

Reguleringsplan for Gamnes boligfelt

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 5423-2022-01 Karlsøy kommune

Saksnummer 2019/2947

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for bolig, G/S-veg og barnehage på Gamnes.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Tilgjengelighet: Alle hovedfunksjoner skal være på inngangsplanet i bygg, så langt det lar seg gjøre. Det kan gjøres unntak der terrengforhold gjør at dette er umulig. Det må da dokumenteres at det har vært forsøkt løst på inngangsplanet.
- Estetisk utforming: Nye bygg skal gis en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse
- Eksisterende vegetasjon og terreng skal beholdes i størst mulig grad.
- Overvannshåndtering Til byggesaksbehandlingen skal det vedlegges plan for overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 12)
- Byggegrenser angis på plankartet. Byggegrense fra fylkesvei er 15 m, i tråd med eksisterende bebyggelse. For Ringveien inne i boligfeltet settes byggegrensen til 10 m i tråd med etablert bygge-praksis i området. For o_V2 Ringveien mellom fylkesveien og boligfeltet settes byggegrensen til 15 m.
- Adkomst til felt B1-13 skal være fra Ringveien
- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5): Tetthet og boligsammensetning/størrelse: minimumsstørrelse for leilighet er 50 kvm (BRA). Maksimal størrelse er 200 m² inkludert innvendig bod. For enebolig med bi-leilighet, er maksimal størrelse totalt 250 m² (BRA). Minimum størrelse for bi-leilighet er 35 kvm (BRA).

Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12):

- Utbygger må ha dialog med reinbeitedistriktet om hvordan de kan hensynta reindrifta. Om mulig skal støyende aktivitet (f.eks. sprengningsarbeid o.l.) unngås i perioden 15. februar – 20. juni og 20. september – 31. oktober. I disse periodene skal det heller ikke være ferdsel i hensynssonen i forbindelse med utbygging.
- Reparasjon av akutte skader på kritisk infrastruktur kan likevel gjøres i disse periodene.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1-13 og B/T)

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

- Uteoppholdsareal ivaretas på den enkelte eiendom.
- Felles lekeplass på eiendom 41/62 og 41/107. Denne ivaretas av beboerne i fellesskap.
- Parkering og sykkelparkering håndteres på egen eiendom.
- Renovasjon håndteres på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer gjennom avtale.
- Nye bygg skal kobles til kommunalt anlegg for vann og avløp

Boligbebyggelse (felt B1-11)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse: Det tillates etablering av eneboliger, lavblokk, to- firemannsbolig og rekkehus.
- Grad av utnytting: Bygg må ha minimum 4 m avstand til eiendomsgrense mot naboeiendom. Maksimal BYA er 50%
- Byggehøyder: det tillates utbygging i 2 etasjer, Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,9 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter fra planert terreng. Der det er behov for høy sokkel pga. skrånende terreng kan det etableres boenhet i sokkeletasje.

Boligbebyggelse (felt B12)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse: Det tillates etablering av eneboliger, lavblokk, to- åttemannsbolig og rekkehus.
- Grad av utnytting: Bygg må ha minimum 4 m avstand til eiendomsgrense mot naboeiendom. Maksimal BYA er 50%
- Byggehøyder: det tillates utbygging i 3 etasjer. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 12,5 meter fra planert terreng. Der det er behov for høy sokkel pga. skrånende terreng kan det etableres boenhet i sokkeletasje i tillegg.

Boligbebyggelse (felt 13)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse: Det tillates etablering av eneboliger, lavblokk, to- åttemannsbolig og rekkehus.
- Grad av utnytting: Bygg må ha minimum 4 m avstand til eiendomsgrense mot naboeiendom. Maksimal BYA er 50%
- Byggehøyder: det tillates utbygging i 2 etasjer. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal mønehøyde på 8,0 meter fra planert terreng. Der det er behov for høy sokkel pga. skrånende terreng kan det etableres boenhet i sokkeletasje.

Bolig /tjenesteyting (felt B/T)

- Området avsettes til barnehage.
- Parkeringsplass som opparbeides innenfor formålet skal være felles for utfartsparkering og barnehage (sambruk). Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være HC parkering.

- Ved prosjektering av barnehagen skal reinbeitedistriktet kontaktes for å finne løsninger som minimerer støy mot reinbeiteområdet og forstyrrelse av reinen.
- Til byggesak for barnehage skal det følge trafiksikkerhetsvurderinger knyttet til henting og bringing av barnehagebarn. Enveisregulering av Ringveien og/eller etablering av fortau forbi barnehagen skal vurderes. Det skal gjøres trafiksikkerhetstiltak.
- Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som omfatter hele tomta. Planen skal redegjøre for plassering og utforming av bygninger, adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, renovasjonsløsning og utvendige arealer inkl. gangforbindelser i tilknytning til barnehagen.
- Ved endelig vedtak om at det ikke skal bygges barnehage, kan området benyttes til boligformål med samme bestemmelser som øvrig boligbebyggelse.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt ST1-3, V1-2, GS1-3, AVG, HPP1-2, SBK, TIS, VAN1-2, VFN, AVN1-2)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - *Samferdselsanlegg utformes i tråd med Vegvesenets vegnormaler, samt sykkelhåndboka, kollektivveiledning og håndbok for universell utforming av veier og gater.*

