



## Detaljregulering av Kirkegårdsveien boligområde

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### **FORSLAG VED SLUTTBEHANDLING**

PlanID: 2017001

Saksnummer: 17/1967

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, grøntarealer, kjøreveier, gangveier og gangstier.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### Byggegrenser

Bod eller leskur for oppsamlingsenheter for avfall kan plasseres utenfor angitte byggegrenser iht. godkjent situasjonsplan så lenge disse ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

#### Forbud mot kabler i luftspenn

Kabler for fremføring av bredbånd eller strøm tillates ikke som luftspenn.

#### Inngjerding av eiendommer

På alle eiendommer for bebyggelse skal det etableres gjerder i grense mot regulerte gangveier og gangareal.

#### Aktsomhet kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### Restriksjonsplan for Lakselv lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflater (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Lakselv lufthavn, dvs. ikke over kote 52,7 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 52,7 meter over havet, må tiltakshaver (utbygger) på forhånd søke Avinor Lakselv lufthavn om godkjennelse av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten.

Ved bruk av stor mobilkran med kranarm over 15 meter over terreng i kortere perioder, skal dette avtales og godkjennes på forhånd med kontrolltårnet på Lakselv lufthavn. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran innenfor planområdet.

### Dokumentasjonskrav ved byggesøknad

Sammen med byggesøknad etter pbl. § 20-1 skal det leveres detaljert utomhusplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise disponering av utearealet med hensyn til atkomst og parkering, plassering av oppsamlingsenheter for avfall og utendørs oppholdsarealer. Utomhusplanen skal også vise materialbruk for overflatedekker og kantskiller.

### Lagring av masser i anleggsfase

Lagring av masser i anleggsfase skal ikke skje nærmere skråning ned mot Bjerkland eller skråning ned mot Øvre Smørstad enn angitt byggegrense.

## 4 Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS 1, BKS 2 og BKS3)

Innenfor områdene BKS1 og BKS 3 tillates oppført 4-mannsboliger som lavblokk i to etasjer med tilhørende uteboder, carport eller parkeringsareal og felles oppsamlingsenheter for avfall. Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 7 og 15 grader. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,5 m. Møneretning skal være 90 grader på Kirkegårdsveien eller adkomstveien for boligene, iht. illustrasjonsplan som er vedlagt reguleringsplanen.

Innenfor området BKS 2 tillates oppført 2-mannsboliger som kjedede eneboliger eller i rekke, i én etasje med tilhørende carporter/garasjer og parkeringsareal. Maksimal mønehøyde er 7,5 m. Bebyggelsen kan ha takformer som pulttak med helning mellom 7 og 15 grader. Møneretning skal være i henhold til illustrasjonsplan som er vedlagt reguleringsplanen.

Bebyggelsen innenfor BKS1 – BKS3 skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming med hensyn til materialbruk, formspråk og volum. Det skal være samspill mellom byggene med hensyn til fargebruk. Utendørs arealer skal gis en god estetisk utforming iht. godkjent utomhusplan.

Hver enkelt boenhet skal være minimum 50 og maksimum 160 m<sup>2</sup> BRA.

På hver tomt skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

MUA tilknyttet hver enkelt boenhet skal være minimum 30 % av boenhetens BRA. Terrasser uten overbygg kan regnes med i MUA.

Avkjørsler fra kjørevei skal utformes med maksimal bredde på 5 meter. Det tillates kun én avkjørsel per tomt. Atkomst til boliger med inngang i første etasje skal gis universell utforming.

### Annen næringsareal (Feltnavn BAN)

Området for annen næring BAN omfatter areal til handelsgartneri. Bebyggelsen innenfor BAN skal gis en god arkitektonisk utforming. Utendørs arealer skal gis en god estetisk utforming iht. godkjent utomhusplan.

Utendørs lagerarealer tillates ikke.

Det skal etableres minimum 3 biloppstillingsplasser innenfor området.

### Lekeplass (f\_BLK)

I området f\_BLK skal det opparbeides felles lekeplass for boliger innenfor BKS1-BKS3. Lekeplassen skal opparbeides som småbarnslekeplass med huskestativ, sandkasse, sklie med mer. Lekeplassen skal soneinndeles med soner for fri lek, tvungen bevegelse og sittegruppe. Lekeplassen kan opparbeides med grillplass. Bålplass tillates ikke. Den del av lekeplassen som omfatter benk og sitteplasser med grillplass skal opparbeides med universell utforming.

Lekeplassen skal gjerdes inn i grensen mot eksisterende gartneri og bolig. Gjerdet mot gartneri skal være minimum 1,8 meter høyt og utformes som tett vegg uten gjennomsyn. Utforming, høyde, materialbruk og farge skal godkjennes av Porsanger kommune.

