



NORDREISA KOMMUNE

---

## **Reguleringsplan for boligområde Rovdas 3**

Dato for siste revisjon av plankartet: 31.08.2009

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.04.2011

---

**Vedtatt: K. Sak 55/09 01.10.2009**

---

### **1. PLANOMRÅDE OG -FORMÅL**

Regulert område er vist på plankartet med inntegnet plangrense. Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, konsentrert småhusbebyggelse
- Byggeområde for allmennyttig formål
- Offentlige trafikkområder; kjøreveier, gang/sykkelveier
- Spesialområder:
  - Friluftsområder
  - Skjermvegetasjon
  - Snødeponier
  - Frisiktsoner
  - Trafo
- Fellesområder:
  - Felles avkjørsel
  - Felles lekeareal

### **2. BYGGEOMRÅDER**

#### **2.1 Fellesbestemmelser**

**2.1.1** I boligområdene kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

- Alle boenheter skal tilknyttes off. vann-/avløp.
- Alle ledninger/kabler skal legges i jord.
- 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 og 50 meter fra senterlinje E6. For bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m<sup>2</sup> gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 70. Frittliggende garasje/carport skal plasseres minst 8 meter fra regulert senterlinje kommunal vei.
- Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomte, 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



## NORDREISA KOMMUNE

vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

### 2.1.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger og fellesarealer. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengbearbeiding gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes.

### 2.1.3 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som strider med planen og dens bestemmelser.

## 2.2 Område for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

Det er regulert totalt 81 tomter fordelt på 7 felt (nummerert slik 1-1 og 2-1 osv.)

### 2.2.1 Boligtyper

I området kan det bygges eneboliger med evt. 1 sekundærleilighet, med tilhørende garasje og uthus. *Det tillates ikke kjeller i feltene 1-4.*

### 2.2.2 Grad av utnytting, parkering

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940. Maksimal tillatt bebygd areal er:  $BYA = 25\%$  av tomtens netto areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (inkludert terrasse/veranda m.m.), også biloppstillingsplasser inngår med  $18\text{ m}^2$  pr. plass.

Parkering: det skal være 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav minst 1 skal være vist i garasje/carport. For enebolig med sekundærleilighet skal det minimum være 4 parkeringsplasser, hvorav minst 2 skal være vist i garasje. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass.

### 2.2.3 Størrelse sekundærleilighet og garasje/uthus

Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal (BRA) på minimum  $20\text{ m}^2$  og maksimum  $70\text{ m}^2$ . Sekundærleiligheten og hovedboenheten skal til sammen utgjøre en bygning. Sekundær leiligheten skal være skilt fra hovedenheten med skille i henhold TEK.

Garasje/uthus kan maksimalt være  $70\text{ m}^2$ , totalt. Garasje/uthus kan likevel ikke ha større grunnflate enn  $50\%$  av hovedbygget.

### 2.2.4 Maks. høyder og takvinkel

Felles for alle tomter:

- Alle høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng.



## NORDREISA KOMMUNE

- På bolighus kan ark, oppløft eller innhugg tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av bestemmelsene nedenfor. Dog skal slike konstruksjoner ha en dempet utforming.

### Høyder

- *Felt 1, 4, 5, 6 og 7: Boliger kan føres opp med gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 8,0 meter, maks. 1½ etasje.*
- *Felt 2 og 3: Boliger kan føres opp med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maks. 2 etasjer.*
- *Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 5 meter.*

### Takform / vinkel

- *Felt 1,4,5,6 og 7: Her skal bygg oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40°.*
- *Felt 1,4,5,6 og 7: 1 etasjes hus kan ha valmet tak.*
- *Felt 1,4,5,6 og 7: Garasjer skal ha lik takform som bolig.*
- *Felt 2 og 3 Her skal boligen ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming, her kan det være kombinasjoner mellom flere typer takformer (eks. flattak/pulttak/sagtak).*
- *Felt 2 og 3 Garasjer skal ha tilnærmet lik takform som bolig.*

### **2.2.5 Estetikk**

*Bebyggelse bør utformes i tråd med retningslinjene i byggeskikkveilederen for Rovdas 3, ved vesentlige endringer i forhold til byggeskikkveilederen skal kommunen varsles og tiltaket stoppes inntil kommunen har gitt tillatelse for endringen.*

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

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter, og 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.

