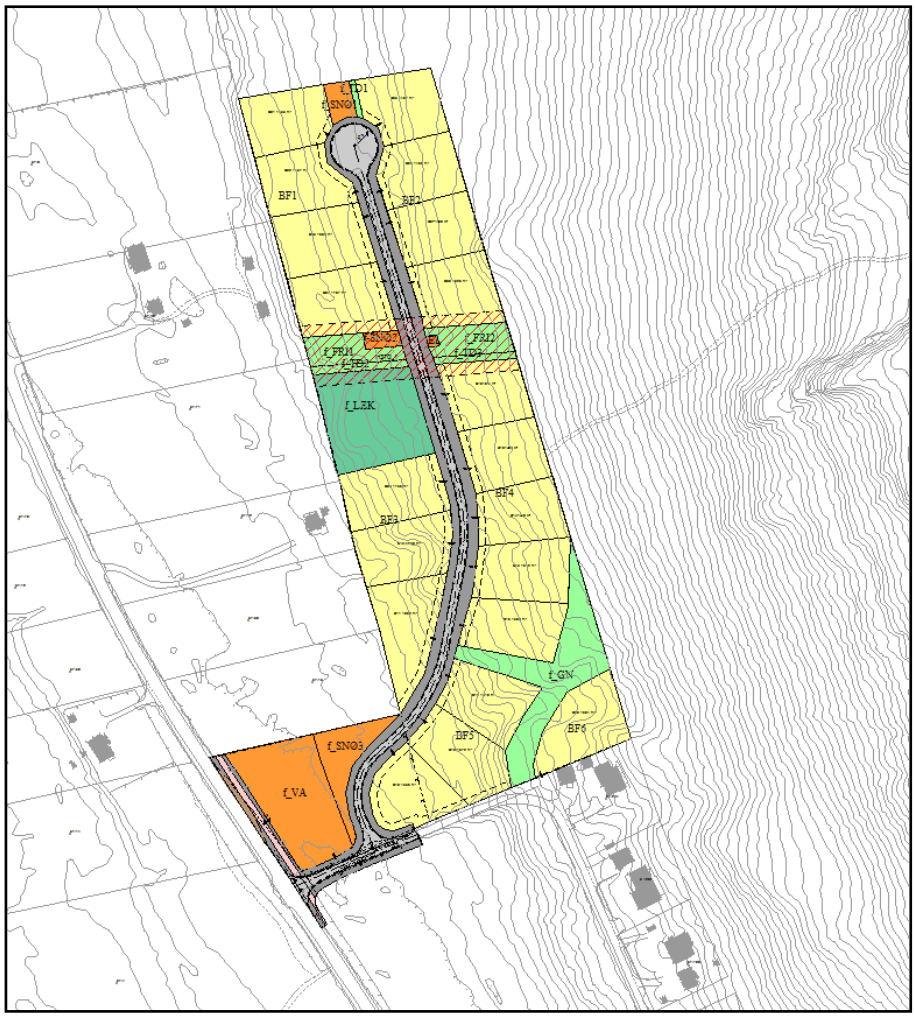
Deanu gielda – Tana kommune

Detaljregulering for Bjørkelia Nordre
Bestemmelser og retningslinjer



Planens navn	**Detaljregulering for Bjørkelia Nordre**
Arkivsak	**2011/2673**
Planid	**20252011002**
Vedtatt	**12.06.2014**
	Oppdatert 18.06.2014

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
Definisjon: Plankart og bestemmelser er rettslig bindende. Det vil bla si at det ikke er anledning til å sette i verk tiltak (jf pbl § 1-6) som strider mot planen. Jf også pbl § 12-4 Rettsvirkninger av reguleringsplan.	**Definisjon:** Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser
Planens intensjon er å legge til rette for et nytt boligområde bestående av 20 tomter med tilhørende anlegg og infrastruktur ved Bjørkelia Nordre i Tana kommune.	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
	<u>I planen benyttes følgende formål iht PBL § 12-5, jf plankartet:</u> **Bebyggelse og anlegg (nr. 1)** - Frittliggende småhusbebyggelse (B) - Vann- og avløpsanlegg (VA) - Lekeplass (LEK) - Snødeponi (SNØ) **Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr. 2)** - Kjøreveg (KV) - Annen veggrunn – teknisk anlegg **Grønnstruktur (nr. 3)** - Naturområde (GN) - Friområde (F) - Turdrag (TD) <u>Hensynssoner i reguleringsplanen, jf. PBL § 12-6:</u> **Faresone –** Høyspenningsanlegg (H370_1) Sammenhengende boligtomter er i tillegg benevnt BF, og nummerert (for enklere henvisninger).

