for både biologisk mangfold og som et verdifullt naturelement for allmenheten. Egen skjøtselsplan bør utarbeides.

Området tillates benyttet til skøytebane om vinteren.



## **§ 6 HENSYNSSONER:**

### **§ 6.1 H 190 F – Restriksjonsområde Sørkjosen lufthavn**

#### **§ 6.1.1 Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg:**

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran innenfor planområdet.

#### **§ 6.1.2 Farlige eller villedende lys:**

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

Lys som lyser oppover tillates ikke.

### **§ 6.2 H 190 VA – Sikringszone hoved-avløpsledning**

Areal avsatt som sikringszone H 190 VA kan ikke bebygges.

### **§ 6.3 H 320 – Flomfare**

Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas.

### **§ 6.4 H 370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

Høyspenningsanlegg (H 370) innenfor planområdet må hensyntas. Drift som ikke kommer i konflikt med høyspenningsanlegget kan tillates. Faresonen flyttes dersom høyspenningsanlegget flyttes.

### **§ 6.5 H 560 – Bevaring naturmiljø**

Innenfor H 560 tillates ikke tiltak som kan redusere naturtypelokalitetens verdi eller på annen måte gjøre skade på lokaliteten.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:**

Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en geoteknisk grunnundersøkelse utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for planlagte tiltak innenfor planområdet.

SV 1, SGS 1-2 og SPA 1-3 må etableres før utbygging av BFS 1-9 og BKS 1-4. For arealer som ligger i direkte tilknytning til de deler av SV 1 som eksisterer i dag, dvs. BFS 4 og BN 1, kan disse bygges ut uten at den øvrige delen av SV 1 er på plass.

Før utbygging av BKS 1-4 og BFS 6-8, må terrenget i området heves noe for å forebygge oversvømmelse ved flom.



SV 3 må etableres før BFS 9 kan bebygges.

## **§ 8 FELLESBESTEMMELSER:**

### **§ 8.1 Bygg- og anlegg:**

Alle bygg og anlegg skal utføres/oppføres i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) og dennes forskrifter med veiledninger. Kjeller tillates ikke i planområdet.

### **§ 8.2 Avkjørselsforhold:**

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre.

Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde 4 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

### **§ 8.3 Mindre vesentlige unntak:**

Kommunen kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

### **§ 8.4 Privatrettslige avtaler:**

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

### **§ 8.5 Universell utforming:**

Universell utforming. Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig jf. Statens vegvesens håndbok V129 og TEK 10.

