

13.03.2023

Bestemmelser

Detaljreguleringsplan for St. Hanshaugen 2

Skjervøy kommune

De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartene.

Innenfor de regulerte områdene skal arealbruken være som det går fram av plankartet.

Disse bestemmelsene utgjør sammen med plankart datert 28.01.2021, reguleringsplan for området.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boliger, lekeplass, uteoppfølsareal, parkering, skogsbruk og fortau.

§ 1 Arealet innenfor plangrensen har følgende formål

i samsvar med plan-og bygningsloven

I. Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

1112 –Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse

1550 –Renovasjonsanlegg

1610 –Lekeplass

II. Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

2010 –Veg

2012 –Fortau

2016 –Gangveg

2018 –Annen veggrunn –Teknisk anlegg

2019 –Annen veggrunn –Grøntareal

2080 –Parkering

III. Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

3002 –Blågrønnstruktur

IV. Landbruks-, natur-og friluftformål (Pbl § 12-5 nr. 4)

5112 –Skogbruk

V. Bestemmelseområde (PBL § 12-7)

1 –Utforming

Side 1 av 5

13.03.2023

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Terrengbehandling

2.1.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng og skal sås/beplantes.

2.1.2 Bruk av forstøtningsmurer tillates i områder der det ikke er tilstrekkelig plass å etablere fyllinger/skjæringer mot eksisterende terreng.

2.2 Automatisk fredete kulturminner

2.2.1 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående.

2.3 Eksisterende bygninger

2.3.1 Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet skal rives.

2.4 Byggegrense

2.4.1 Byggegrense fremgår av plankart.

§ 3 Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1 BKS – Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

3.1.1 I feltet BKS skal det føres opp en lavblokk på to etasjer, med maksimalt 5 leiligheter per etasje.

3.1.2 Grad av utnytting innenfor BKS er satt til 400 m² BYA.

3.1.3 Alle leiligheter i 1. etg. skal være universelt utformet.

3.1.3 Parkering for beboerne skal skje felles anlegg i underetasje og på terreng. Det skal etableres 1,9 parkeringsplasser for bil per enhet, og minimum to parkeringsplasser for sykkel per enhet.

3.1.4 Det skal etableres privat uteoppholdsareal for alle leilighetene i form av balkong/terrasse. Balkong/terrasse kan glasses inn. Balkongene skal ha en dybde på minst 2 m. Privat uteoppholdsareal skal være minst 10 m².

3.1.5 Maks byggehøyde for BKS er kote +54,00.

3.2 Lekeplass, f_LEK

3.2.1 Lekeplassen f_LEK1 skal opparbeides med minimum benker, sandkasse, rutsjebane og huskestativ som lekeapparater.

Side 2 av 5

13.03.2023

3.2.3 Det er tillatt å føre opp lekeapparat i en avstand fra nabogrense på 1 meter.

3.3 Renovasjonsanlegg

3.3.1 Innenfor formålsområdet f_BRE skal det etableres felles renovasjonsanlegg for beboerne i BKS.

3.3.2 Renovasjonsanlegget kan etableres som felles lukkede containere, eller som felles mindre avfallsbeholdere.

3.3.3 Det kan etableres takoverbygg over renovasjonsanlegget dersom valgt løsning tillater dette. Maksimal mønehøyde er 4m.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

4.1 Fortau

4.1.1 o_SF1–o_SF3 skal ha en bredde på 2,5 m. Fortauet skal asfalteres.

4.1.2 f_SF2 –f_SF3 skal ha en bredde på 2 m. Fortauene skal asfalteres.

4.2 Gangveg

4.1.3 f_SGG1 skal ha en bredde på 2,5 m. gangvegen skal asfalteres.

4.3 Parkering

4.3.1 Fri høyde i parkeringskjelleren skal være minimum 2,3 m.

4.3.2 Minst 20% av parkeringsplassene skal være utformet for bevegelsehemmede.

4.3.3 Innenfor f_SPP1 og f_SPP2 skal det etableres parkeringsplasser til biler.

4.3.4 Innenfor f_SPP3 skal det etableres sykkelparkering.

4.3.5 Det tilrettelegges for lading av el-biler i felles garasjeanlegg for minimum tre av oppstillingsplassene.

4.4 Annen veggrunn –Grøntareal

4.4.1 Formålet skal benyttes til snøopplagring og grøfter for håndtering av overvann.

13.03.2023

§ 5 Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Blågrønnstruktur

5.1.1 Innenfor f_G1 kan det etableres trappehus for tilkomst til parkeringskjeller.

5.1.2 Innenfor formål f_G1 er det tillatt å føre opp bord, sitteplasser mv.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Skogbruk-LSK

6.1.2 Formålet skal benyttes som friområde, og eksisterende skog skal bevares.

§ 9 Hensynssoner (PBL § 12-6)

9.1 Frisikt

9.1.1 I frisiktsone mot veg skal det ikke være vegetasjon eller konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 meter over plan i tilstøtende veg. Det tillates enkeltstolper (skilt, lyktestolper mv.) eller enkelttrær med høy oppstamming innenfor hensynssonen. Vegmyndighet kan innenfor sonen kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

§ 10 Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

10.1 Utforming

10.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan trappehus til parkeringskjelleren etableres.

10.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det ikke etableres kantstein langs fortau, slik at det er tilkomst for henting av avfall i f_BRE

10.1.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal tråkk/sti mellom St. Hanshaugen og Kirkegårdsveien opprettholdes.

Side 4 av 5

13.03.2023

§ 11 Rekkefølgekrav

- 11.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene må fortauet o_SF1, lekeplassen f_LEK, parkeringskjeller, parkeringsplass og gangveg f_SGG1 være ferdigstilt.
- 11.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en teknisk plan for påkobling til vann og avløpsnett, samt håndtering av overvann.
- 11.3 Ved søknad om rammetillatelse skal fortauet f_SF1–f_SF3 detaljprosjektertes.
- 11.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse på boligene skal teknisk infrastruktur være ført fram til planområdet.
- 11.5 Utbygger skal vurdere klimatiltak og skal dokumentere at alternative løsninger er vurdert i prosjektfasen. De byggematerialene og/eller metodene som gir minst mulig klimagassutslipp over et livsløpsperspektiv skal velges der dette ikke medfører omfattende kostnadsøkninger for prosjektet i forhold til reduserte driftsutgifter og positive miljøgevinster.
- 11.6 Byggesøknad skal inkludere opparbeiding og utforming av internveier og felles uteoppholdsareal, samt lekeplass tilgjengelig for alle.

