

Reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Storhaugen Boligfelt gnr. 1, bnr. 131 og gnr. 1 bnr. 21. i Kåfjord kommune

Vedtatt dato:

Siste endring, dato:

§ 1 Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nye boliger i området med trivelig bomiljø og lekeplass.

Planområdet er vist med reguleringsgrenser på plankartet og er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

§ 1.1.1	Bebyggelse og anlegg	
	- Boliger – frittliggende småhusbebyggelse	BF
	- Boligbebyggelse, rekkehus to-manns boliger	B
	- Lekeplass	LEK
§ 1.1.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	- Kjøreveg	KV
	- Annen veigrunn, grøntareal	AVG
	- Parkering	P
§ 1.1.3	Grønnstruktur	
	- Naturområde	GN
	- Friområde	FRI
	- Vegetasjonsskjerm	VS
§ 1.1.6	Hensynssoner	
	- Sikringssone	H190
	- Bevaring kulturmiljø	H570

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming:

Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet.

Opparbeidet område for uteoppholdsareal/park/lekeområde skal ha universell utforming.

§ 2.2 Terrengbehandling:

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget. Veiskjæringer og fyllinger skal tilføres vekstjord og revegeteres eller avsluttes på en annen estetisk god måte. Skråninger og kanter skal sikres mot utvasking og jordflukt.

Kabler legges i størst mulig grad i bakken, fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløp.

§ 2.3 Estetisk utforming:

Bygningens utforming og estetikk som fasader, takform, vindusinndeling og synlige materialer skal tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene og nabobebyggelsen.

Taktekking skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

§ 2.4 Overvannshåndtering og vei:

Overvannet håndteres lokalt og dreneres i grunnen.

§ 2.5 Byggegrenser:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser mot vei. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og bebyggelse.

§ 2.6 Byggesøknad:

I byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygg, adkomst, areal for parkering, eventuelle murer, gjerder og annen terrengbehandling med høydeangivelse. Garasje til bolig skal planlegges og vises på situasjonsplanen selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen.

§ 2.8 Miljøkvalitet:

Alle bygninger i planområdet skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. gjeldende teknisk byggeforskrift. Det oppfordres til å velge høyere miljøklassifisering enn minstekravet, og til å velge materialer og løsninger som er resirkulerbare og genererer minst mulig avfall over byggets levetid. Alle boliger bør ha minst en stille side. Minst halvparten av alle soverom bør ligge på stille side. Det tillates solcellepanel og andre miljøtiltak som ikke genererer støy eller annen vesentlig sjenanse for naboer.

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

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – 15) og rekkehus/to-manns boliger (B1-B3)

3.1.1 Boligbebyggelse (BF)

Det tillates eneboliger og rekkehus med tilhørende garasjer. Boligene kan ha sokkeletasje innredet til beboelse. Utleiedeler må være fullt utstyrt. Det tillates ikke korttidsleie på under 30 dager innenfor reguleringsområdet.

3.1.2 Grad av utnyttning (§12 -7 nr. 1)

Tillatt % bebygd areal (BYA) = 40 %

Biloppstillingsplass, garasje, carport og terrasse med høyde mer enn 0,5 m over planert terreng skal medregnes.

3.1.3 Byggehøyder (BF)

Innenfor området tillates høyeste punkt på bygg maksimalt 9 meter over planert terreng rundt bygget.

3.1.4 Takform

Det tillates alle typer takutforming.

3.1.5 Parkering

Det avsettes 1 biloppstillingsplass per boenhet i tillegg til garasje/carport. Det skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil og el-sykkel ved/i alle garasjer/carporter.

3.1.6 Frittstående garasje

Garasje kan oppføres i en – 1 – etasje og skal tilpasses boligen.

Frittstående garasjer kan ha inntil 50m² BYA og gesimshøyde maksimalt 3,5m over garasjergulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,5 over garasjergulv.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg i området skal være offentlige og skal opparbeides som vist på plankart. Kommunen kan tillate plassering av avkjørsler til eiendommene der det passer best ut fra plassering av bygning på tomten.

4.1 Kjøreveg

4.1.1 – kommunal vei

Regulert veibredde 7,0 m.

Kjørebane 4,0 m med 1,5 m til skulder og grøft på hver side.

4.1.2 Annen veggrunn - grøntareal

Gjelder grøfter, snødeponi og annet areal langs offentlig vei.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde

I området skal eksisterende naturområde bevares og det tillates ikke inngrep.

5.2 Friområde

5.3 Vegetasjonsskjerm

Eksisterende skog i området bevares som innsynsskjerm mellom boliger og kirkegården.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone - Snødeponi

Innenfor sikringssonen tillates ikke lagring av annet enn snø.

6.2 Hensynssone – kulturmiljø

Gjelder område for Tottleiren og bunker.

Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Opparbeidelse av vei, vann og avløp.

Veg, vann-, overvann- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for boligbygging. Se for øvrig pkt. 7.9.1 i planbeskrivelsen.

7.2 Opparbeidelse av lekeplass.

Lekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i området. Lekeplass skal utstyres med minimum sandlekeplass, huskestativ, benk og noe fast dekke i henhold til TEK17.

08.09.23

AR-Ing AS Skjervøy,
Roald Sebergsen,
planlegger