

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering med Konsekvensutredning for

Flåtta boligfelt, Liland



EVENES KOMMUNE

Tiltakshaver: PISKO AS

ArealplanID: 1853\_201801

Datert: 08.08.2018

Dato for siste revisjon: 21.07.2019 (ihht vedtak 18.12.2018)

Dato for kommunestyrevedtak: 18.12.2018

§ 1. GENERELT

1. Det regulerte området er vist på plankart, datert 08.08.2018 med reguleringsplangrense.
2. Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av boligområde med tilhørende infrastruktur og lekeområder, åpne opp til allmenheten ved å etablere bryggeområde ved sjøen.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG, Jf. Pbl. § 12-5. NR.1

- Boligbebyggelse – B
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse – BFS
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse – BKS

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BBB
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – BKT
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – BSB
- Uthus/naust/badehus – BUN
- Lekeplass – BLK
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - BKB

#### SAMFERDSELSANLEGG, jf. Pbl. § 12-5. NR.2

- Kjøreveg - SKV
- Fortau – SF
- Torg – ST
- Gangveg/gangareal – SGG
- Annen veggrunn – grøntareal - SVG

#### GRØNNSTRUKTUR, Jf. Pbl § 12-5. NR. 3

- Grønnstruktur - G
- Turveg - GT

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, Jf. Pbl 12-5. NR.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag - VFV

#### HENSYNSSONER, Jf. § 12-6.

- Flomfare – H320
- Frisiktzone – H150

### § 3. FELLESBESTEMMELSER

1. Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
2. Støynivåer skal ikke overstige grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
3. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonstruksjoner må fylkeskommunen underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd
4. Alternative energikilder skal vurderes ved detaljprosjekteringen av bebyggelsen.
5. Renovasjon skal løses på egen tomt for formålene B, BFV, BKS, BBB og BKT.
6. Bygningsmyndigheten skal ha øye for at alle bygg som oppføres innenfor planområdet får høy estetisk og arkitektonisk kvalitet.
7. Samtlige tomter som skal bebygges skal bygges fra kote 4.2 og oppover.

8. Overvann håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget eller ledes til sjø.

#### § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – B, BFS, BKS, BBB, BKB, BKT, BSB, BUN og BLK

##### 4.1 Boligbebyggelse – B1-4

1. Innenfor formålet tillates oppført 4 eneboliger eller flermannsboliger, med opptil 6 boenheter pr. tomt B1-B4.
2. Det tillates en BYA på 45 % ved opparbeidelse av eneboliger. Ved opparbeidelse av flermannsboliger med opptil 6 boenheter tillates en BYA på 60 %.
3. Tillatt maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For bygg med pulttak er det maksimal mønehøyde som gjelder for topp tak.
4. På bebyggelse med flatt tak tillates det uteområde på tak. Det kan bygges atkomst til taket på opptil 25 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på atkomst til tak er 3 meter over gesims.
5. På bygg med flatt tak tillates det parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde.
6. Parkering skal ivaretas på egen tomt.

##### 4.2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse – BFS 1-7

1. Innenfor formålet tillates oppført eneboliger med en BYA på 45 % av tomta. For BFS 7 tillates en BYA på 60 %.
2. Tillatt maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For bygg med pulttak er det maksimal mønehøyde som gjelder for topp tak.
3. På bebyggelse med flatt tak tillates det uteområde på tak. Det kan bygges atkomst til taket på opptil 25 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på atkomst til tak er 3 meter over gesims.
4. På bygg med flatt tak tillates det parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde.
5. Parkering skal ivaretas på egen tomt.

##### 4.3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse – BKS 1-5

1. Innenfor formålet BKS1 tillates det oppført rekke-/kjedehus med en BYA på 80 % av tomta.
2. Innenfor formålet BKS2 tillates oppført 2 eneboliger eller opptil 4 rekke-/kjedehus. Det tillates en BYA på 60 % ved opparbeidelse av eneboliger. Ved opparbeidelse av rekke-/kjedehus tillates en BYA på 85 %.
3. Innenfor formålet BKS3 tillates oppført 4 eneboliger eller opptil 8 rekke-/kjedehus. Det tillates en BYA på 50 % ved opparbeidelse av eneboliger. Ved opparbeidelse av rekke-/kjedehus tillates en BYA på 85 %.
4. Innenfor formålet BKS4 tillates oppført 4 eneboliger eller opptil 8 rekke-/kjedehus. Det tillates en BYA på 50 % ved opparbeidelse av eneboliger. Ved opparbeidelse av rekke-/kjedehus tillates en BYA på 80 %.
5. Innenfor formålet BKS5 tillates oppført 3 eneboliger eller opptil 6 rekke-/kjedehus. Det tillates en BYA på 60 % ved opparbeidelse av eneboliger. Ved opparbeidelse av rekke-/kjedehus tillates en BYA på 85 %.
6. For områdene BKS2, BKS3 og BKS5 tillates det ikke etablert gjerder, men tomten skal skilles fra områder avsatt til grønnstruktur med busker, stein, eller liknende.
7. Det skal være mellomrom mellom husenes 2.etg., slik at det blir sikt mot havet fra bakenforliggende bebyggelse.
8. Tillatt maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For bygg med pulttak er det maksimal mønehøyde som gjelder for topp tak. For område BKS 1 kan planert terreng for hovedbygg ikke overstige kote 8.
9. På bebyggelse med flatt tak tillates det uteområde på tak. Det kan bygges atkomst til taket på opptil 25 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på atkomst til tak er 3 meter over gesims.
10. På bygg med flatt tak tillates det parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde.
11. Parkering skal ivaretas på egen tomt.