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Det vil ikke bli gitt byggetillatelse på tiltak etter planen før det foreligger ferdigattest/ brukstillatelse på opparbeidelse av teknisk infrastruktur (veg, kryssløsning mot FV 890, vann, avløp og kraftforsyning), herunder nødvendig oppgradering av eksisterende trafo). b) Det vil ikke bli gitt brukstillatelse på boliger før lekeplassen i feltet er ferdig opparbeidet. c) Før byggetillatelse gis, skal det dokumenteres at grunnforholdene er tilfredsstillende, evt ved egen grunnundersøkelse. d) Oppsett av gjerde mot grønnstruktur/ lek, jf 4.1.1 m)	

3.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Bestemmelser	Retningslinjer
Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	

3.3 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
Bygg og uteområder utformes slik at de blir tilgjengelig for en så stor del av befolkningen som mulig, jf krav i TEK 10.	*Krav i TEK forutsettes lagt til grunn for utforming av bygg og uteområder. Jf forøvrig krav til tinnfri adkomst til deler av lekeplassen*

3.4 Radonsikring

Bestemmelser	Retningslinjer
	Alle nye boliger forutsettes radonsikret jf. bestemmelser i Teknisk forskrift (TEK).

3.5 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.	*For detaljerte bestemmelser, se under det enkelte formål*

3.6 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Tiltak etter planen skal gis en tiltalende utforming. b) Boligbebyggelsen skal utformes slik at området får et helhetlig preg, men at det likevel sikres en harmonisk variasjon i bebyggelsen. c) Material- og fargebruk skal harmonere innenfor den enkelte tomt, og i feltet som helhet. Samtidig skal bebyggelsen gis et arkitektonisk uttrykk som avspeiler den tid det er bygd.	

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 BF1-6	
a) Området tillates bebygd med eneboliger i 1 eller 1 ½ etasje samt garasje og uthus. Kjeller eller sokkel kan tillates for boliger innenfor de tomter hvor grunnforholdene og stigningsforholdet i terrenget ligger til rette for dette. b) Samlet utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal ikke overstige 30 % BYA. c) Boliger skal ha en maksimal gesimshøyde på 6 m og en maksimal mønehøyde på 8 m. Maks murkronehøyde skal være 0,6 m over gjennomsnittlig terreng. d) Takform skal som hovedregel være saltak eller pulttak, med takvinkel 22 og 35 grader. Flatt tak kan tillates dersom dette ut fra en helhetsvurdering harmonerer på en god måte med øvrig bebyggelse i feltet. e) Boligens møneretning skal legges parallelt med kotene. Utvendig kledning på bebyggelsen skal være trepanel. Taktekkingen skal være sort eller grå, uten reflekterende overflate. f) Alle boenhetene i feltet skal ha et privat uteareal der vegtrafikkstøyen ikke overstiger anbefalt støynivå på Lden = 55 dB. Boliger som får støy over anbefalt støynivå på mest utsatte fasade, må lages gjennomgående, slik at de får en stille side. Minst halvparten av soverommene i hver bolig skal ha vindu mot stille side, med støy høyst tilsvarende anbefalt støynivå.	*Ved plassering av bygg er det viktig med en gjennomtenkt holdning i forhold til solinnstråling. Lune, sørvestvendte uterom er optimalt i Tana kommune.* *Prosent bebygd areal (% BYA): Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal på tomta og angir hvor stor del som kan være bebygd.* *På bakgrunn av en konkret vurdering i den enkelt byggesak kan kommunen tillate annen orientering tdersom konseptet i seg selv og i forhold til sine omgivelser får en tiltalende utforming.*