### **2.2.6 Ubebyggt areal – enkelt tomter**

Ved opparbeiding av ubebyggt areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Det betyr at store



## NORDREISA KOMMUNE

fyllinger og skråninger skal unngås. Videre bør det unngås å fjerne all stedegen vegetasjon. Det betyr at fjerning av trær og busker ikke skal skje i et større omfang enn det som er nødvendig for å sikre tilstrekkelig opparbeidet uteareal, lystilgang, m.m. Trær og busker som skal tas vare på må merkes og sikres mot skader på betryggende måte. Ved planlegging av tomtas ubebygde areal skal det fokuseres på å ivareta området og tomtas naturkvaliteter.

### 2.2.7 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 friområdet.

## 2.3 Område for boliger, konsentrert småhusbebyggelse (KS1 og KS2)

I området tillates konsentrert småhusbebyggelse, slik som kjedehus/rekkehus, leiligheter i tun med tilhørende anlegg.

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 30 %.

Bygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 11 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. For garasjer og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,0 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Det tillates ikke kjeller i området.

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

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

Pkt. 2.2.5 – 2.2.7 gjelder ellers for området.

### 2.3.1 Byggeområde med krav om bebyggelsesplan

For byggeområdet konsentrert småhusbebyggelse skal bebyggelsesplan ligge til grunn før det blir gitt bygge- eller delingsstillatelse. Bebyggelsesplanen skal ivareta og vise (1) lokalisering og uforming av bygninger og anlegg, (2) kjøre- og gangadkomst, (3) fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og tilslutning til terrenget. Planen skal synliggjøres i fotomontasjer eller annen 3D visning som gir et sannferdig bilde av planen.

### 2.3.2 Felles utomhusplan

I området regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal det fremmes en samlet utomhusplan før enkeltsøknader om tillatelse til tiltak (byggetillatelse) kan behandles. Utomhusplanen skal vise husplassering, garasjeplassering/biloppstilling, renovasjonsordning, grøntarealer og interne gangforbindelser.

## 2.4 Område for allmennyttig formål

I området tillates etablering av grendehus, barnehage eller lignende. BYA er maks 30%.

Bygg kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40° eller skråtak med takvinkel mellom 15° og 40°. Tilstrekkelig parkeringskapasitet for ansatte og avkjøring med av-/påstigning skal etableres på tomte. Pkt. 2.2.5 – 2.2.7 gjelder ellers for området.

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 3.1 Kjøreveier (Vei 1 - 8) og gang-/sykkelveier (GS 1 - 4)



## NORDREISA KOMMUNE

Området, inkludert felt *Rovdas 1 og 2*, har adkomst fra E6 via kryss til Vei 1. Dette forutsetter stenging av eksisterende avkjørsler med hjemmel i eksisterende reguleringsplan *Rovdas 1 og 2* av 19.11.1986.

Adkomstveiene (nr. 1-8) er regulert til offentlige trafikkområder - kommunal kjørevei. Veiene skal utformes i samsvar med Statens vegvesens normal 017 (veg og gateutforming).

Generell regulert veibredde er 8,0 meter. Opparbeidet kjørevei skal være 4 m med 2 x 0,5 meter vegskulder og 2x 1,5 meter veigrøft/annet vegareal. Der det er hensiktsmessig kan det etableres fartsreducerende tiltak som innsnevring som gir inntil 2,5 meter bred kjørebane, ved hjelp av sideforskyvninger og rumlefelt på vegskulder og/eller fartshumper. Gang-sykkelveier(nr. 1-4) kan opparbeides med inntil 3 meters bredde.

Kjøreveier og gang- og sykkelveier skal være asfalterte.

### 3.2 Skjæringer og fyllinger

Skjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.

### 3.3 Adkomstløsninger

De adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplan skal etableres før utbygging igangsettes.

