

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL KROKVEIEN 4, OMFATTER GNR/BNR 58/540,

PLANID 617

Reguleringsbestemmelsene er sist revidert 8.oktober 2015.
Planen er behandlet i Planutvalget xx.xx.2015, sak xx/xx
Vedtatt i Kommunestyret xx.xx.2015, sak xx/xx.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- § 12-5, pkt. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK 1 – BK 3)
 - Lekeplass (f_Lek)
- § 12-5, pkt. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Gangveg/gangareal
 - Parkeringsplasser

§1. GENERELT

§1.1. Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for detaljert bruk av planområdet.
Planområdet skal primært benyttes til boligformål.

§1.2. Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, datert 28.april 2015, sist revidert 10.juni 2015, målestokk 1:500.

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal eksisterende bygg være revet etter krav i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

Før det kan gis ferdigattest for nye bebyggelse innenfor planområdet skal felles lekeareal f_L1 være ferdig opparbeidet. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater er montert og at krav i reguleringsbestemmelsenes § 2.8 er oppfylt.

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplanen skal vise løsning for interne adkomstveger, lekearealer, gangveger og parkering samt annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for utbygging. Adkomster, gangveger og parkeringsarealer skal være opparbeidet i henhold til den aktuelle utomhusplan og bestemmelser gitt i reguleringsplan før det kan gis brukstillatelser innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

Før det kan gis byggetillatelser skal det foreligge godkjent VA-plan for området.

Dersom det er mistanke om forurenset grunn skal det foreligge en grunnundersøkelse, og eventuelle sikringstiltak eller avbøtende tiltak utarbeides før det kan gis byggetillatelser innenfor planområdet.

Ved søknad om tiltak skal det innsendes plan for rivning av eksisterende bygg.

§2.2. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges.

§2.3. Energi

Bygninger skal tilfredsstillere krav til energieffektivitet og –forsyning som fastsatt i gjeldende teknisk forskrift.

§2.4. Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstillere forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

§2.5. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er 50 m². Uteoppholdsarealene skal tilfredsstillere krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

§2.6. Universell utforming

For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene og adkomstarealer for alle brukere skal disse utformes i henhold til prinsippene for universell utforming.

§2.7. Parkering

Innenfor planområdet skal det opparbeides to parkeringsplasser per boenhet.

For planområdet skal det finnes gjesteparkering på felles parkeringsareal f-P. Det skal settes av fire plasser til dette formålet.

§2.8. Lekeareal

Lekeareal er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Lekearealet skal opparbeides innenfor planområdet og være minst 150 m². Arealet skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

§2.9. Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillere rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§2.10. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser plassering av adkomstveger, lekearealer, areal for renovasjon, gangveger og parkering samt annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for utbygging.

Denne skal godkjennes av Harstad kommune i forbindelse med byggesaken.

§3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§3.1. Boligformål – konsentrert småhusbebyggelse

§3.1.1. Formål

Innenfor planområdet i felt BK 1 – BK 3, skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse (i form av kjedede eneboliger) med tilhørende parkering og utearealer.

§3.1.2. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

§3.1.3. Grad av utnytting (BYA)

Antall boligenheter for planområdet er ti.

Utnyttelsesgraden settes til 45 % for alle boligfeltene.

§3.1.4. Byggehøyde og takform

Bebyggelsens møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kote 29.

§3.1.5. Bebyggelsens utforming

Bebyggelse tillates oppført i to etasjer maks byggehøyde på kote 29.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha ensartet takform. Det tillates etablert takterrasse på deler av bebyggelsen.

Det kan etableres carport med maks høyde til handlist 4,1 meter over ferdig planert terreng. Plassering av inn- og utkjøring skal ikke være til hinder for trafikk. Carport kan ha flatt tak som kan benyttes til uteoppholdsareal. Carport skal tilpasses boligenhetens form, takform, materialbruk og farge.

§3.1.6. Universell utforming

Alle anlegg innenfor planområdet skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet.

§3.1.7. Estetikk

Nye elementer skal utformes med respekt for miljøets særpreg og historiske identitet, og tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse både når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting. Det skal legges sterk vekt på estetiske og arkitektoniske kvaliteter.

§3.1.8. Renovasjonsanlegg

Innenfor planområdet skal det etableres område for nedgravd renovasjonsløsning (f_R).

§3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.2.1. Kjøreveg

o_KV er Krokveien og adkomst til planområdet. Veggen skal opparbeides i hht plankartet.

Det skal opparbeides en hovedavkjørsel fra o_KV inn til planområdet i hht plankartet.

f_KV, f_Kv1 og f_Kv2 er tilkomstveger i planområdet og ivaretar sikker adkomst til boenhetene. Disse skal ha en bredde på 3,5 meter.

f_KV – utgjør felles privat adkomstveg for tomtene som har sin adkomst fra denne veien. Boligtomtene gnr 58 bnr 116, gnr 58 bnr 534, gnr 58 bnr 539 og de nye boligtomtene 1-10 eier 1/13-del av felles kjøreveg f_KV.

f_Kv1 utgjør felles privat adkomst for tomtene som har adkomst fra denne vegen. Boligtomten gnr 58 bnr 116 og 5 nye boligtomter eier 1/6-del av felles kjøreveg f_Kv1.

f_Kv2 utgjør felles privat adkomst for tomtene som har adkomst fra denne vegen. 3 nye tomter eier 1/3-del av felles kjøreveg f_Kv2.

§3.2.2. Gangveg/gangareal

Det skal etableres en gangveg langs Båtbygger Danielsens vei. Planområdet skal ha tilkomst til dette via en gangveg fra f-KV1. Gangvegen skal opparbeides med en bredde på 2 meter, og skal plasseres som vist i plankart. Gangvegen skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelighet.

§3.2.3. Parkeringsplasser

Det skal opparbeides to parkeringsplasser per boenhet. I tillegg skal det etableres fire gjesteparkeringsplasser på f_P.

§3.2.4. Tekniske anlegg

Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

§3.2.5. VA

VA anlegg skal opparbeides av utbygger i henhold til VA-plan som skal godkjennes av Harstad kommune før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Anlegget skal utformes i henhold til godkjent plan og kommunens VA-norm.