

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**til detaljreguleringsplan for Grønnlia boligfelt, gnr. 44 / bnr. 7 m.fl. på Hansnes, Karlsøy kommune, plan-ID 5423202001**

Dato: 26.04.2021

Dato for siste revisjon: **30.05.2023**

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

### **I**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift til denne.

### **II**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)**
  - 1.1 Boligbebyggelse BFS**
  - 1.2 Vannforsyningsanlegg BVF**
  - 1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg BAS**
  - 1.4 Lekeplasser BLK**
  
- 2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**
  - 2.1 Kjøreveger SKV**
  - 2.2 Fortau SF**
  - 2.3 Ufartsparkering SPP**
  - 2.4 Overvannsnett SOV**
  
- 3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)**
  - 3.1 Naturområde GN**
  - 3.2 Vegetasjonsskjerm GV**

### III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplanen:

#### HENSYNSSONER

a) **Sikringssoner – frisikt**

Frisiktsoner i vegkryss skal holdes fri for bebyggelse og annet som er til hinder for fri sikt for de veifarende.

### IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår, bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet, samt særskilte krav til rekkefølge for gjennomføring av tiltak i planen:

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 Boligbebyggelse i felt BFS1 til BFS12

- a) Innenfor områder regulert til boligbebyggelse kan det føres opp frittliggende eneboliger på individuelle tomteparseller som vist på plankartet. Hybel eller leilighet med egen inngang tillates etablert der det er mulighet for det.
- b) På de enkelte tomtefeltet i planen, BFS2 til BFS12, kan det også, der forholdene ligger til rette for det, etter søknad, bygges med leilighetsbygg, kjedehus/rekkehus eller annen tettere småhusbebyggelse med annen tomteinndeling enn vist på plankartet. Ved slik søknad skal det medfølge situasjonsplan med tomtedeling for hele tomtefeltet samlet. Ved slik utbygging kan det for hvert enkelt tomtefelt oppføres følgende maksimalt antall boenheter: Felt BFS2: **8**, felt BFS3: **8**, BFS4: **8**, BFS5: **10**, BFS6: **4**, BFS7: **6**, BFS8: **8**, BFS9: **8**, BFS10: **4**, BFS11: **4**, BFS12: **8**.
- c) Boligbygninger skal plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det medfølge en detaljert situasjonsplan som viser plasseringen av bolig, garasje, biloppstillingsplass og adkomst på tomten selv om det ikke samtidig søkes om byggetillatelse for garasje. Det skal leveres dokumentasjon på bygningers utforming og representative terrengprofiler og snitt som viser bygningers plassering og høyde i forhold til eksisterende terreng, adkomstveg og nabobygg. All boligbebyggelse i planområdet skal gis en tiltalende utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- d) For bolighus med saltak skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 m og en maksimal mønehøyde på 9,5 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå rundt bygningen. Møneretning skal være enten parallelt med eller vinkelrett på adkomstvegen. Boligbygning med flatt tak eller pulttak kan maksimalt ha en gesims-/mønehøyde på 8 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå rundt bygningen.