g) Antall biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal minst være 3 for eneboliger. h) Det skal tas hensyn til naturlig terrengform, vegetasjon og god arealutnytting ved plassering av bygg. i) Garasjer/uthus kan ha en størrelse på inntil 50 m^2. Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 5 m. Den skal også ha samme takvinkel og materialbruk som hovedhuset. j) Garasjer/uthus kan plasseres inntil 2 m fra nabogrenser, eller nærmere dersom det foreligger skriftlig samtykke fra eier/fester av naboeiendommen. Avstand måles fra ytterste bygningsdel, eksempelvis takutstikk. k) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesaken for boligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig som denne. l) Angitt adkomst til den enkelte tomt på plankartet er retningsgivende og angir kun fra hvilken veg tomta skal ha adkomst. Endelig plassering forutsettes avklart i forbindelse med byggesøknad. m) Den ubebygde del av tomta skal holdes i god stand og skal ikke virke skjemmende for omgivelsene. n) Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på bolig, skal gjerde mot lekeplass, annen grønnstruktur eller utmark være satt opp. Utsettelse kan gis til påfølgende barmarksesong dersom bygget tas i bruk vinterstid. Dette skal sikre tydelige grenser mellom felles og privat uteareal.	

4.2 Vann- og avløpsanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 f_VA a) Området forutsettes benyttet til renseanlegg for avløpsvann, og er felles for B1-B20 b) Renseanlegg for avløp og kloakk utformes i henhold til avløpsdel i nyeste forurensings-forskrift, kapittel 13. Utslipp i dette området regnes som utslipp til følsomt område. c) Høyden på området tillates heves med 0,5-1 m, jf ROS-analyse (planbeskrivelsens vedlegg 3). d) Det forutsettes ikke anlegg på bakkenivå. Tillatelse til plassering av evt bygg må, dersom det blir aktuelt, avklares nærmere med bla aktuell vegmyndighet (byggegrense mm).	*Det forutsettes i utgangspunktet etablert infiltrasjonsanlegg, jf planbeskrivelsens kap 5.13. Nærmere vurderinger og endelig valg av anleggstype, herunder behov for isolasjon, sikring mot flom mm, forutsettes gjort i forbindelse med detaljprosjektering av VA-anlegget, jf. også rekkefølgebestemmelser.*

4.3 Lekeplass

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 f_LEK a) Lekeplassen skal kunne benyttes av samtlige beboere innenfor planområdet. b) Lekeplassen skal opparbeides med lekeutstyr og belysning. c) En del av lekeplassen skal opparbeides og utstyres som lekeplass for små barn. d) På områder som det ikke blir satt opp lekeapparater, skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal ryddes på steder der mulighet for akebakke finnes. e) Det skal sikres trinnfri adkomst til deler av lekeplassen.	*Lekeplassen forutsettes vedlikeholdt av beboerne i boligfeltet.*

4.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
4.4.1 Snødeponi: f_SNØ1-3 a) Innenfor de tre områdene angitt som deponeringsområder for snø, tillates det lagret snø i forbindelse med brøyting. Disse områdene skal holdes fri for høyere vegetasjon og tilsås med gress slik at de ikke fremstår som skjemmende for området.	*Ved eventuell utvidelse av boligfeltet kan kjørevegen videreføres over snødeponi f_SNØ1. Erstatning for dette snødeponi må da finnes- eventuelt i det nye boligområdet.*

