

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag pr: 29.03.2011

Dato for kommunestyrevedtak: 29.02.2012

§ 1 Generelle bestemmelser

§ 1.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsplanen "Ressan boligfelt". Planområdet er vist på plankart datert 29.03.2011, i målestokk 1:2000 (A3).

§ 1.2 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>	(PBL § 12- 5, ledd nr.1)
Boligbebyggelse:	B1-9
Offentlig tjenesteyting, barnehage:	TY
Lekeplass:	L1
Teknisk bygg/anlegg	TK
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	(PBL § 12-5, ledd nr.2)
Kjøreveg:	VEG1-7
Gangveg/gangareal:	G
Annen veggrunn – tekniske anlegg:	AV
<u>Grønnstruktur</u>	(PBL § 12-5, ledd nr.3)
Grønnstruktur- Friområde:	FRI
<u>Sikringssoner</u>	(PBL § 12-6, § 11-8, ledd a)
Frisikt	H140_1-3

§ 1.3 Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturetaten i Troms Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Alle nye bygg og tilretteleggingstiltak gis universell utforming der dette er hensiktsmessig og terrengmessig praktisk gjennomførbart.

§ 2.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og grøfter søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Stedegen vegetasjon skal søkes bevart så langt mulig og hensiktsmessig, det samme gjelder for bevaring av eksisterende trær som skjerming for vær- og innsyn.

§ 2.3 Mindre justeringer av tomtegrenser, bygge- og formåls grensene til bygg- og vegformål kan tillates når terrengmessige forhold taler for det.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 I område B1-B9 settes % BYA til 35 %, inkludert garasje. %BYA angir utnyttelsesgrad pr tomt – ikke pr boligfelt. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.

- § 3.2 Bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, taktype, takhelling, vindussetting, fargebruk m.v. skal utformes på en god måte og med utgangspunkt i stedlig byggeskikk i området.
- § 3.3 Byggegrenser er vist i plankart.
- § 3.4 Plasseringen av avkjørsel til ny bebyggelse skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding.
- § 3.5 Parkering skal foregå på egen grunn.
- § 3.6 Frittstående garasjebygg kan ha bruttoareal inntil 50 m². Mønehøyde for garasje skal være maks 5 meter. Dersom garasjeporten vender mot regulert veg må avstanden til regulert vegkant være minst 6 m.
- § 3.7 Lekeplass i inngangssonen skal oppfylles på egen tomt.
- § 3.8 Offentlig tjenesteyting – barnehage. Areal avsatt til barnehage inkluderer parkeringsareal for ansatte og areal for bringing og henting. Parkeringsareal skal være adskilt/skjermet fra leke- og uteareal. Utenom åpningstid kan parkeringsplassene allment benyttes, f.eks ved bruk av lysløypa.
- § 3.9 Felles lekeplass består av et flatere opparbeidet område og en skrånende del som er naturtomt. Opparbeidet del – slett del, dreneres og etableres med ulike former for dekke, sand og asfalt, samt lekeapparater og –utstyr som redegjort for i Byggforskserien 381.301 om som dekker lek for barn mellom fem og tretten år. Det skal gis muligheter for ball-lek, sykling, paradiset og tauhopping, husker og sklier. Skrånende naturtomt skal tilrettelegges for aking og ski vinterstid.
- § 3.10 Lekeplassen har kommunal eierform. Lekeplassen skal være åpen for allmennheten og ikke stenges av med lås eller lignende.
- § 3.11 Bygg kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur er etablert.
- § 3.12 Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige VA anlegg enn 4 m.
- § 3.13 Av miljøhensyn skal bygninger oppføres iht. tekniske krav satt i de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter (TEK).
- § 3.12 Innenfor planen er det i hovedsak avsatt eneboligtomter. To eventuelt tre eneboligtomter tillates slått sammen dersom en utbygger/eventuelt kommunen ønsker å oppføre en eller flere former for flermannsboliger. Ved sammenslåing av tomter til en tomt, opprettholdes opprinnelig %BYA, byggehøyde og tomtens ytre byggegrenser mot naboeiendommene.
- § 3.14 Utbyggingsrekkefølge; fortetting innenfor eksisterende bebyggelse og langs eksisterende veger anbefales prioritert. B1 og 2 kan utbygges uavhengig trinnmessig da områdene i stor grad er etablert/utbygd. Nye tomter langs eksisterende veger, kan tilrettelegges innen felt B3, 4, 5, 6 og 8 uten at nye veger etableres eller videreføres. Eventuelle avvik knyttet til adkomst til disse tomtene behandles særskilt ifm byggesøknaden og kan eventuelt gis midlertidig status. Felt 1, 2, 3, 5 og 6 anbefales prioritert ift. eksisterende vegnett, terreng og kostnader tilknyttet infrastruktur. B9 anbefales utbygd tilslutt grunnet feltets lokalisering, da tomtene i feltet er de mest nordvendte i planområdet.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Det tillates etablering av kommunaltekniske anlegg og andre tekniske anlegg i friområdet og veg til disse ved behov.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Gangfelt og adkomstvegene i/til boligområdene har kommunal eierform.

§ 6 Sikringssoner

§ 6.1 Frisiktsoner skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i vegkryss ikke hindres.