



Plankartet er datert: 30.9.2018, revidert
11.12.2018

Bestemmelsene er datert: 30.9.2018

Bestemmelsene er revidert: 21.1.2019

Vedtatt KS 19.02.2019 sak.4/19

Detaljreguleringsplan for KalshågenII boligfelt

- plan ID: 1852 2018 07

Reguleringsbestemmelser

1. Planens hensikt

De regulerte område er vist med RpGrense. Innenfor planområde skal det bygges boliger med tilhørende anlegg. Det skal opparbeides lekeplass.

2. Fellesbestemmelser for hele planområde

2.1. Søknad om byggetillatelse.

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan i M=1:500 som viser hvordan den ubebygde del av tomta / område, skal planeres, utnyttes og ferdigstilles.

Planen skal suppleres med terrengprofiler som i tilstrekkelig grad illustrerer den planlagte utbygging av tomta/området, inklusive utomhus tiltak som eventuelle fyllinger med forstøtningsmurer. Planen skal vise forholdet til omkringliggende bygninger (sikt- sol- og skygge forhold) samt sandlekeplass og uteoppholdsareal.

Utenomhusplanen skal vise gangsti i 3 meters bredde mellom områdene B1, BBB ned til o_SV2.

2.2. Geoteknisk prosjektering og geoteknisk gjennomføringsplan skal dokumenteres og følge søknaden om igangsetting.

2.3. Vann, avløp og overvann



Med søknad om tillatelse til tiltak av ny bebyggelse skal det følge plan for vann og avløp. Planen skal godkjennes av Tjeldsund kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse skal inngå i en helhetsløsning for område. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis rammetillatelse.

2.4. EL

Det påhviler utbygger å kontakte nettselskap for tidlig å avklare behovet for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområde

2.5. Krav til sikkerhet mot havnivåstigning og stormflo

Alle bygningsdeler under kote + 2,40 skal tåle påvirkning av sjøvann.

2.6. Kulturminner og aktsomhets ansvar.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Kulturminnemyndigheten forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.7 Minste uteoppholdsareal

Krav til m² MUA pr boenhet 75 m².

2.8 Lekeplass

Sandlekeplass: min 50 m², maks 50 m fra bolig pr. 10 familieboenheter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (12-5 nr. 1)

3.1.1 Område for boliger

BBB

Innenfor område BBB tillates leilighetsbygg og /eller firemannsbolig. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 50 % av tomtens nettoareal.



Maks gesims- og mønehøyde er 14 meter målt fra gjennomsnitt planert terrengnivå rundt bygningen. For leilighetsbygg i fire etasjer skal parkering skje i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

B1

Innenfor område B1 tillates leilighetsbygg maks 3 etasjer, firemannsbolig, enebolig i rekke og rekkehus. Maks gesims- og mønehøyde er 11 meter målt fra gjennomsnitt planert terrengnivå rundt bygningen. Bebyggd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 50 % av tomtens nettoareal.

Ved oppføring av leilighetsbygg i tre etasjer skal parkering skje i felles garasjeanlegg under terreng.

B2, B3, B4

Innenfor område B2, B3 og B4 tillates enebolig, enebolig i rekke og rekkehus. Maks gesims- og mønehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnitt planert terrengnivå rundt bygningen. Bebyggd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 40 % av tomtens nettoareal.

Plass for parkering og eventuell garasje/carport skal gå frem av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak. Garasje tillates oppført i inntil 60 kvm, og med gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighus.

- Utforming og estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Takform og materialbruk skal være samordnet for samme boligtype innenfor vært byggeområde.

Feltet skal ha en moderne profil med store glassflater som ivaretar utsikt og lysforhold. Det skal benyttes mørke naturfarger og tak skal ikke ha reflekterende materiale.

- Garasje og parkering (§ 12-7 nr.4)

Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Ved oppføring av leilighetsbygg i område B1 skal parkering skje i felles garasjeanlegg under terreng.

Ved oppføring av leilighetsbygg i område BBB skal parkering skje i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

3.1.2 Område for lekeplass – f_BLK

Innenfor område skal det anlegges felles lekeplass for boliger i Kalshågen og omegn. Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas.



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

3.2.1 Veg

o_SV1, o_SV2 offentlig veg med snuplass/snuhammer. Arealet til veggrøft og veilys er avsatt innenfor formålgrensen. Kjørevei er regulert med 5 meter bredde og skal opparbeides med 4 meter kjørebane og 0,5 meter skulder på hver side. VA-ledninger og kummer tillates plassert innenfor arealet. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsås/beplantes. Snuplass/snuhammer skal opparbeides samtidig med veiene.

3.2.2 Gangstier - o_SGG

Det skal etableres offentlig gangsti mellom nytt boligfelt og fylkesveg. Deler av gangstien skal være kjørbare (o_SV3) atkomst til felt B3 og B4.

3.2.3 Molo - SK

Eksisterende molo

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr.6)

5.1 Småbåthavn - VS

Det kan anlegges flytebrygger og andre innretninger for oppankring og fortøyning.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Faresone høyspenningsanlegg - luftlinje (H370)

Innenfor sonen tillates ikke bebyggelse. Høyspent luftlinje må legges om før område kan tas i bruk til boligformål. Hensynssonen bortfaller ved en eventuell omlegging av høyspent.

6. Støy og støv i bygge - og anleggsperioden (§ 12-7 nr.3)

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, trafiksikkerhet 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 luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520/2012, og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

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

8.1 Før utbygging skal det utarbeides plan for teknisk infrastruktur for det aktuelle utbyggingstrinnet i samråd med Tjeldsund kommune.

8.2 Atkomst, parkeringsplasser, stier, nedkjøringsramper, uteoppholdsareal/lek, belysning og renovasjons- og strømforsyningsanlegg, skal være oppført som vist på utenomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis for første boenhet.

8.3 Lekeplass - f_BLK skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for første boenhet.