

DETALJREGULERING FOR SENJAHOPEN NORD

BESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PLAN ID. 1929 02 2018 01

SAKSNUMMER 68/19

Dato:	25.04.19, revidert 04.06.19
Vedtak offentlig ettersyn:	23.05.19
Revisjon etter offentlig ettersyn:	06.10.19
Revisjon etter fmsk behandling:	04.11.19
Vedtak kmst:	12.11.19

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å:

- legge til rette for nye boliger til fastboende, sesongarbeidere og turister, tilpasset eksisterende bebyggelse
- skape gode samlende uterom både for eksisterende og nye boliger og forbindelser mellom disse
- legge til rette for etablering av ny og tryggere adkomst til Senjahopen skole for buss, personbiler og gående

2. Generelt

2.1. Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1: 1000, datert 04.04.19.

2.2. Arealformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

- a. Boliger – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-17)
- b. Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)
- c. Boliger- blokkbebyggelse (BBB1)
- d. Bolig/ forretning (BKB1)
- e. Barnehage (BBH1)
- f. Næringsbebyggelse (BN1)
- g. Energianlegg- trafo (BE1)
- h. Lekeplass (BLK1-2)
- i. Undervisning/ idrettsanlegg/ forsamlingshus/ forening (BKB1)

2.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- a. Kjørvevei (SKV1-9)
- b. Fortau (SF1-9)
- c. Gatetun (SGT1)
- d. Annen veigrunn – tekniske anlegg
- e. Annen veigrunn- grøntareal
- f. Parkering (SPP1-2)

2.2.3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- a. Grønnstruktur (G1-9)

2.2.4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5, nr.5)

- a. LNF (L1-2)

2.2.5. Hensynssoner (PBL §12-6)

- a. Sikringssone: Frisikt (H140)
- b. Faresone: Ras- og skredfare (H310)
- c. Faresone: Høyspenningsanlegg (H370)
- d. Faresone: flom (H320)
- e. Sikringssone: kulturmiljø (H570)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

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

3.1.1. Estetisk utforming

- i. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene.
- ii. Det skal legges vekt på miljømessige kvaliteter i valg av materialer, vegetasjon og belysning.
- iii. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder farger og materialer.

3.1.2. Terreng og vegetasjon

- i. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- ii. Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.
- iii. Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres i sammenheng med naturlig terreng.
- iv. Tilpasning til terreng og vegetasjon som skal bevares skal framgå av uteromsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse

3.1.3. Uterom

- i. Uterom skal utarbeides i tråd med prinsipper vist i landskapsplan datert 12.04.19.
- ii. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser at kravene i detaljreguleringen er ivaretatt.

3.1.4. Tekniske anlegg

- i. Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.
- ii. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og frisktsoner istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.
- iii. Kabler og ledninger for vann, avløp, fordelingsnett for strømforsyning og for tele- /tv / datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

