

REGULERINGSPLAN FOR SENJAHOPEN NORD

BESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PLAN ID. XXXX

SAKSNUMMER XXXX

Vedtatt dato

XX.XX.XXXX

Forslag

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for nye boliger til fastboende, sesongarbeidere og turister.

2. Generelt

2.1. Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1: xxx, datert xx.xx.xxxx.

2.2. Arealformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

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

- a. Boligbebyggelse
- b. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- c. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- d. Annen type bebyggelse og anlegg – Energianlegg
- e. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Snøopplag
- f. Uteoppholdsareal
- g. Kombinert formål: Bolig/Fritid – og turistformål
- h. Kombinert formål: Bolig/ Tjenesteyting

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

- a. Kjørveei
- b. Fortau
- c. Annen veigrunn – tekniske anlegg
- d. Parkering

2.2.3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- a. Grønnstruktur

2.2.4. Hensynssoner (PBL §12-6)

- a. Sikringssone: Frisikt
- b. Faresone: Ras- og skredfare
- c. Faresone: Flomfare
- d. Faresone: Høyspenningsanlegg

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7, nr.4)

3.1.1. Universell utforming

- i. Offentlige trafikkområder, lekeplasser og fellesarealer, adkomster, parkeringer, gangveier, bygninger skal utformes iht. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B «Tilgjengelighet for alle», og TEK 10.
- ii. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.

3.1.2. Estetisk utforming

- i. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene.
- ii. Det skal legges vekt på miljømessige kvaliteter i valg av materialer, vegetasjon og belysning.
- iii. Bebyggelsen skal ikke skille seg ut med farger og materialer.

3.1.3. Terreng og vegetasjon

- i. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- ii. Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.
- iii. Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

3.1.4. Tekniske anlegg

- i. Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.
- ii. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og frisktsoner istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.
- iii. Kabler og ledninger for vann, avløp, fordelingsnett for strømforsyning og for tele- /tv / datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

3.2. Verneverdier (§12-7, nr.6)

3.2.1. Kulturminner

- i. Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- i. Byggegrenser
 - a. Der byggegrensen er tegnet inn:
 - Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen der denne er tegnet inn på plankartet.
 - b. Der byggegrensen ikke er tegnet inn skal følgende avstander gjelde (med mindre annet er opplyst) i bestemmelsene til hvert arealformål:
 - 10 m fra høyspentlinje.
 - 10 m fra senter-linje på adkomstvegene (SKV3, SKV4 og SKV2).
 - 15 m fra senter-linje på gang- og sykkelvei.
 - 20 m fra fylkesvegen.
 - Byggverkets halve høyde og ikke under 4m fra nabogrense.
 - Tiltak nevnt i PBL § 29-4 b kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser.
- ii. Materialbruk
 - a. Fasadene på byggene skal være av tre.
- iii. Radon
 - a. Radonundersøkelser skal utføres før utbygging av BKS1, BKS2, BKS3, BKB3, BKB4 og BKB5.
 - b. Det skal utføres bygningsmessige radonforebyggende tiltak der dette er nødvendig.

4.1.2. Boligbebyggelse (B1, B2, B3, B4 og B5)

- i. Maks. mønehøyde på nye boliger eller påbygg er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
- ii. Her skal maks utnyttingsgrad være 40% av BYA på hver tomt.
- iii. Hvert boligbygg skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per boenhet på egen tomt.

4.1.3. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2 og BFS3)

- i. I disse områdene skal nye boliger være en eller tomannsboliger.
- ii. Maks. mønehøyde på nye boliger eller påbygg er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
- iii. På disse områdene skal maks utnyttingsgrad være 32% av BYA.
- iv. Hvert boligbygg skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per boenhet på egen eiendom.

4.1.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3)

- i. I disse områdene skal nye bygg være kjedehus eller rekkehus.
- ii. Maks utnyttingsgrad på disse tomtene skal være 35% av BYA.
- iii. Maks. mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
- iv. Hvert boligbygg skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per boenhet på egen eiendom.

4.1.5. Annen type bebyggelse og anlegg – Energianlegg (BE1)

- i. Dette arealet skal brukes til trafo.
- ii. Trafo kan plasseres inntil 1 m nabotomtene, og teknisk veggrunn.