#### 4.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse - BBB

1. Innenfor formålet BBB, Boligbebyggelse blokkbebyggelse, tillates etablert blokk på inntil 4 etg. med underetasjer, med en BYA på 70 %.
2. Maksimal byggehøyde er kote 26.
3. Det tillates etablert uteområde på taket. Det kan bygges atkomst til taket og tekniske rom på opptil 125 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på atkomst og tekniske rom er kote 29.
4. Det tillates parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde.
5. Parkering skal ivaretas på egen tomt. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang på EL-lading.

#### 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB

1. Innenfor formålet tillates det oppført boligbebyggelse med BYA på 70 %.
2. Det tillates etablert næringsvirksomhet i byggets 1. etg.
3. Tillatt maksimal gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For bygg med pulttak er det maksimal mønehøyde som gjelder for topp tak.
4. På bebyggelse med flatt tak tillates det uteområde på tak. Det kan bygges atkomst til taket på opptil 25 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på atkomst til tak er 3 meter over gesims.
5. På bygg med flatt tak tillates det parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde.
6. Det tillates etablert kai og trapper ned mot formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø og vassdrag.
7. Parkering skal ivaretas på egen tomt eller på formålet BBB
8. Innenfor formålet må det tilrettelegges for god gangforbindelse mellom strandsonene vest og øst for formålet.

#### 4.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg - BKT

1. Innenfor formålet BKT, øvrige kommunaltekniske anlegg, tillates etablert avløpsanlegg.
2. Innenfor formålet tillates det oppført boligbebyggelse med BYA på 30 %.
3. Tillatt maksimal gesimshøyde er 4 meter og mønehøyde 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – BSB

1. Innenfor formålet tillates etablert landgang med flytebrygge med fortøyningsmulighet for båter.
2. Eventuell parkeringsplasser skal ivaretas innenfor formålet Torg - ST.

#### 4.8 Naust – BUN

1. Innenfor formålet tillates oppført naust.
2. Naustene tillates ikke innredet til beboelse.
3. Naust kan ha maks BYA på 40 m<sup>2</sup> og største mønehøyde maks 5 meter. Maks pilarhøyde er 1 meter.
4. For hvert naust tillates inntil to vinduer i størrelse tilpasset bygningsdimensjonen.

#### 4.9 Lekeplass – BLK

1. Innenfor formålet tillates etablert lekeplass med lekeapparater og andre installasjoner som er relevant til formålet.

## § 5. SAMFERDSELSANLEGG

### 5.1 Kjøreveg – SKV 1-4

1. Formålet SKV 1, 3 og 4 omfatter areal til offentlig veg.
2. SKV 2 omfatter areal til felles kjøreveg. Kjørevegen er felles for gnr. 19, bnr.46, 154 og 155.
3. Innenfor formålet SKV 2 og SKV 3 tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.
4. SKV 1 og SKV 4 har en regulert bredde på 5.6 meter.
5. SKV 2 har en regulert bredde på 4meter.
6. SKV 3 har en regulert bredde på 4.8 meter.
7. Fra senterlinjevveg i SKV 1 og 4 er det avsatt en byggegrense på 20 meter.

### 5.2 Fortau – SF

1. Formålet omfatter areal til offentlig fortau med en regulert bredde på 2,25 meter.
2. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav.

### 5.3 Torg – ST

1. Formålet omfatter areal til torg. Det tillates etablert kai og trapper ned mot formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø og vassdrag.
2. Det må tilrettelegges for gode gangforbindelser mellom strandsonene vest og øst for torgområdet.
3. Det kan etableres parkeringsplasser og atkomst til BKB på den delen av torgområdet som ligger nærmest SKV3.

### 5.4 Gangveg/Gangareal– SGG

1. Formålet omfatter areal til offentlig gangveg/ gangareal.

### 5.5 Annen veggrunn-grøntareal – SGG

1. Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn, grøntareal. Innenfor formålet tillates etablert belysning, møblering, konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav. Områdene skal gis ett grønt preg og kan brukes til snøopplagring.

## § 6. GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Grønnstruktur – G

1. Innenfor formålet tillates det i strandsonen opparbeidet strandpromenade. Denne skal være naturlig og opparbeides med stedege masser så langt det lar seg gjøre.
2. Innenfor formålet tillates det etablert pumpestasjon for avløpsanlegget.

### 6.2 Turveg – GT

1. Innenfor formålet tillates det opparbeidet turveg.

## § 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 7.1 Friluftsområde i sjø – VFV

1. Området er regulert til formålet friluftsområde i sjø.
2. Det tillates ikke etableringer av tiltak som ikke samsvarer med formålet.

## § 8. HENSYNSSONER

### 8.1 Flomfare – H320

1. Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse innenfor hensynssonen med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17 § 7-2.
2. Etablering av flomforebygging er tillatt innenfor formålet.
3. Turveger tillates lagt innenfor formålet.

### 8.2 Frisiktsone – H140

1. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå.

## § 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Fortau SF1 og 3 med belysning og kjøreveg SKV3 og kryss ved fv.721 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor det regulerte området. Det tillates at vegen og fortauet opparbeides etappevis i henhold til bebyggelse.
2. Lekeplassen -BLK og tilrettelagt adkomst til sjø, skal være opparbeidet og godkjent av rette myndighet før midlertidig brukstillatelse gis. Gangatkomst til lekeplassen skal opparbeides hvis det ikke er etablert på grunn av etappevis utbygging av SF1 og SKV3.
3. Vann og avløpsanlegg skal være opparbeidet og godkjent før det gis midlertidig brukstillatelse
4. Det skal gjennomføres faglig vurdering av grunnforhold før utbygging av boligtomtene på land.
5. Det skal gjennomføres grunnundersøkelse i sjø før utfylling. Dette må dokumenteres ved byggesøknad.