3.1.5. Overvann

- i. Overvannshåndtering skal utformes i tråd med prinsipper i VAO plan, datert 04.11.19.
- ii. Hovedprinsipper for overvannshåndtering skal brukes: infiltrasjon, fordrøyning og avrenning.
- iii. For området nord for Skolevegen, O_SKV8, gjelder at alt overvann skal føres til terreng, og ikke ledes til overvannsnett i bakken.
- iv. Detaljert landskapsplan, jfr. bestemmelse 3.1.3, skal vise konkrete løsninger for overvann.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Plassering av bebyggelse
 - a. Det tillates etablert bebyggelse innenfor byggegrenser, som vist på plankartet.
 - b. Tiltak nevnt i PBL § 29-4 b kan plasseres 1m fra nabogrensen eller i nabogrensen dersom det foreligger godkjenning fra nabo.
- b. Materialbruk
 - a. Fasademateriale på byggene skal være tre.
- c. Radon
 - a. Radonundersøkelser skal utføres før utbygging av nye byggeområder.
 - b. Det skal utføres bygningsmessige radonforebyggende tiltak der dette er nødvendig.
- d. Parkering
 - a. Det skal være opparbeidet minimum 1 permanent parkeringsplass/ garasje/ carport per boenhet i tillegg til 1 biloppstillingsplass for gjest på egen tomt for småhusbebyggelsen.
 - b. I blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 1 p-plass samt 0,5 gjesteparkering pr boenhet.
- e. Trafo
 - a. Det tillates etablert nødvendige trafostasjoner innen byggeområdene.
 - b. Avstand til bygg og lekeplass skal være minimum 5m. I blokkbebyggelse tillates trafo etablert som del av parkeringsanlegg.
 - c. Avstand til naboeiendom skal være minimum 1m.
 - d. Det skal være kjørbart adkomst til anlegget.
- f. Snødepot
 - a. I tillegg til avsatte bestemmelsesområder for snødepot # 1-3 tillates etablert nødvendig areal til snølagring i tilknytning til nye bebyggelse.
 - b. Arealer for snølagring i tilknytning til byggeområdene skal framgå av detaljert uteromsplan, jfr. punkt 3.1.4.
- g. Nærlek
 - a. I områder for småhusbebyggelse skal lek for små barn under 5 år løses på egen tomt.
 - b. Innen blokkbebyggelse BBB1 skal det tilrettelegges for minimum 150 m² felles nærlek for barn under 5 år innen byggeområdet. Det skal etableres lekeapparater samt møteplass for voksne.
- h. Avkjørsler
 - a. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.
 - b. Ny bebyggelse skal ha adkomst som vist med veiledende piler i landskapsplanen
 - c. Eksisterende adkomster mot Fylkesveg 252 er angitt med pil på plankartet. Det tillates ikke nye avkjørsler fra fylkesvegen.

i. Støy

For søknad om etablering av nye boliger innen områdene BFS2,4,6,8,11 og 16, med avstand til senterlinje fylkesveg på mindre enn 30 m, skal det dokumenteres følgende:

- Boligen skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå maksimalt $L_{DEN} < 55$ dB.
- Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{DEN} < 55$ dB og $L_{5AF} < 70$ dB.

4.1.2. Boliger-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-18)

- i. For fortetningsområdene BFS1-6, BFS8-12 og BFS 15-16 gjelder følgende:
- Det tillates oppført eneboliger med tilhørende garasje/ carport innen byggeområdene.
 - BYA = 40% pr. tomt, som vist på plankartet.
 - Maksimalt tillatt mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
 - Avstand til eksisterende småhusbebyggelse skal være tilsvarende byggets halve høyde og ikke under 4m fra nabogrense med mindre annet er avtalt.
- ii. For område med ny småhusbebyggelse BFS7, BFS13-14 og BFS 17-18 gjelder følgende:
- Det tillates oppført eneboliger med tilhørende garasje/ carport innen byggeområdene.
 - Maksimalt tillatt BRA er vist på plankartet.
 - Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet for område BFS17 og 18
 - For BFS7 og BFS13-14 gjelder at maksimalt tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.

4.1.3. Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

- I områdene BKS1-4 tillates kjedehus eller rekkehus.
- Maksimalt tillatt BRA er vist på plankartet.
- Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.

4.1.4. Boliger-blokkbebyggelse (BBB1)

- I område BBB1 tillates etablert boliger i blokkbebyggelse.
- Maksimalt tillatt BRA er vist på plankartet.
- Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.
- I tillegg til generelle parkeringskrav skal det etableres minst en sykkelparkeringsplass pr. boenhet samt minst 1 handikapp-parkering og lademuligheter for 2 elektriske biler innen BBB1.
- Det tillates ikke etablert bygninger med mer enn 10 boenheter jfr. sikkerhetsklasse S3 iht TEK 17 §7-3.

4.1.5. Bolig/ forretninger (BKB1)

- I område BKB1 tillates kombinert forretnings- og bolig bebyggelse.
- BYA = 60%, som vist på plankartet.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.

4.1.6. Barnehage (BBH1)

- i. I område BBH1 er avsatt til offentlig barnehage.
- ii. Maksimalt tillatt BRA er angitt på plankartet.
- iii. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.