4.1.6. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS1 og BAS2)

- i. BAS1 og BAS2 skal brukes som snøopplag.

4.1.7. Uteoppholdsareal (BUT1)

- i. Det skal være lekestativ innenfor arealet.
- ii. Uteoppholdsarealet skal være belyst.
- iii. Det skal være et åpent bekkeløp gjennom arealet.

4.1.8. Kombinert formål: Bolig/Fritid – og turistformål (BKB3, BKB4 og BKB5)

- i. BKB3 og BKB4
 - a. I BKB3 og BKB4 skal det bygges konsentrert med leiligheter og hybler til utleie for sesongarbeidere i periodene dette trengs. Utenom «sesongen» kan disse leies ut til turister eller andre for korttidsopphold.
 - b. Fargene på disse byggene skal ikke skille seg ut fra landskapet.
 - c. Det skal være sykkelparkering, minst 1 handikapp-parkering og plass til lademuligheter for 2 elektriske biler av gangen på hver tomt.
 - d. Det skal være maks 2 etasjer på tomtene 15-19.
 - e. Det skal være maks 3 etasjer på tomt 14.
 - f. Tomtene 17-19 og tomt 14 skal ha en utnyttingsgrad på maks 35% av BYA.
 - g. Tomtene 15 og 16 skal ha en maks utnyttingsgrad på 40% av BYA.
 - h. Tomtene i BKB3 skal ha parkeringsplass til minst 1 bil per boenhet på egen tomt.
 - i. Det skal plasseres uteoppholdsareal på den ubebygde delen av tomta på hver tomt. Denne skal plasseres med fokus på kvalitet, sikkerhet og belysning.
 - j. I BKB4 skal det være minst 10 boenheter per tomt.
 - k. På tomtene 14-16 skal det være minst 20 boenheter på hver tomt.
 - l. Det skal være minst en boenhet tilrettelagt for universell utforming på hver tomt.
- ii. BKB5
 - a. I BKB5 skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse til langtidsleie for beboere i kommunen eller korttids utleie til turister.
 - b. Maks. utnyttingsgrad skal være på 35% - BYA.
 - c. Maks. mønehøyde på nye bygg er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
 - d. Hvert boligbygg skal ha opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per boenhet.
 - e. Minst en boenhet skal være tilrettelagt for universell utforming.

4.1.9. Kombinert formål: Bolig/ Tjenesteyting (BKB1 og BKB2)

- i. BKB1 og BKB2 skal være enten barnehage eller boligbebyggelse.
- ii. Når det ene området er blitt bygd ut til større barnehage, skal det andre bygges som boligbebyggelse.
- iii. Maks. mønehøyde på nye boliger er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer.
- v. Der det ikke er barnehage skal det være opparbeidd parkering for min. 1,5 bil per boenhet.
- vi. Der det ikke er barnehage skal det være en maks utnyttingsgrad på 35% av BYA.
- vii. Bruksareal på bakkeplan i barnehagen skal være universelt uformet.

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

4.2.1. Kjørevei

- i. SKV2
 - a. Denne veien skal dimensjoneres i henhold til vegnormalen som atkomstvei i boligområde (A1, fartsgrense 30km/t).
- ii. SKV3
 - a. Denne veien skal dimensjoneres i henhold til vegnormalen som atkomstvei i boligområde (A1, fartsgrense 30km/t).
 - b. Det skal plasseres en fysisk kjøresperre på veien. Plasseringen er tegnet opp på plankartet.
 - c. Det skal ikke tillates gjennomkjøring for andre enn måkebil, beredskapsbiler og myke trafikanter der bommen skal plasseres.
- iii. SKV4
 - a. Denne veien skal dimensjoneres i henhold til vegnormalen som atkomstvei i boligområde (A1, fartsgrense 30km/t).

4.2.2. Parkering

- i. SPA1
 - a. SPA1 er felles parkering for besøkende og ansatte ved barnehagen (BKB1 eller BKB2).
 - b. Minst 10% av parkeringsplassene skal være handikapp-plasser.
- ii. SPA2
 - a. SPA2 er felles parkeringsplass for BKB4.

