

Forslag til reguleringsplan for Rognlia boligfelt



Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no - Org. Nr. 985 754 497 MVA.

I BESKRIVELSE AV PLANEN

Planprogram

Reguleringsplanen er utarbeidet før ny planlov trådte i kraft 01.07.09. og det er derfor ikke utarbeidet planprogram for reguleringsplanen. Risiko og sårbarhet er vurdert i eget skjema og vurderingen redegjort for under eget punkt. Reguleringsplanen omfattes ikke av konsekvensutredning.

Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fem nye boliger med tilhørende naust. I tillegg til boligformål og plass for naust med molo, inneholder planen et felles lekeareal og landbruksformål.

Beliggenhet, historikk og dagens bruk av området

Planområdet ligger på et fraflyttet småbruk på strekningen Mortenhals - Spildra. Strekningen består for det mest av gårdstun og noe spredt boligbebyggelse. Planområdet ligger på begge sider av fylkesvegen, og i forlengelse av eksisterende tun. Tunet er i dag i bruk som fritidsbolig, og eiendommens dyrkbare areal er utleid til nabobruk i drift. Via tunet går det en skogsveg opp i utmarken.

Naturgitte forutsetninger og utforming av området

Hovedeiendommen ligger med en liten skråning opp fra fjorden, før et bratt skogkledd berg stiger opp mot neste platå. Skråningen deles i to av fylkesvegen, og hovedbebyggelsen ligger på oversiden av denne. Landskapets form sammen med fylkesvegen, skaper en naturlig avgrensning av området der boligene er planlagt. Eksisterende tun ligger vest for boligene, og dagens adkomst videreføres slik at denne blir liggende mellom disse og tunet. Ovenfor planområdet ligger en eksisterende skogsveg som også har adkomst via tunet.

Adkomsten videre inn blant boligen er lagt i bakkant slik at boligene blir liggende fritt mot fjorden. Ett sted trekker berget seg litt tilbake, og terrasseres noe, og her er det gitt plass for en bolig som kan strekke seg litt i høyden. For enden av denne er det lagt inn et lekeareal som har både bratte og flatere partier. Tomtene varierer i størrelse, fra 0,7 daa til 1,2 daa.

Naustene er lagt på et flatere parti nær grensen i vest.

Vindforholdene er rolige i området, og terrengets terrassering stopper kaldluften fra fjellene bak. Boligene har beliggenhet mot sør, der også utsikten mot fjorden er.

Trafikk

Adkomsten er felles, og lagt i eksisterende adkomst også for å sikre siktforholdene. Ny adkomst ned til naust, er lagt rett ovenfor hovedadkomsten slik at kryssing og ferdsel langs vegen blir minst mulig. Det er lagt inn 15 meters byggegrense fra senter fylkesveg.

Landbruk

I nordenden av planområdet er det lagt inn landbruksformål slik at dette danner et belte mot det øvrige landbruksområdet utenfor planområdet. Tilsvarende har øvrige restområder fått landbruksformål. Adkomst opp i ovenforliggende områder er sikret gjennom adkomsten via tunet og videre til skogsvegen. Utleiejorden vest for tunet berøres ikke av planområdet.

Kulturminner og byggeskikk

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområde. Planområdet ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse, og det grenser opp til et typisk tun fra 1950 - tallet. Dette tunet har et nøkternt uttrykk, og det bør danne grunnlaget for valg av hustyper innenfor planområdet. Byggegrenser og bestemmelser legger opp til en videreføring av dimensjonene og grupperingen i det eksisterende tunet. Det er også viktig at byggeskikken innenfor planområde framtrer helhetlig, selv om utbyggingen kan skje over tid. Materialbruk og fargesetting er viktige virkemidler for å oppnå dette.

Risiko og sårbarhet

Det er innenfor område ingen risiko for ras eller flomfare.

II REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er arealet regulert til følgende formål:

Pbl § 25,1. ledd nr 1	Byggeområder:	Boliger, B1 og B2 Byggeområde, naust
Pbl § 25,1. ledd nr.2	Landbruksområder:	Landbruksområde generelt, L1, L2, L3 og L4
Pbl § 25,1. ledd nr.3	Off. trafikkområder:	Kjøreveg
Pbl § 25,1. ledd nr.6	Spesialområder:	Frisiktsone Andre områder for anlegg i sjø
Pbl § 25,1. ledd nr. 7	Fellesområder:	Felles avkjørsel, 1 og 2 Felles lekeareal

III REGULERINGSBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 er det gitt følgende bestemmelser knyttet til arealene:

1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før eksisterende avkjørsel til boligområdet er utbedret og ny avkjørsel til naustområdet er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Ferdig opparbeidete avkjørsler skal godkjennes av Statens Vegvesen og må tilfredsstillende kravene til utforming og sikt i henhold til revidert utgave av Statens Vegvesens vegnormal 017 og gateutforming (2008) og Håndbok 263 Geometrisk veg- og gatekryss (2008). Ved-utformina av

1.2 Terreng og vegetasjon

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad tas vare på.