4.1.7. Næringsbebyggelse (BN1)

- i. I område BN1 tillates etablert næringsbebyggelse og -virksomhet.
- ii. Maksimalt tillatt BRA er angitt på plankartet.
- iii. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.
- iv. Langs østre del av byggeområdet skal det etableres en terrengvoll mot BFS2, som visuell og støymessig skjerm mot boligbebyggelsen. Vollen skal være minimum 1,5 m høy målt fra eksisterende terreng på vestsiden av vollen. Vollen skal beplantes med grønn vegetasjon mot øst. Vollen skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg innen BN1, jfr. punkt 6.3.4.
- v. Utendørs lagring tillates bare i øvre/ vestre halvdel av byggeområdet, på oversiden av planlagt bebyggelse.
- vi. Lokalisering, utforming og beplantning av voll samt plan for utendørs lagring skal framgå av uteromsplan, jfr. punkt 3.1.3. ii.

4.1.8. Energianlegg- trafo (BE1)

- i. I område BE1 tillates etablert trafo.
- ii. Maksimal tillatt høyde over gjennomsnittlig opparbeidet terreng er 5 m.
- iii. Maksimal BRA innen byggeområdet er 25 m².

4.1.9. Lekeplass (BLK1-2)

- i. I området BLK1-2 skal det opparbeides felles lekeplasser for barn i alderen 5 år og oppover samt møteplass for voksne.
- ii. Områdene skal gi et variert leketilbud med apparater og anlegg tilpasset terreng.
- iii. Det skal etableres belysning på lekeplassene.
- iv. Område BLK1 skal være felles for alle boliger nord for skolen og Skolevegen, innenfor planområdet.
- v. Område BLK2 skal være felles for alle boliger sør for skolen og Skolevegen, innenfor planområdet.

4.1.10. Undervisning/ idrettsanlegg/ forsamlingshus/ forening (BKB1)

- i. Område BKB1 er offentlig og avsatt til skole, idrettsanlegg, forsamlingshus og anlegg for forening.
- ii. Maksimalt tillatt BRA er angitt på plankartet.
- iii. Maksimalt tillatt byggehøyde er vist på plankartet.
- iv. Det tillates innkjøring til området, men vegen skal utformes med bom for å hindre unødvendig kjøring til området.

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

4.2.1. Kjørevei (SKV1-9)

- i. Områdene SKV1-9 er avsatt til offentlig kjøreveger.
- ii. Vegene skal utformes ihht vegnormalen til Statens vegvesen.
- iii. Ringveg rundt SPP2 er forbeholdt buss.

4.2.2. Fortau (SF1-9)

- i. Områdene SF1-9 er avsatt til offentlig fortau.
- ii. Fortau skal utformes ihht vegnormalen til Statens vegvesen.

4.2.3. Gatetun (SGT1)

- i. Område SGT er avsatt til offentlig gatetun.
- ii. Der området grenser til offentlig veg SKV8 og SKV2 skal det etableres et felt med brostein eller heller, med minimum 5m lengde og i hele gatetunets bredde, for å markere gatetunets avgrensing.
- iii. Gatetunet skal gis en utforming som begrenser fart og gir trygge krysningspunkter. Det tillates etablert gjesteparkering i gatetunet, på fysisk oppmerkete plasser.

4.2.4. Annen veggrunn-teknisk anlegg

- i. Disse offentlige områdene er avsatt til annen veggrunn, teknisk anlegg.
- ii. Områdene omfatter sideareal til veg.

4.2.5. Annen veggrunn- grøntareal

- iii. Disse offentlige områdene er avsatt til annen veggrunn, grøntareal.
- iv. Områdene omfatter sideareal til veg.

4.2.6. Parkeringsplass (SPP1-2)

- i. SPP1
 - a. SPP1 er offentlig parkering for besøkende og ansatte ved barnehagen, BBH1.
 - b. Minst 10% av parkeringsplassene skal være handikapp-plasser.
- ii. SPP2
 - a. SPP2 er offentlig parkeringsplass for BKB1.

4.3. Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

4.3.1. Grønnstruktur (G1-G9)

- i. Områdene G1-9 er avsatt til grønnstruktur.
- ii. Områdene skal fungere som buffer mellom byggeområdene samt stiforbindelser til lekeplasser og lysløypa.
- iii. Innenfor disse områdene skal eksisterende natur opprettholdes. Der det i landskapsplanen er vist sti skal det opparbeides gruset sti med minimum 1m bredde.

4.4. Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (§12-5, nr.5)

4.4.1. LNF (L1-2)

- i. Områdene L1-2 er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder.
- ii. Områdene omfatter eksisterende naturområder i overkant av bebyggelsen.