4.2.3. Adkomst

- i. Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.
- ii. Adkomstvegen til tomtene 9 og 10 skal dimensjoneres i henhold til veinormalen (A1).
- iii. Det tillates ingen nye avkjørsler fra fylkesveien.

4.3. Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

4.3.1. Grønnstruktur

- i. G1
 - a. Det tillates tursti slik som tegnet opp på plankartet gjennom området.
 - b. Det skal være åpne bekkeløp i området.
 - c. G1 skal holdes ubebygd.
- ii. G2 og G3
 - a. G2 og G3 skal holdes ubebygd.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikringssoner

5.1.1. Frisikt

- i. I områder regulert til frisiktsone tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretninger. Eventuelle sikthindringer skal ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

5.2. Faresoner

5.2.1. Ras- og skredfare

- i. Ras og skred skal undersøkes nærmere før utbygging i aktsomhetsområdene.
- ii. Hvis det da blir bestemt at bebyggelse kan aksepteres skal kravene i TEK 10 respekteres.

5.2.2. Flom

- i. Innenfor fareområdet skal bygninger, installasjoner og vegtiltak planlegges og utformes slik at de kan tåle en 200-års flom uten vesentlige skader. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

5.2.3. Høyspenningsanlegg

- i. Bygninger med personopphold skal ikke bygges i faresonen for høyspenningsanlegg (10m på hver side av høyspenninglinja).

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7, nr.10)

6.1. Før rammetillatelse

6.1.1. Ras (H310_1, H310_2 og H310_3)

- i. Ras- og skredundersøkelser skal gjøres i aktsomhetsområdene for ras og skred før rammetillatelse gis.
- ii. Rassikkerhets tiltak skal være på plass før rammetillatelse gis, der det viser seg å være fare.

6.2. Før igangsettingstillatelse

6.2.1. Bygge- og anleggsfasen

- i. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

6.2.2. Hele planområdet

- i. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planområdet før:
 - Vann- og avløp er opparbeidet
 - Overvannsproblematikken og opparbeidelse av åpne bekker er løst.
- ii. Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidd senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.
- iii. Utbygger skal utrede energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelse.
- iv. Igangsettingstillatelse gis ikke før utomhusplan er godkjent av kommunen.

6.2.3. Områdene BKB5, BKS3, BKS2, BKS1, BKB4 og BKB3

- i. SKV3 må være opparbeidet før BKB5, BKS3, BKS2, BKS1, BKB4 og BKB3 får igangsettingstillatelse.

6.2.4. BKB3

- i. SKV4 må være opparbeidet før BKB3 får igangsettingstillatelse.

6.2.5. Veger

- i. Det skal opparbeides en belyningsplan for veien før igangsettelsestillatelse gis.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1. Hele planområdet

- i. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før el-forsyning og avfallshåndtering er opparbeidet.
- ii. Det kan ikke gis ferdigattest før kravene til utomhus arealer er oppfylt.

6.3.2. BKS1, BKS2, BKS3, BKB4

- i. Uteoppholdsareal og lekeområder (BUT1) skal være ferdig tilrettelagt før det blir gitt brukstillatelse av boligene.

6.3.3. BKB4

- i. SKV4 skal være ferdig før BKB4 får ferdigattest.
- ii. Parkeringsplassen SPA2 må være opparbeidet før BKB4 får ferdigattest.

6.3.4. Parkering

- i. Parkeringsplassen SPA1 må være opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for tomtene 7, 8,11, BKB2 og BKB1.

6.3.5. Bom

- i. Bom skal være installert på SKV3 før BKB5, BKS3, BKS2, BKS1, BKB4 og BKB3 får ferdigattest.

6.3.6. Spesielt for BFS1

- i. Før tomtene 7, 8, 9,10 og 11 gis ferdigattest skal tilhørende adkomstveger være ferdige.

[6.4. Rekkefølge i tid](#)

6.4.1. Barnehage

- i. Det skal bestemmes hvor barnehagen skal bygges eller utvides før BKB2 eller BKB1 kan bygges.
- ii. Arealet barnehagen står på (BKB2 eller BKB1) skal ha ferdigattest før boligbebyggelsen på det andre arealet (BKB1 eller BKB2) begynnes på.

6.4.2. Kombinert formål: Bolig/Fritid – og turistformål

- i. BKB4 skal bygges ut før BKB3.