



Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering Snattvika boligområde 2

PlanID 2025002



Lebesby
kommune

Planbestemmelse

Innhold

1	Planens hensikt.....	1
2	Reguleringsformål	2
3	Rekkefølgebestemmelser	2
3.1	Generelt	2
4	Fellesbestemmelser for hele planområdet	2
4.1	Byggeskikk og estetikk.....	2
4.2	Terreng og vegetasjon.....	2
4.3	Risiko og sårbarhet.....	3
4.3.1	Støy.....	3
4.3.2	Klimatiske forhold	3
4.4	Kulturminner.....	3
4.5	Byggegrense	3
4.6	Universell utforming.....	3
5	Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1).....	3
5.1	Boligbebyggelse (B).....	3
5.2	Lekeplass (LEK).....	4
5.3	Vannforsyningsanlegg (VF).....	4
6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	4
6.1	Veg (V).....	4
6.2	Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)	5
6.3	Holdeplass/plattform (HPP)	5
6.4	Parkering (P)	5
7	Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)	5
7.1	Naturområde (GN)	5

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 utvidelse av boligfeltet Snattvika i Kjøllefjord.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål jf. PBL § 12-5:

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

- 1110 Boligbebyggelse (B)
- 1610 Lekeplass (LEK)
- 1541 Vannforsyningsanlegg (VF)

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

- 2010 Veg (V)
- 2018 Annen vegggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- 2025 Holdeplass/plattform (HPP)
- 2080 Parkering (P)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- 3020 Naturområde (GN)

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Generelt

Før brukstillatelse gis for første bolig, skal vei og teknisk infrastruktur, herunder VVA og energi, være ferdigstilt til tomtegrensen.

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 bebygde og naturgitte omgivelser.

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 Risiko og sårbarhet

4.3.1 Støy

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

4.3.2 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

4.4 Kulturminner

Retningslinjer:

Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og Finnmark fylkeskommune og Sametinget kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp, jf. Lov om kulturminner av 1978 § 8, andre ledd.

4.5 Byggegrense

- a. Byggegrense for boligfelt er vist på plankart.
- b. For vei gjelder formålsgrensen som byggegrense.

4.6 Universell utforming

Universell utforming av uteområder og bebyggelse reguleres av Byggteknisk forskrift.

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-40%.
- c. Byggehøyde: Det kan bygges boliger på 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 levers situasjonsplan/utomhusplan hvor det fremgår plassering av tiltak, både eksisterende og nye. Planen skal vise plassering av bygninger, balkonger/terrasser, byggegrense, parkeringsareal og uteoppholdsareal.

- e. Parkering: Det skal legges til rette for bilparkering på egen tomt:
 - Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet som overstiger 50 m² BRA.
 - Det skal avsetter 1 parkeringsplass per boenhet mindre enn 50 m² BRA.
- f. Garasjer og uthus: I tilknytning til boliger tillates det oppført en garasje per boenhet på maksimalt 100 m² BRA, samt 2 uthus på maksimalt 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/flermannboliger 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 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. Teknisk infrastruktur: Boliger skal være tilknyttet kommunalt vann og avløp.

5.2 Lekeplass (LEK)

- a. Arealet tillates brukt til lekeplass.
- b. Det tillates oppføring av lekeapparater, herunder husker, sklier, klatrestativ, lekehus, ballbinge mm.
- c. Det tillates oppføring av sitteplasser, herunder benker med og uten bord, leskur mm.
- d. Lekeplass skal være offentlig.

Retningslinjer:

I utgangspunktet skal offentlig lekeplass være universelt utformet. Der dette av topografiske årsaker ikke er mulig, bør det sørges for at noen anlegg og/eller deler av anlegg i nærmiljøet er universelt utformet

5.3 Vannforsyningsanlegg (VF)

Arealet tillates brukt til anlegg nødvendig for vannforsyning.

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

6.1 Veg (V)

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

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Området tillates brukt til grøft/sideareal til veg.

6.3 Holdeplass/plattform (HPP)

Arealet tillates brukt til holdeplass for buss, med tilhørende busstur.

6.4 Parkering (P)

- a. Arealet tillates opparbeidet til parkering.
- b. Parkeringsplassen skal være offentlig.

7 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

7.1 Naturområde (GN)

Arealene tillates brukt til friområde. Det er ikke tillatt å fjerne naturlig vegetasjon.