



Vedtatt av kommunestyret i sak 31/23, 21. juni 2023



Lebesby
kommune

Detaljregulering Øverbygda boligfelt

PlanID 202201

Planbestemmelser

Innhold

1	Planens hensikt	1
2	Reguleringsformål	1
3	Rekkefølgebestemmelser.....	1
3.1	Generelt.....	1
4	Fellesbestemmelser for hele planområdet	2
4.1	Byggeskikk og estetikk	2
4.2	Terreng og vegetasjon	2
4.3	Universell utforming.....	2
4.4	Risiko og sårbarhet	2
4.5	Kulturminner.....	2
4.6	Byggegrenser	2
5	Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1).....	3
5.1	Boligbebyggelse (B).....	3
5.2	Boligbebyggelse (B2).....	3
5.3	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (_SNØ)	3
6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	4
6.1	Veg (o_SV).....	4
6.2	Kjøreveg (SKV)	4
6.3	Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	4
6.4	Parkering (SPA)	4
7	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	4
7.1	Naturområde (N)	4
8	Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7, 11-8)	4
8.1	Sikringssone – frisikt H140.....	4

Retningslinjer til bestemmelser er angitt i kursiv. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir utdypende føringer og forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligfelt og parkering i bygda Lebesby.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

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

1110 Boligbebyggelse (B)

1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (_SNØ)

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

2010 Veg (SV)

2011 Kjøreveg (SKV)

2018 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

2080 Parkering (SPA)

Grønnstruktur (PBL 12-5. Nr. 3)

3020 Naturområde (N)

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Generelt

- Før det kan søkes byggetillatelse for boligtomtene B7, B9-11 skal nødvendig infrastruktur (veier, vannledningsnett, strømforsyning) være etablert.

4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Byggeskikk og estetikk

- a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Ubebygde arealer skal holdes i ryddig stand.
- b) Utforming skal skje i harmoni med tiltakets funksjon og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på lokalisering på tomte, volum, utforming, materialbruk og farge.

4.2 Terreng og vegetasjon

- a) Det skal brukes maskiner og metoder i anleggs- og driftsfasen slik at tiltaket gjør minst mulig inngrep og skade på terreng, vegetasjon og naturtyper.
- b) Ved revegetering og istandsetting av arealer etter inngrep må det ikke innføres fremmede arter, og i størst mulig grad benyttes naturlig revegetering. Tilsåing må skje med frø fra gras som er stedstilpasset og ikke innehar fremmede sorter.

4.3 Universell utforming

Universell utforming av uteområder og bebyggelse reguleres av Byggteknisk forskrift.

4.4 Risiko og sårbarhet

4.4.1 Støy

T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn for plassering og prosjektering av tiltak i planområdet, samt under anleggsperioden.

4.4.2 Klimatiske forhold

Det skal tas hensyn til følgende forhold ved plassering og oppføring av bygg og andre tiltak, samt ved valg av byggematerialer:

- Sterk vind/ekstremvær
- Snørydding
- Overvannshåndtering

4.5 Kulturminner

Retningslinjer:

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

4.6 Byggegrenser

- a) Byggegrense for boligfelt er vist på plankartet.
- b) For vei, parkering og snøopplag gjelder formålsgrensen som byggegrense.

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

5.1 Boligbebyggelse (B)

- a) Tillatt bruk: Områdene tillates brukt til boligformål, herunder eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/flermannsboliger med inntil 4 boenheter, med tilhørende parkering, uteareal med mer.
- b) Størrelse: Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA-35%.
- c) Byggehøyde: Det kan bygges boliger i inntil 2 etasjer pluss kjeller eller sokkel.
 - Maksimal gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng = 7 meter.
 - Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng = 9 meter.
 - Flate- og pulttak kan ha gesimshøyde på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Plan for uteareal: Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/utomhusplan hvor det fremgår plassering av tiltak, både eksisterende og nye. Planen skal vise plassering av bygninger, balkonger/terrasser, byggegrens, parkeringsareal og uteoppholdsareal.
- e) Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.
- f) Garasjer og uthus: I tilknytning til boliger tillates det oppført én garasje per boenhet på maks 100 m² BRA, samt to uthus på maks 50 m² per enhet.
Garasjer og uthus skal bygges i 1 etasje og ikke benyttes til varig opphold.
Tillatt høyde på garasje og uthus, målt fra ferdig gulv:
 - Maksimal gesimshøyde = 3 meter.
 - Maksimal mønehøyde = 5 meter.
- g) MUA: For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/flermannsboliger skal minimum 50 m² uteoppholdsareal opparbeides per boenhet, for å tilfredsstille behov for uteareal samt lekeareal for barn og unge.
- h) Balkong/terrasse: Leiligheter skal ha en balkong, terrasse, veranda, platt eller lignende på minimum 5 m² per boenhet.
- i) Overvann: Overvann og drenering skal løses på hver enkelt tomt. Valg av løsning skal avklares i byggesaksbehandlingen.
- J) Inngjerding: Det tillates ikke gjerder rundt boligtomtene.

5.2 Boligbebyggelse (B2)

Boligtomt B2 tillates benyttet til eksisterende fritidsbebyggelse. Det tillates at eksisterende fritidsbebyggelse kan utvikles innenfor bestemmelsene gitt i pkt. 5.1 så langt de passer. Dersom eksisterende bygning rives eller påbygges, skal ny bygning eller påbygg omsøkes/bruksendres til boligbebyggelse i tråd med gjeldende planbestemmelse og lovverk.

5.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (_SNØ)

- a) Området tillates benyttet til deponering av snø i forbindelse med brøyting/snørydding.
- b) I den snøfrie årstiden tillates området brukt til annen friluftaktivitet. Arealet skal fremstå ryddig også i sommerhalvåret.
- c) Området skal holdes fri for bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snølagring.
- d) Overvannshåndtering fra snødeponi løses gjennom avrenning og infiltrasjon i naturlig terreng/vegetasjon.

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

6.1 Veg (o_SV)

- a) Arealene tillates brukt til kjøreveg med nødvendig sideareal for veg og eventuelt kommunaltekniske anlegg, rør, ledninger, kabler med mer.
- b) Statens vegvesens håndbøker skal benyttes ved utforming av veg og adkomst/avkjørsler.
- c) Eierform o_SV skal være offentlig.

6.2 Kjøreveg (SKV)

- a) Arealene tillates brukt til kjøreveg med nødvendig sideareal for veg og eventuelt kommunaltekniske anlegg, rør, ledninger, kabler med mer.
- b) Statens vegvesens håndbøker skal benyttes ved utforming av veg og adkomst/avkjørsler.

6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Området tillates brukt til grøft/sideareal til veg.

6.4 Parkering (SPA)

- a) Arealet tillates opparbeidet til parkering.
- b) I vintersesongen skal scootertilhengere benytte parkeringsareal på oversiden av vannverket.
- c) Parkeringsplassen skal være offentlig.

7 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

7.1 Naturområde (N)

Arealene tillates brukt til friområde. Det er ikke tillatt å fjerne naturlig vegetasjon, med unntak av frisiktsone (jf. bestemmelse 8.1).

8 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7, 11-8)

8.1 Sikringssone – frisikt H140

Det er ikke tillatt med tiltak eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter da disse kan hindre sikt for kjørende.