- e) Boligbygningene skal normalt ha takkonstruksjon med takvinkel fra 18° til 35°. Flate tak kan godkjennes for grupper av hus eller enkelthus når dette ikke bryter for mye med nærliggende bebyggelse. Alle tak skal ha takteking som ikke er reflekterende.
- f) Graden av utnytting på hver tomtefelt skal ikke overstige BYA = 40 % av tomtearealet. Garasjer og utvendige biloppstillingsplasser á 12,5 m<sup>2</sup> inngår i BYA. Minste ute oppholdsareal (MUA) skal være 100 m<sup>2</sup> for første boenhet og 25 m<sup>2</sup> pr. bolig for øvrige boeheter på tomta. MUA skal ha en hensiktsmessig form og god orientering i forhold til sol og utsikt. Biloppstillingsplasser samt kjøre- og manøvreringsareal inne på tomta skal ikke medregnes i MUA.
- g) Ved eventuell utbygging med leilighetsbygg, kjedehus, rekkehus eller annen tettere småhusbebyggelse skal MUA utgjøre minimum 40 m<sup>2</sup> pr boenhet.
- h) Boligenes oppholdsrom og oppholdsarealer ute mot syd og øst skal skjermes mot innsyn fra nabo ved at vinduer mot nord og vest i tilstøtende boligers yttervegger begrenses til vinduer for inntak av nødvendig dagslys til innenforliggende rom.
- i) Det skal på situasjonsplanen vises oppstillingsplass for 1 sykkel og 1,25 bil pr. bolig inkludert garasje. For hver hybel vises oppstillingsplass for 0,5 sykkel og 0,75 bil. Antall oppstillingsplasser skal alltid avrundes oppover til nærmeste hele plass.
- j) Frittliggende garasje tillates oppført i 1 etasje med gesimshøyde maks 4 m og en mønehøyde på maks 5 m over opprinnelig terrengnivå rundt bygningen. Frittliggende garasje under 50 m<sup>2</sup> BYA kan tillates oppført inntil 1 m fra nabogrense.
- k) Avstanden fra regulert trafikkareal til garasje skal være minst 5 m når garasjen plasseres med innkjørsel tilnærmet 90° på adkomstvegen. Når garasjen plasseres med innkjørsel parallelt med vegeen skal avstanden være minimum 1,5 m fra regulert trafikkareal.

## 1.2 Vannforsyningsanlegg BVF

- a) For anlegg av trykkøkingsstasjon.

## 1.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg/trafo BAS

- a) Trafo skal oppføres på det til formålet regulerte område BAS1 som vist på plankartet.
- b) Telenors anlegg skal opprettholdes på det til formålet regulerte område BAS2 som vist på plankartet.

## 1.4 Lekeplasser BLK1 til BLK5

- a) Det skal utarbeides detaljplaner for lekeplassene som viser type og plassering av lekeapparater og samt tilfredsstillende belysning. På lekeplassene kan det også plasseres bord og benker med grillplass og møteplass for voksne.

- b) Der det er nødvendig skal det føres opp gjerde mot trafikkert kjøreveg.
- c) Eksisterende terreng og større trær på lekeplassene skal bevares i størst mulig grad.
- d) På BLK3 skal det opparbeides en balløkke som vist på tilhørende illustrasjonskart. Mot tilstøtende veg skal det etableres fysiske tiltak som ballnett som hindrer at baller havner ut på kjørevegen. Det kan plantes hekk, føres opp skjermvegg og/eller nett eller anlegges jordvoll.
- e) Vedlikehold av lekeplassene i planområdet skal ivaretas av beboerne i fellesskap. Dette sikres gjennom en avtale mellom utbygger av området og den enkelte tomteskjøper/boligkjøper.
- f) BLK1 er felles lekeplass med barnehagen. Det tillates opparbeidet gangstier over lekeplassen som vist på tilhørende illustrasjonskart.
- g) Alle fellesareal (lekeplasser) skal være tilrettelagt for universell utforming (UU) så langt det er praktisk mulig.

## **2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kjøreveger SKV1 og SKV2**

- a) Adkomstveger skal opparbeides som vist på plankartet, med god teknisk standard og maksimal stigning 1:10.
- b) Nødvendige terrenginngrep som berører tilstøtende areal skal utføres mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal maskinplaneres og tilsåes. I fjellskjæringer skal arbeidet utføres som kontursprenging.

### **2.2 Fortau SF**

- a) Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

### **2.3 Utfartsparkering SPP**

- a) Det skal opparbeides parkeringsplasser for turgåere, SPP1, på kommunal grunn ved SKV2, og SPP2 ved Øvre Kardemomme som vist på plankartet.

### **2.4 Overvannsnett SOV**

- a) Overvannstraséene SOV1, SOV2 og SOV3 opparbeides for å lede overvann gjennom planområdet. Områdene kan også nyttes til anlegg av gangstier og for framføring av kabler i området. Det tillates opparbeidet gangstier i overvannstraséene som vist på tilhørende illustrasjonskart.
- b) Overvann i boligfeltet fra veger, tomter og grøntanlegg ledes til sluk-kummer som etableres langs med vegene i feltet, og videre inn på overvannsledningene som er anlagt ned langs SOV1 og SOV2 til kommunal overvannsledning.