### 3.4 Bussholdeplasser

Bussholdeplasser kan etableres innenfor regulert veiformål. *Bussrute i feltet følger Vei 1 fra Ev6 til Vei 2 via GS 1 og tilbake på Vei 1.*

## 4. SPESIALOMRÅDER

### 4.1 Friluftsområder

I friluftsområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.

Skiløyper/turstier i områdene skal tilpasses terrenget. Tursti/-vei kan opparbeides med bredde inntil 3 meter og med toppdekke av grus/subbus. I tillegg kan det etableres en korridor for skiløype på totalt 7 meter inkl. opparbeidet tursti der dette er aktuelt.

Terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal i størst mulig grad unngåes. Hvis det ikke er mulig å unngå skjæringer og fyllinger skal disse tilsåes før ferdigstillelse.

Ved anleggelse av nye turstier skal disse legges og opparbeides på en slik måte at det ikke oppstår behov for terrenginngrep utover fjerning av vegetasjon.

### 4.2 Frisiktsone

Innenfor området, markert på plankartet som frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### 4.3 Trafo

Område for trafo er regulert ved FL6 og har direkte adkomst fra kommunal vei 1.

### 4.4 Snødeponi



## NORDREISA KOMMUNE

Det er vist 3 områder for snødeponier: i ende av veiene 5, 6 og ved 1 / 8. Her kan det ikke føres opp noen konstruksjon som hindrer snødeponeringen. Områdene skal ikke benyttes til lekeareal.

### 4.5 Skjermvegetasjon

Det er regulert 2 områder for skjermvegetasjon. Mot E6 vest for feltene 1, 2 og 4 og sør for felt 7. Det er ikke tillatt med noen former for tiltak eller tilrettelegging/opparbeiding utover tiltak som har til hensikt å sikre formålet med restriksjonene. Det er ikke tillatt med større hogst her, kun skjøtsel etter egen skjøtselplan som skal godkjennes av Nordreisa kommune.

## 5. FELLESOMRÅDER

### 5.1 Fellesavkjørsler (FA 1 – 3)

- FA1 er felles for tomtene 2-2, 2-3, 2-4 og 2-5
- FA2 er felles for 3-1, 3-3 og 3-5
- FA3 er felles for 6-2, 6-3, 6-4 og 6-5

Det kan tillates oppført mindre bygg til renovasjon og postkasser innenfor områdene.

### 5.2 Felles lekeplasser, grøntområder (FL 1 - 8)

I planområdet er det avsatt områder til felles lekeplass for boligene i de respektive tun, gater og delområder. Felles lekeplasser/-områder skal benyttes til lek, ballspill og annen form for rekreasjon, herunder badstu, gapahuk, bålplasser mv. Ved opparbeidelse av lekeplass skal det legges stor vekt på sikkerhet mht. underlag og apparatenes utforming. Det kan oppføres konstruksjoner som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, som lekeutstyr, bord og benker m.m. Lekeutstyr skal tilfredsstillende følgende krav:

- Lekeutstyret skal ha en robust og god kvalitet, med særlig fokus på lang holdbarhet og lite vedlikehold. Utstyret skal tilfredsstillende kravene som er vedtatt av CEN, samt EN 1176.
- Lekeutstyret skal monteres i henhold til gjeldende Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, leverandørens anvisning, samt CEN-norm.

Plassene dimensjoneres i henhold til gjeldende normer for lekeplass, og skal normalt være opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene.

Balløkke kan anlegges på egnet plass etter søknad til kommunen. Det er antydning plassering av ball-baner 20x40 m på tre plasser i området (FL 4, 6 og 8).

- FL 1 er felles for 2-2, 2-3, 2-4 og 2-5.
- FL 2 er felles for 1-4 til 1-6, 2-1, 3-1 og 3-3.
- FL 3 er felles for 1-1 til 1-3 og 3-2
- FL 4 er felles for felt 4 og 5
- FL 5 er felles for felt 4
- FL 6 er felles for feltene 1-6
- FL 7 er felles for felt 7



## NORDREISA KOMMUNE

### Retningslinjer

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Troms fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



*Aksel Askeland, Fåvang den 05.06.2009  
Tromsnesvegen 31  
2634 Fåvang*