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 f_KV1 a) KV_1 skal være felles adkomstveg for boligtomtene B1-B19. Vegen tinglyses på de enkelte parsellene som fradeles avgivereiendommene 37/14 og 37/66. b) Vegen skal opparbeides så langt som mulig etter anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok 017 og med bredde 3,5 meter, og med tilfredsstillende oppmerking, skilting, belysning og fast dekke. c) Ved opparbeiding av atkomstveien, skal de stedegne massene skaves forsiktig av og lagres på et egnet sted. Når veien er ferdig opp-arbeidet, skal de stedegne massene tilbakeføres til veiskulder, veiskråninger og grøfter.	*Vegen forutsettes opparbeidet av utbygger.* *Brøyting og vedlikehold forutsettes ivaretatt av eiendommer tilknyttet vegen.* *Vegen er dimensjonert for 30 km/t, og forutsettes skiltet med denne fartsgrensen.* *Skal sikre et fortsatt voksested for den rødlista arten myrflatbelg som fins i dette området.*
5.1.2 f_KV2 a) KV_2 skal være felles samle-/adkomstveg for boligene B1-B20, samt for eiendommene 37/1, 40, 66, 199, 202, 203, 204 og 209. b) Det skal legges til rette for trafikksikre løsninger langs veg og i kryss. Utformingen forutsettes å skje i henhold til Statens vegvesens Håndbok 017, og med tilfredsstillende merking, skilting, belysning og fast dekke.	*Vegen som ligger innenfor planområdet forutsettes opparbeidet av utbygger.* *Brøyting og vedlikehold forutsettes ivaretatt av eiendommer tilknyttet vegen.* *Utbedring av kryss: Jf rekkefølgekrav i 3.2 a). Oppgraderingen av krysset forutsettes gjort av tiltakshaver.*

c) Kryss mot fylkesveg skal oppgraderes til å håndtere den økte trafikkmengden.	

5.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1 Grøfteareal m.m. a) Området langs adkomstveg skal inneholde annen veggrunn i form av skulder, grøft og lignende. b) Områdene opparbeides i henhold til gjeldende standarder, og gis en tiltalende utforming med gress eller lignende. c) I forbindelse med avkjørsler skal sidearealet til kjøreveg ha fast dekke.	*Detaljer knyttet til utforming av skråninger/fyllinger/forstøtningsmurer og lignende forutsettes avklart i forbindelse med søknad om byggetillatelse for veganlegget.* *Jf krav til belysning og skilting i 5.1.*

5.3 Gang- og sykkelveg

Bestemmelser	Retningslinjer
5.3.1 o_GS a) Gang- og sykkelveg skal bidra til bedre trafikksikkerhet for fotgjengere som beveger seg langs fylkesvegen. b) Utformingen forutsettes å skje i tråd med Statens Vegvesens Håndbok 017, og med tilfredsstillende oppmerking, skilting, belysning og fast dekke.	*Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal først skje etter at reguleringsplan for g/s-veg helt frem til skolen er vedtatt, og man har en helhetlig plan for traseen.* *Det forutsettes at opparbeiding, drift og vedlikehold av denne ivaretas av kommunen.*

5.4 Elektrisitetsforsyning

Bestemmelser	Retningslinjer
5.4.1 Alle anlegg for elektrisitetsforsyning internt i feltet skal utføres som jordkabelanlegg.	*Kommunen har som standard i alle reguleringsplaner at anlegg for elektrisitetsforsyningen utføres som jordkabelanlegg.*

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 f_GN a) Området er felles for B1-B20, samt eiendommene som bruker f_KV2 som adkomstveg. b) Innenfor naturområdet tillates tiltak som bidrar til å styrke områdets funksjon som natur- og friluftsområde, og adkomst til bakenforliggende utmark.	

6.2 Friområder

Bestemmelser	Retningslinjer
6.2.1 f_FRI1-2 a) Området er felles for B1-B20. b) Området ligger nært høyspennings-anlegg, og har pga dette mer funksjon som grønn korridor enn uteoppholds-areal.	Jf hensynssonebestemmelse i § 7.

6.3 Turdrag

Bestemmelser	Retningslinjer
6.3.1 f_TD1-2 a) TD_1 og TD_2 er felles for B1-B20 b) Turdraget skal sikre tilgang til naturområder bak boligfeltet. Området må holdes relativt fritt for høyere vegetasjon slik at det er fremkommelig.	*Rydding av vegetasjon forutsettes ivaretatt av beboerne i boligområdet.*

§ 7 Hensynssoner

7.1 Faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1.1 Høyspenningsanlegg H370_1 a) Det tillates ikke tiltak som legger til rette for oppholdsarealer i denne sonen. b) Bolig kan ikke føres opp innenfor faresonen.	*Det er lagt en faresone på 15 meter fra ytterste leder på hver side langs høyspent.* *Tomtegrensene er trukket 10 m fra ytterste leder. Uthus o.l. kan føres opp innenfor faresonen på tomtene.*

Deatnu/ Tana, 18.06.2014

Frank M. Ingilæ

Ordfører