

Nordreisa kommune

Reguleringsplan for Myrenga boligfelt og naustområde i Nordreisa kommune.

Reguleringsbestemmelser detaljregulering.

PlanID: 19422017_003

Dato: 08.05.2019

Dato for siste mindre endring: xx.xx.xxxx

Saksnummer <xxxxxx>

1. Generelt

1.1 Formål

Hensikt med planen er å legge til rette for utbygging av 9 frittliggende boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse og tilhørende veier og annen teknisk infrastruktur. I tilknytning til boligfeltet skal det utbygges inntil 12 naustplasser ved sjøen.

1.2 Planens avgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist på plankart «Reguleringsplan Myrenga boligfelt og naustområde» datert 01.04.2019

1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner

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

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

- Boligbebyggelse – frittliggende – BFS
- Naust - BUN

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

- Offentlig veg - o_SV1, o_SV2
- Kjørveg – SKV
- Trase for offentlig vannledning – o_SVF1, o_SVF2
- Trase for teknisk infrastruktur TI1, TI2

- Annen veggrunn grøntareal – snødeponi SVG1
- Annen veggrunn grøntareal – skjæringer og fyllinger SVG2, SVG3, SVG4.

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift jf. pbl. §12-5, 1.pkt.5

- LNFR areal for nødvendige tiltaks for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – L1, L2, L3, L4 , L5

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

- Småbåthavn – VS

Hensynssoner jf. pbl. §12-6

- H 370 – Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Alle bygg og anlegg skal utføres/oppføres i henhold til plan- og bygningsloven og dens forskrifter med veiledninger.
- Alle boenheter skal tilknyttes felles avløpsanlegg og vannverk.
- Alle ledninger / kabler skal legges i jord.
- Mindre vesentlige unntak innenfor rammene av plan- og bygningsloven, kan tillates når særlige grunner taler for dette.
- Privatrettslige avtaler som er i strid med denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan ikke inngås.
- Universell utforming skal i størst mulig grad gjennomføres ved utbygging av vegger, plasser, stier etc. slik at disse kan brukes av flest mulig.
- Dersom det påvises automatisk freda kulturminner innenfor planområdet har tiltakshaver aktsomhets- og meldeplikt, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8, som sier at arbeidet skal stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.
- Tiltak som berører fjære eller sjø skal vurderes av marinearkeologi. Etter kulturminnelovens § 14 er Tromsø Museum myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune, og skal varsles ved søknad om tillatelse til tiltak iht. plan- og bygningsloven.
- Vann- og avløpsanlegg skal utbygges iht. kommunens norm og retningslinjer.
- Vannledning til feltet skal dimensjoneres for slukkevann til boligfeltet.
- Vannforsyning til eiendommene gbnr. 71/6 og gbnr. 71/17 skal ivaretas.

3. Bestemmelser til arealformålene

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Boligfelt BFS)

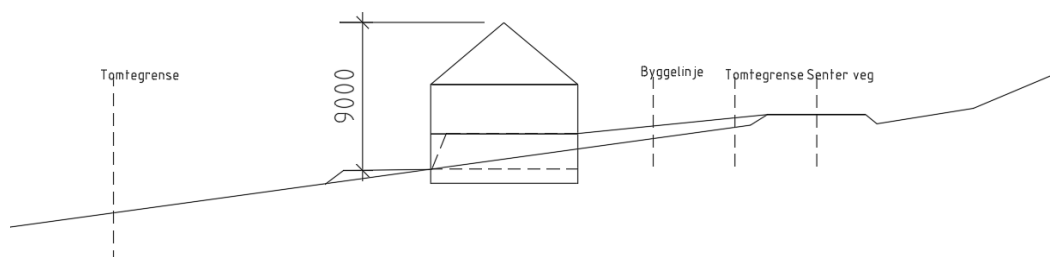
- Bygg kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40°, pulttak (skråtak) med utvendig avløp med takvinkel mellom 8° og 40° eller pulttak med innvendig avløp med takvinkel mellom 15° og 40°. Dette gjelder også garasjer og naust.
- Utnyttelsesgrad for området BFS er maksimalt 30% av BYA
- Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde 4 meter. Avkjørsler er vist på plankartet.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
 - Uteoppholdsareal skal være minimum 50 m²
 - Parkering: det skal være 3 parkeringsplasser pr. boligtomt
 - Renovasjon skal være offentlig i kommunal regi
- Dokumentasjonskrav som underlag til byggesaksbehandlingen skal være (§ 12-7 nr. 12):
 - Situasjonsplan/utomhusplan
 - Etasjeplaner, snitt og fasader
 - Terrengprofil som viser høyder av planert

a) Boligbebyggelse – frittliggende - BFS

- Bygningenes karakter skal være eneboliger med tilhørende garasje. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal mht. volum, stiltrykk, materialer og farger utformes slik at området får et godt estetisk karakter.

Tilbygg og garasjer skal tilpasses til hovedbygget som her er bolighuset.

- Bygninger kan oppføres i maksimalt to-2 etasje med gesims/ mønehøyde inntil 9 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje /uthus kan ha maksimal gesims-/mønehøyde på 6 meter, regnet fra planert gjennomsnittlig nivå rundt bygget.



