



Plankartet er datert: 10.3.2019

Bestemmelsene er datert:10.3.2019

Bestemmelsene er revidert:

Detaljreguleringsplan av Ramstad boligfelt

- plan ID: 1852 2018 05

## Reguleringsbestemmelser

---

### 1. Planens hensikt

De regulerte område er vist med RpGrense. Innenfor planområde skal det bygges boliger med tilhørende anlegg. Det skal opparbeides lekeplass og gangstier.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområde

#### 2.1. Søknad om byggetillatelse.

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan i M=1:500 som viser hvordan den ubebygde del av tomta samt hele felt, skal planeres, utnyttes og ferdigstilles.

Planen skal suppleres med terrengprofiler som i tilstrekkelig grad illustrerer den planlagte utbygging av tomta/området, inklusive utenomhustiltak som eventuelle fyllinger med forstøtningsmurer. Planen skal vise forholdet til omkringliggende bygninger (sikt- sol- og skygge forhold) samt sandlekeplass og uteoppholdsareal.

Utbygger skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket.

2.2. Geoteknisk prosjektering og geoteknisk gjennomføringsplan skal dokumenteres og følge søknaden om igangsetting.

#### 2.3. Vann, avløp og overvann

Planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive nødvendig fordrøyning av overflatevann før igangsetting kan gis. Det skal være tilfredsstillende tilgang på slokkevann. Dette skal dokumenteres i teknisk plan som skal godkjennes av Tjeldsund kommune.



#### *2.4. EL*

Det påhviler utbygger å kontakte nettselskap for tidlig å avklare behovet for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområde. Trafo/nettstasjon tillates plassert innenfor formålene i planen.

#### *2.5. Kulturminner og aktsomhets ansvar.*

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### *2.6. Minste uteoppholdsareal*

Krav til m<sup>2</sup> MUA pr boenhet 75 m<sup>2</sup>.

#### *2.8 Lekeplass*

Sandlekeplass: min 50 m<sup>2</sup>, maks 50 m fra bolig pr. 10 familieboenheter.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg (12–5 nr. 1)**

##### *3.1.1 Boliger, B1 til B15:*

Innenfor byggeområde B1 til B15 tillates frittliggende enebolig, enebolig i rekke og rekkehus. Maks gesims- og mønehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnitt planert terrengnivå rundt bygningen. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 40 % av tomtens nettoareal.

Plass for parkering og eventuell garasje/carport skal gå frem av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak. Garasje tillates oppført i inntil 60 kvm, og med gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighus.

For eneboliger tillates ca. 1000 m<sup>2</sup> tomt.

Innenfor område B7 tillates også leilighetsbygg maks 3 etasjer. Maks gesims- og mønehøyde er 11 meter målt fra gjennomsnitt planert terrengnivå rundt bygningen. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 40 % av tomtens nettoareal.



Ved oppføring av leilighetsbygg i tre etasjer kan parkering skje i felles garasjeanlegg under terreng.

*- Garasje og parkering*

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.

*3.1.2. Lekeplass - o\_BLK*

Innenfor område skal det anlegges en offentlig lekeplass. Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas og det skal legges vekt på å gjøre område til et attraktivt og sosialt samlingssted. Grillhytte/Gapahuk/bod og ball berge kan oppføres innenfor område.

*3.1.3. Andre typer bebyggelse og anlegg*

Gnr. 73/51 som eies av Hålogalands kraft

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

*3.2.1 Veg - o\_SV og FV824*

SV er offentlig veg med snuplass. Arealet til veggrøft og veilys er avsatt innenfor formåls grensen. Kjørevei er regulert med 5 meters bredde og skal opparbeides med 4 meter kjørebane og 0,5 meter skulder på hver side. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsås / beplantes. VA-ledninger og kummer tillates plassert innenfor arealet.

Snuplass: Det skal opparbeides snuplasser ihht plankart. Det er avsatt to snuplasser med diameter 10 meter og en snuplass med diameter 13.

FV824 er regulert med en veibredde på 7 meter.

*3.2.2. Kjøreveg - SKV*

Avkjørsler og Kollektivfelt

*3.2.3. Gang- og /sykkelveg - o\_SGS*

Arealet (3 meters bredde) skal opparbeides med fast dekke.

*3.2.4. Gangveg - SGG1 til SGG6*

Gangveg er regulert med 3 meters bredde og skal opparbeides med min. 2 meters grusgang.



Innenfor formålet (SGG6, SGG5 og deler av SGG4) går et lite bekkedrag. Bekken skal beholdes åpen og langs bredden skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte.

Byggegrense er 10 meter fra bekken.

#### *3.2.5. Annen veggrunn - grøntareal - o\_SVG*

Arealet (bredde 2,5 meter) skal benyttes til vegskulder, grøfteareal, skjæringer og fyllinger

#### *3.2.6. Kollektivholdeplass - o\_SKH*

Arealet skal benyttes til bussholdeplass med leskur.

### 3.3 Grønnstruktur (12-5 nr.3)

Vegetasjon i område G1 skal ivaretas for å opprettholde skjerming mot fylkesvei 824.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

### *4.1 Sikringssone frisikt (H140)*

Det er ikke tillatt å etablere hindringer for frisikt inntil 0,5 meter over vegbane. Enkeltstolper og høgstammede trær kan vurderes særskilt.

### *4.2 Faresone høyspenningsanlegg - luftlinje (H370)*

Innenfor sonen tillates ikke bebyggelse. Høyspent luftlinje må legges om før område kan tas i bruk til boligformål. Fareområde for eksisterende høyspentlinje opphører dersom linjen rives eller legges i grunnen.

## 6. Støy og støv i bygge- og anleggsperioden (§ 12-7 nr.3)

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520/2012, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.



## 5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

### 5.1. Vann- og avløpsplan

Det skal ved igangsettingstillatelse foreligge godkjent vann- og avløpsplan.

5.2. Atkomst, parkeringsplasser, stier, nedkjøringsramper, uteoppholdsareal/lek, belysning og renovasjon- og strømforsyningsanlegg, skal være oppført som vist på utenomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

### 5.3. Veg og gangveg og lekeplass

Før det gis ferdigattest for boliger i trinn 1 (B1, B2, B3, B4) skal veg, frem til trinn 2 (B5, B6, B7, B8, B9) og gangvei SGG1, SGG2 og deler av SGG3 og deler av BLK være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest for boliger i trinn 2 (B5, B6, B7, B8, B9) skal veg frem til trinn 3 (B10, B11, B12, B13, B14, B15) og gangvei SGG4, og deler av SGG3 og deler av BLK være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest for boliger i trinn 3 (B10, B11, B12, B13, B14, B15) skal veg/snuplasser og gangvei SGG5 og SGG6 være opparbeidet.

Lekeplass - BLK skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis for trinn 3.