

Detaljregulering for Solbakkmelen boligfelt, Nordreisa kommune

Planid: 5428_2019_001

§ 1 Reguleringsbestemmelser

§1.1 Reguleringsområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område avgrenset på plankart datert 6. mars 2020 med reguleringsgrense.

§ 1.2 Reguleringsformål

Arealene innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse

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

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Friområde

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Båndlegging snødeponi

§ 2 Generelle bestemmelser

Planen erstatter tidligere reguleringsplan Boligområde Solbakken 2, nr. 5428_19421988_003.

§ 2.1 Bygg, terreng og byggegrunn

1. Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke blir utsatt for fare, skade eller vesentlig ulempe. Grunnforholdene må dokumenteres stabile i forbindelse med byggesøknad for nye tiltak.

§ 2.2 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn

1. Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (sideflaten) i restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn av hensyn til flysikkerheten. Vegetasjon må holdes under hinderflatene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon.
2. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.
3. Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Sørkjosen lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra

Sørkjosen lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Sørkjosen lufthavn og ansvarlig kranfører.

§ 2.3 Krav til radiotekniske vurderinger

1. Dersom det skal etableres nye bygg/påbygg over kote 23,4 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.
2. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for nytt bygg/påbygg.

§ 2.4 Farlig eller villedende belysning

1. Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

§ 2.5 Turbulensforhold ved Sørkjosen lufthavn

1. Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy.
2. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør.
3. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

§ 3.0 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 • Boligbebyggelse

1. Formålet omfatter boligområde B3, B4, B5 og B6 i planområdet.
2. I områder for boligbebyggelse tillates frittliggende boliger med tilhørende anlegg.
3. Boliger tillates med inntil to etasjer såfremt høyden ikke overstiger tillatt nivå i forhold til Avinors høyderestriksjoner.
4. Frittliggende garasje tillates med grunnflate inntil 40 m² i én etasje, og tillates oppført inntil tomtegrense.
5. Byggegrense mot vei er vist i kartet. I tillegg vil Avinors høyderestriksjoner medføre en byggegrense mot nordøst som står i forhold til byggehøyden. Bebyggelsens endelige plassering på tomta avgjøres i forbindelse med byggesøknad hvor byggeforskriftene og planbestemmelsene skal dokumenteres oppfylt. Alternativt skal høyderestriksjonene dokumenteres oppfylt med samtykke fra Avinor.
6. Utnyttelsesgrad på tomtene er satt til 35 % BYA og skal ikke overstiges. For beregning av utnyttelsesgrad vises det til *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, Kapittel 5 Grad av utnytting* som finnes på hjemmesiden til Direktoratet for Byggkvalitet <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/5/innledning/>
7. Mønehøyde er satt til 8 m over eksisterende terreng for områder som ikke begrenses av Avinors høyderegulering.

8. Ny boligtomt tilknyttes eksisterende anlegg for vann, avløp og el-kraft i planområdet.

§ 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg

1. Formålet omfatter kommunale veier i planområdet som gjelder to ender av Solbakkemelen.
2. Veitrasé kan benyttes til kabelgrøfter og annen teknisk infrastruktur.

§ 4.2 Gang- og sykkelveg

1. Formålet omfatter kommunale gang- og sykkelveier i planområdet og skal kun brukes av gående og syklende.
2. Brøyteredskap og utrykningskjøretøy tillates.
3. Kjøring til og fra ny tomt B6 tillates over gang- og sykkelvei mellom tomta og Solbakkemelen kommunale vei mot sør.

§ 4.3 Parkeringsplasser

1. Formålet omfatter offentlig parkeringsplass for besøkende til friområdene i og utenfor planområdet.
2. Det tillates korttidsparkering inntil en dag på parkeringsplassen.

§ 5.0 Grønnstruktur

§ 5.1 Friområder

1. Formålet omfatter friområde park/lek F2 og F3.
2. Det tillates ingen anlegg eller tiltak i friområdene.
3. Det tillates utbedring av eksisterende regulerte sti som leder mot strand- og naturområder utenfor planområdet.

§ 6.0 Hensynssoner

§ 6.1 Båndlegging snødeponi

1. I hensynssonene tillates ingen tiltak som er til hinder for snødeponering.

§ 7.0 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Grunnundersøkelser

1. Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye boliger i planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen oppfyller forskriftsmessig bæreevne og stabilitet.