Figur 1 Illustrasjon Høyde bebyggelse

- Utnyttelsesgrad for området BFS er maksimalt 30% av BYA
- Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde 4 meter. Avkjørsler er vist på plankartet .
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):
 - Uteoppholdsareal skal være minimum 50 m²
 - Parkering : det skal være 3 parkeringsplasser pr. boligtomt
 - Renovasjon skal være offentlig i kommunal regi
- Dokumentasjonskravsom underlag til byggesaksbehandlingen skal være (§ 12-7 nr. 12):
 - Situasjonsplan/utomhusplan
 - Etasjeplaner, snitt og fasader
 - Terrengprofil som viser høyder av planert

b) Naust - BUN

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust kan ikke omdisponeres til fritidsbolig eller bolig.

Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig båtopptrekk.

Ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis legges som fellesområder i tilknytning til eksisterende naustbebyggelse. Utbygging i naustområder skal ta hensyn til friluftinteressene og landskapet. Bygning eller adkomst må ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for stedbunden næring.

Bygging eller adkomst må ikke komme i konflikt med viktig område for vilt, biologisk mangfold, reindrift eller kulturminner.

Det skal ikke gjøres tiltak som er til hinder for allmenhetens tilgang til sjø og strandsonen.

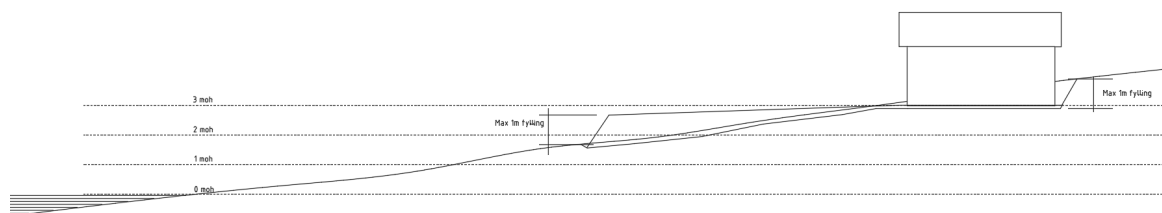
Det tillates å opparbeide båtopptrekk.

Det tillates ikke varig lagring av båter eller andre gjenstander innfor området.

Det tillates ikke forurensende båtpuss/vedlikehold innenfor området.

Eventuelle bygningsdeler under 3moh må tåle påvirkning av sjøvann.

Planering utenfor naust skal ikke overstige 1meter fyllingshøyde eller 1 meter skjæringshøyde, ref. illustrasjon fig.2



Figur 2 Illustrasjon Snitt Naustområdet. Tillatt fylling/ skjæring

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

- a) Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
- b) Naust skal ikke overstige 35 m², være uisolerte, i 1. etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 2,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c) Naust som oppføres i eksisterende naustrekke skal i størrelse, utforming, farge-/materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Utforming av veger.
 - Veg o_SV2 skal utføres iht. Statens vegvesens Håndbok N100 Veg og gateutforming vegtype A1.
 - Regulert vegbredde for adkomstveger o_SV2 skal være 10 meter regulert med 5 meters asfaltert kjørebanebredde. Vegskulder skal være minimum 0,5 meter på hver side av vegen.
 - Maks. fartsgrensen skal være 30 km/t
 - Maks. stigning skal være 8%
 - Rekkverk/ autovern skal monteres der dette kreves iht. Statens vegvesens håndbøker.
 - Snuplass skal dimensjoneres for store kjøretøy.
 - Ved montering av veglys skal det benyttes lysarmaturer som kan benyttes i kommunens system for styring av veglys.
- Avkjøringer. Vegenes utforming og avkjøring fra o_SV1 (E6) til kjøreveg o_SV2 og SV3 skal utføres iht. Statens vegvesens krav og retningslinjer.
- Utbygging av vann- og avløpsanlegg skal skje iht. kommunens krav og retningslinjer. Det anlegges felles avløp til lukket kum som tømmes ved behov.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Områdene L1, L2, L3, L4, L5 – LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- Det tillates ikke oppført bygg eller konstruksjoner innenfor LNFR-området som ikke har tilknytning til jordbruksdriften.
- Innenfor områdene L1, L3 og L5 tillates benyttet til rekreasjon og til mindre tiltak som bygging av gapahuk, bålplasser og lekeplasser.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- Innenfor området VS for småbåthamn tillates anlagt flytebrygge for småbåter for inntil 15 plasser.
- Tiltak i sjø krever tillatelse fra Kystverket iht. Havne- og farvannsloven.
- Dersom det under arbeidene innen området VS påtreffes kulturminner under vann vernet iht. Kml §14 eller §4, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkesmannens miljøvernmyndighet skal varsles omgående.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) Sone H370

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med etablering av bygg for varig opphold

5. Rekkefølgebestemmelser

Opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Før nye boliger tas i bruk, skal felles atkomst og parkering på egen tomt være ferdig opparbeidet. Vannforsyning, avløp og elektrisitet skal være tilfredsstillende etablert før boligen tas i bruk.

Veg o-SV2 skal være opparbeidet før rammetillatelse kan gis.

Atkomst og avkjøring fra E6 til boligfeltet skal være godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse i boligfeltet kan gis.

Beskrivelse slutt.