1.3 Byggeskikk og materialbruk

Bygningene innenfor planområdet skal ha saltak, og møneretning på bygning skal følge bygningens lengderetning og terrengets lengderetning. Takvinkel på bygning skal være maksimalt 30 grader. Materialbruken for den enkelte bygning skal være nøktern, og eksisterende tun skal være retningsgivende for valg av form og fargebruk.

1.4 Byggegrenser

Nye bygninger skal føres opp innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

1.5 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er på plankartet vist med prosent tillatt bebygd areal pr. tomt, og prosentangivelsen gjelder med lik begrensning for den enkelte tomt.

1.6 Gesimshøyder

Grunnmurshøyde og maksimal gesimshøyde er angitt for områdene.

1.7 Trafikk/ parkering/ adkomst

Adkomst opparbeides som vist på plankartet. Den enkelte bolig skal selv ha oppstillingsplass for to biler. Dersom boligen har utleiedel, skal det opparbeides en egen biloppstillingsplass for denne. Avkjørsel til den enkelte tomt er vist som pil på plankartet og er veiledende.

Eier av avkjørslene er ansvarlig for fremtidig vedlikehold og for at tilfredsstillende sikt blir opprettholdt.

1.8 Vann og avløp

Innenfor planområdet etableres det egne avløpsanlegg for hver tomt. Det bores for felles brønn innenfor planområdet.

1.9 Kabler og rør

Kabler for fremføring av strøm og kommunikasjon legges i grunnen.

1.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms for videre vurdering.

2 Byggeområder

2.1 Boliger, B1

Innenfor de enkelte tomtene tillates det oppført en bolig med garasje og eventuelt uthus. Tomten kan bebygges med maksimalt 18 % av tomtens størrelse inkludert garasje/ uthus. Grunnmurshøyde skal være maks 0,5 meter i gjennomsnitt over terreng, og maksimal gesimshøyde for boligen skal være 4.4 meter fra gjennomsnitt terreng. For garasje/ uthus, skal gesimshøyde være maksimalt 2.4 meter over gjennomsnitt terreng inkludert grunnmur. Plassering av eventuelt garasje og uthus skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenbygging av bolig, garasje og uthus med svalgang.

2.2 Bolig, B2

Innenfor tomten tillates det oppført en bolig, med garasje og eventuelt uthus. Tomten kan bebygges med maksimalt 18 % av tomtens størrelse inkludert garasje/ uthus. For sokkeletasje skal gulv over terreng være maks 0,4 meter over laveste terreng rundt bygning. Maksimal gesimshøyde for boligen skal være 5.50 meter fra laveste terreng rundt bygning. For garasje/ uthus, skal gesimshøyde være maksimalt 2.4 meter over gjennomsnitt terreng inkludert grunnmur. Plassering av eventuelt garasje og uthus skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenbygging av bolig, garasje og uthus med svalgang.

2.4 Annet byggeområde

Innenfor område kan det oppføres fem naust, ett tilhørende hver boligeiendom. Naustene kan være inntil 3 meter brede og 5 meter lange, med maksimal ytre gesimshøyde på 2,1 meter. Fellesbestemmelsene vedrørende bygninger innenfor planområde er gjeldende.

3 Landbruksområder

3.1 Landbruksområder generelt

Område skal brukes til landbruk.

4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveg

Områdene omfatter Fylkesveg 286 med kjørebane, avkjørsel og nødvendig tilleggsareal på begge sider.

6 Spesialområder

6.1 Frisiktsone ved veg

Områdene er avsatt til frisiktsoner. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt.

6.2 Andre områder for anlegg i sjø

Området er avsatt til molo for småbåter. Maksimal bredde på molo er 2 meter i skjæringspunktet mellom molo og fjære sjø. Søknad om tiltak må også behandles etter Havne- og farvannsloven av 8. juni 1984 nr.51.

7 Fellesområder

7.1 Felles avkjørsel

Området er satt av til felles avkjørsel for samtlige eiendommer innenfor planområdet samt eksisterende tun på Gnr. 79 Bnr.3 med bakenforliggende traktorveg. Innenfor området er det satt av plass for kjørebane, vegskulder og grøft. Eiere av adkomst er ansvarlig for vedlikehold og for at tilfredsstillende sikt blir opprettholdt.

7.2 Felles lekeareal for barn

Området er satt av til felles lekeareal. Området kan tilføres lekeelementer og tynnes.

Revidert 20.04.2010

Siri Skaalvik