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

5.1. Sikringssoner

5.1.1. Frisikt (H140)

- i. I områder regulert til frisiktsone tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretninger. Eventuelle sikthindringer skal ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

5.2. Faresoner

5.2.1. Ras- og skredfare (H310)

- i. Innen hensynssonen tillates ikke etablert bygninger med mer enn 10 boenheter jfr. sikkerhetsklasse S3 ihht TEK 17 §7-3.

5.2.2. Høyspenningsanlegg (H370)

- i. Bygninger med personopphold skal ikke bygges i faresonen for høyspenningsanlegg.

5.2.3 Flom (H320)

- i. Før det tillates bebyggelse innenfor hensynssone flom skal det dokumenteres at det ikke er fare for skred eller flom, og at eventuelle nødvendige tiltak jfr. VAO plan datert 09.04.19 er gjennomført.
- ii. For områder som berøres av eksisterende bekk, og hvor det i VAO-planen framgår at bekker skal legges om, skal dette være gjennomført før ny bebyggelse tillates oppført.
- iii. Bekker skal dimensjoneres ihht VAO planen.
- iv. Bekk F, sør for Arthurbakken, skal i tillegg dimensjoneres ihht notatet «dimensjonering av stikkrenner gjennom internveg ved Kvannahollelva», datert 25.09.19.

5.2.4 Kulturmiljø (H570)

- i. For alle tiltak innenfor hensynssone for kulturmiljø skal søknad sendes og avgjøres av regional kulturminnemyndighet.

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

6.1. Før rammetillatelse

6.1.1. Ras og skredfare (H310)

- i. For områder som omfattes av hensynssone for ras- og skredfare skal det ved rammetillatelse dokumenteres at det ikke er ras- og skredfare, og at eventuelle nødvendige tiltak jfr. VAO plan datert 04.11.19 og landskapsplan datert 12.04.19 er på plass.
- ii. Innen hensynssonen tillates ikke etablert bygninger med mer enn 10 boenheter jfr. sikkerhetsklasse S3 ihht TEK 17 §7-3.
- iii. Det tillates ikke arbeids – og publikumsbygg/ brakkerigg/ overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, jfr. sikkerhetsklasse S3 ihht TEK 17 §7-3.

6.2. Før igangsettingstillatelse

6.2.1. Bygge- og anleggsfasen

- i. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser utendørs følge tabell 4, og innendørs skal være i tråd med tabell 6, ihht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442. Når det gjelder luftkvalitet i anleggsfasen skal kapittel 6 i retningslinje T-1520 følges.

6.2.2. Hele planområdet

- i. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bebyggelse eller trafikkanlegg i planområdet før:
 - Vann- og avløp er opparbeidet
 - Overvannsproblematikken og opparbeidelse av åpne bekker er løst, jfr. VAO plan datert 04.11.19 og landskapsplan datert 12.04.19.
 - Adkomstveg er opparbeidet.
 - Tilhørende kryss mot fylkesveg er oppgradert i tråd med planen og godkjent av SVV
- ii. Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.
- iii. Utbygger skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelseter.
- iv. Igangsettingstillatelse gis ikke før detaljert utomhusplan, jfr. punkt 3.1.4, er godkjent av kommunen.

6.2.3. Veger

- i. Det skal opparbeides en belyningsplan for veien før igangsettelsestillatelse gis.
- ii. Ny adkomstveg SKV7 skal være opparbeidet til eiendom 2/253 og 2/252 før det gis igangsettingstillatelse for bygging av barnehage BBH1.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1. Hele planområdet

- i. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før el-forsyning og avfallshåndtering er opparbeidet.
- ii. Det kan ikke gis ferdigattest før kravene til utomhus arealer er oppfylt.

6.3.2. Lekeplasser BLK1-2

- i. Lekeplass BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen planområdet nord for skolen og Skolevegen.
- ii. Lekeplass BLK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig innen planområdet sør for skolen og Skolevegen.
- iii. Nærlek skal være opparbeidet innen BBB1 før det gis brukstillatelse for bolig innen BBB1.

6.3.3. Parkering

- i. Parkeringsplassen SPP1 må være opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for BBH1.

6.3.4. Grønn voll innen næringsområdet

- i. Terrengvoll med vegetasjon, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg innenfor område BN1 jfr. punkt 4.1.7.