Massene i grunnen skal undersøkes for miljøgifter. Dersom konsentrasjonen av miljøgifter overstiger anbefalte grenseverdier skal det gjennomføres oppryddings- eller rensetiltak i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 2. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre at eventuelle fremtidige utslipp av giftstoffer kan spre seg til lekeplassen.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Kjøreveier (o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3)

o\_SKV1 omfatter eksisterende kjørevei, Kirkegårdsveien og opprettholdes for samme formål. Veien skal ha tilfredsstillende gatebelysning og opparbeides med anerkjent fartsdempende tiltak forbi planlagte boliger. Fartsgrensen forbi boligområdet skal ikke overstige 30 km/t. Avkjørsel til parkering SPA skal opparbeides iht. gjeldende veinormal.

o\_SKV2 omfatter eksisterende adkomstvei som skal utbedres. Veien skal utbedres til klasse A1 iht. Håndbok N100 fra Statens Vegvesen.

o\_SKV3 omfatter adkomstvei til byggeområdene BKS1 og BKS2. Veien skal opparbeides i klasse A1 iht. Håndbok N100 fra Statens Vegvesen.

### Annen veigrunn – tekniske anlegg (Feltnavn o\_SVT)

o\_SVT er offentlig annen veigrunn der det tillates etablert veigrøfter, veibelysning, framføring av kabel- og rørtraseer etc.

### Gang- og sykkelvei (Feltnavn o\_SGS1)

o\_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei og skal opparbeides med veibelysning og fast dekke iht. gjeldende veinormal.

### Gangveier og gangareal (Feltnavn f\_SGG1, o\_SGG2, o\_SGG3 og o\_SGG4)

Området f\_SGG1 er felles privat gangareal som er ment som snarvei og atkomst til lekeplassen. Gangarealet f\_SGG1 er felles for alle boliger innenfor BKS1, BKS2 og BKS3. Gangarealet skal gruslegges eller ha fast dekke.

o\_SGG2 er offentlig gangvei og skal være gruslagt eller ha fast dekke. Dersom gangveien opparbeides med fast dekke, skal det sørges for tilstrekkelig drenering for å unngå konsentrert vanninntrenging i skråningen og fare for overflateutglidninger. Det skal anlegges fysisk hinder for kjøretøy i enden mot offentlig kjørevei o\_SKV1. Gangveien skal opparbeides med belysning.

o\_SGG3 er offentlig gangvei og skal opparbeides med veibelysning og fast dekke.

o\_SGG4 er offentlig gangvei og skal opparbeides med grusdekke

o\_SGG5 er offentlig gangvei og skal opparbeides med grus eller fast dekke. Det skal anlegges fysisk hinder for kjøretøy i begge ender av gangveien.

### Annen veigrunn – grøntareal (Feltnavn o\_SVG)

Områdene for annen veigrunn – grøntareal o\_SVG er offentlige sidearealer langs gangveier der det tillates veigrøfter, veibelysning, framføring av kabel- og rørtraseer etc.

### Parkering (Feltnavn SPA)

SPA er parkeringsplass ved kirkegården.

## 4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2, GV3 og GV4)

Innenfor områdene for vegetasjonsskjerm skal vegetasjon bevares for å skjerme omkringliggende områder mot vind.

## 5 Bestemmelser til hensynssoner

---

### 5.1 Hensynssoner

#### Frisikt

Innenfor regulerte frisiktsoner H140 skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik null.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor frisiktsoner. Enkeltstående trær innenfor frisiktsoner bør plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

## 6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse

#### Prøver av grunnforurensning ved lekeplass

Før det gis byggetillatelse innenfor BKS1, BKS2 eller BKS3 skal det gjennomføres grunnundersøkelser ved lekeklassen iht. bestemmelse 4.1.

### 6.3 Før brukstillatelse eller ferdigattest

#### Opparbeidelse av offentlig infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til boliger innenfor området BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgende være ferdigstilt:

- Offentlig vannforsyning og avløpsanlegg iht. bestemmelse 4.3
- Offentlig kjørevei o\_SKV1 og o\_SKV2 iht. bestemmelse 4.2
- Offentlig gangvei o\_SGG2, o\_SGG3 og o\_SGG4 iht. bestemmelse
- Felles gangvei f\_SGG1 iht. bestemmelse

#### Sikringstiltak for å hindre fremtidig forurensning ved lekeplass

Før det gis brukstillatelse innenfor BKS1, BKS2 eller BKS3 skal det gjennomføres nødvendige tiltak som hindrer fremtidig forurensning av grunn ved lekeklassen iht. bestemmelse 4.1.

#### Gjerder

For boliger med eiendomsgrense mot gangvei/gangareal skal gjerder være ferdigstilt iht. bestemmelse 2 før brukstillatelse kan gis.

#### Opparbeidelse av felles uteomhusarealer

Før det kan gis ferdigattest til bolig skal felles uteomhusarealer på eiendommer være ferdigstilt. Midlertidig brukstillatelse kan godkjennes mellom 1. oktober og 31. mai. Midlertidig brukstillatelse kan gis frem til førstkommende 15. juli.

### 6.4 Annen frist

#### Opparbeidelse av lekeplass

Lekeplass f\_BLK skal opparbeides senest iht. bestemmelse 4.1 innen førstkommende 1. juli etter at det er gitt brukstillatelse til bolig innenfor BKS1, BKS2 eller BKS3.