### **3. GRØNNSTRUKTUR**

#### **3.1 Naturområder GN**

- a) Eksisterende terreng og større trær i innregulerte naturområder skal bevares i størst mulig grad. Naturområder kan brukes av beboerne og andre til felles fritidsaktiviteter. Det tillates opparbeidet gangstier i GN1 til GN4 som vist på tilhørende illustrasjonskart, og så langt forholdene tillater det.
- b) Fra GN1 er det regulert inn naturområde mellom BFS5-BFS6 og BFS8-BFS9 for å sikre trygg adkomst mellom lekeplassene. Naturområdet er ført videre mellom BFS4 og BFS7 (GN4) fram til BLK3. Det tillates å opparbeide gangsti i traséen.

#### **3.2 Vegetasjonsskjerm GV**

- a) Området GV1 som grenser mot Øvre Kardemomme kan beplantes for avskjerming mot bebyggelsen.
- b) Eksisterende skog i GV2 skal i hovedsak bevares som vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen på Slettmobakken.

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger av Grønolia og Karlsøy kommune om utbygging av boligfeltet i følgende byggetrinn:

- a) Byggetrinn 1  
Øvre del av Kardemommebakken, søndre del av Øvre Kardemomme, regulert fortau SF langs adkomstvegen, kjøreveg SKV1 med vann- og avløp og sløkkevann med nødvendig kapasitet opp til lekeplass BLK2 inkludert gangstien (Sti 3) ned til Slettmobakken og barnehagen, opparbeidelse av øvre del av lekeplassen BLK1, BLK3 med ballslette samt overvannstrasé fra kjøreveg SKV1 ned til kommunalt overvanns-inntak ved gangvegen mellom Kardemomme og Slettmobakken samt SOV3 og nedre del av SOV2 må ferdigstilles før boliger i feltene BFS2, BFS4 og BFS5 tillates tatt i bruk.  
Boligtomt BFS1 kan fradeles, bebygges og tas i bruk i medhold av reguleringsplanen ved adkomst fra, og tilknytning til infrastruktur i, allerede opparbeidet boligveg Øvre Kardemomme. BFS4 kan tas i bruk før fortau langs SKV ferdigstilles.
- b) Byggetrinn 2  
Fortsettelse av kjøreveg SKV1 med vann og avløp og sløkkevann med nødvendig kapasitet videre opp til snuplassen og lekeplass BLK2, må ferdigstilles før boliger i feltene BFS3 og BFS6 tillates tatt i bruk.
- c) Byggetrinn 3  
Kjøreveg SKV2 med vann og avløp og sløkkevann med nødvendig kapasitet opp til og forbi lekeplass BLK4 og BLK5, gangstiene Sti 1 og Sti 2 mellom kjørevegene SKV1 og SKV2 samt videreføring av SOV2 opp til SOV1, må ferdigstilles før boliger i feltene BFS7, BFS8, BFS10 og BFS11 tillates tatt i bruk.

- d) Byggetrinn 4  
Kjøreveg SKV2 med vann og avløp og sløkkevann med nødvendig kapasitet videreføres opp til snuplassen. Gangsti (Sti 4) mellom snuplassene på SKV1 og SKV2 og videre ut til terrenget ovenfor, samt lekeplassen BLK4, må ferdigstilles før boliger i feltene BFS9 og BFS12 tillates tatt i bruk.

### **FELLESBESTEMMELSER**

- a) Alle områder for bebyggelse, lekearealer og samferdselsanlegg i planområdet skal, så godt det er mulig, utformes etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle (UU). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan.
- b) Den generelle aktsomhetsplikten skal etterleves. Dersom det under arbeidet i området kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktiviteter i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Dette pålegget skal formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken.
- c) Etter at denne detaljreguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler i området i strid med planen og dens bestemmelser.

### **UTBYGGINGSAVTALE**

Før utbyggingen av feltet starter, skal det utarbeides en utbyggingsavtale mellom Karlsøy kommune og utbygger/tiltakshaver.  
Formålet med avtalen er å sikre at utbyggingen med VAO er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