2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (o_ST1-3)

- o_ST1 omfatter areal for teknisk infrastruktur langs o_V2, samt fremtidig utbedring av krysset Ringveien/Langundveien.
- o_ST2-3 omfatter Ringveien inne i boligfeltet

2010 – Veg

- *Formålet omfatter o_V1 Langundveien og o_V2 adkomstvei til boligfelt*

2015 - Gang/sykkelveg

- *o_GS1-2 omfatter offentlig gang- og sykkelvei langs fylkesvei*
- *på o_GS3 på eiendom 41/37 tillates kjøring til og fra Ringveien 50. Veien skal ellers være forbudt for motorkjøretøy utover driftskjøretøy og utrykningskjøretøy.*

2019 - Annen veggrunn – grøntareal

- området er grøfteareal.

2025 – Holdeplass/plattform (o_HPP1-2)

- Holdeplass utformes iht. Vegvesenets vegnormaler, samt kollektivhåndboka og håndbok for universell utforming av veg og gater.

2140 – Vann og avløpsnett

Formålet omfatter eksisterende og fremtidig trasé for vann og avløp. Det tillates ikke installasjoner som er til hinder for dette.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt GAA1-2)

- *I grønnstruktur tillates etablering av sitteplasser.*

3900 - Grønnstruktur kombinert ved trasé for vann- og avløpsnett (felt GAA1)

- *Området avsettes til friområde for felles lek- og uteoppholdsareal, kombinert med trasé for fremtidig vann- og avløpsnett.*
- *Etablering av installasjoner må avklares med kommunens avdelinger for drift /VA og byggesak.*

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt LNFR 1-8, LSB1-4, LSF1-2)

- Før det kan gis rammesøknad for bygging på dyrka jord (beskrevet i KU landbruk, vist i figur 7-1) må det utarbeides matjordplan der matjord flyttes til egnet område der det kan dyrkes.

5100 – LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt LNFR 1-8)

- Områdene er avsatt til jordbruk, reindrift og/eller friluftsliv.
- *Det tillates ikke virksomhet som forringer arealenes egnethet til dyrking og/eller beiting.*
- *Det tillates ikke drenering av myr.*

5210 - Spredt boligbebyggelse (felt LSB1-4)

- Formålet omfatter eksisterende boliger i LNFR-område. Det tillates kun eneboliger i inntil 2 etasjer. Det tillates ikke kjeller. Maksimum BYA er 40 %.

5220 – Spredt fritidsbebyggelse (felt LSF1-2)

- *I områder for spredt utbygging av fritidsbebyggelse innenfor LNFR-formål er det kun tillatt å sette opp naust. Det tillates ikke tilrettelegging for varig opphold eller overnatting. Ved flom og fremtidig havnivåstigning kan det forventes at vannstanden kommer inn i området.*
- *Maksimum BRA er 70 kvm.*

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

140 - frisikt

- *I frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer (for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanelnivå.*

310 – Ras og Skredfare

- *Innenfor faresone H310_1 rasfare kan det ikke etableres bebyggelse. Fremtidige tiltak i omkringliggende område forutsetter analyse av korttidsstabilitet.*
- *Innenfor faresone H310_2 rasfare kan det ikke etableres bebyggelse.*

320 - Flomfare

- *Innenfor faresone H320_1-2 flomfare kan det ikke etableres ny bebyggelse uten nærmere undersøkelse av flomfare.*

370 – Høyspenningsanlegg

- *Innenfor faresone H370 Høyspenningsanlegg skal alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid varsels og forhånds-godkjennes av lednings-eier.*

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

520 - Hensyn reindrift

- *Innenfor hensynssone reindrift skal det vises særskilt hensyn til reindrift i perioden 15. februar – 20. juni av hensyn til simler og kalver og 20. september- 31. oktober av hensyn til parringstid.*
- *Trekklei for rein må ikke blokkeres eller innsnevres så det hindrer reinens forflytning.*

540 – Hensyn grønnstruktur

- *Hensynsone grønnstruktur er Huldrestien med installasjoner for lek og opphold.*

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før opprettelse av eiendommer i felt B12 og B13

- *Skal trasé for ny hoved-vanntilførsel til området være planlagt og avklart.*

7.2 Før igangsettelsestillatelse gis (felt B12-13)

- *Skal det være etablert nytt kommunalt anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering med kapasitet for hele planområdet.*

7.3 Før ny bebyggelse tas i bruk (felt B1-13 og BT)

- *Skal kritisk infrastruktur som strømtilførsel være etablert*

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- *Figur 7-1 i Konsekvensutredning for landbruk, Sweco, Detaljregulering Gamnes, 10210511-002*