

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING GRØNNEBAKKAN GNR 56/418, 56/838 MFL PLANID: 660

Planen er behandlet i Planutvalget dato/sak:

Vedtak i Kommunestyret dato/sak:

§1 Generelt

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§ 12-5, pkt. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

§ 12-5. pkt. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

§ 12-5. pkt. 3 - GRØNNSTRUKTUR

- Turveg
- Friområde

§ 2 HENSIKT/FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

§2.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for detaljert bruk av planområdet

Planområdet skal primært benyttes til boligformål med tilhørende friareal/lek og infrastruktur.

§2.2 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Planident 660 og sist datert 16.04.2024

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Støy, klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for anleggsperioden og for gjennomføring av planforslaget. Innvendig støynivå i boliger skal dokumenteres iht. NS 8175, min. klasse C, som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utendørs rom med støyfølsom bruk er for støykilden 55 Lden. I soverom gjelder maksnivå fra utendørskilder 4,5 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

§3.2 Parkering, det skal etableres parkering for bil og sykkel i henhold til Harstad kommunes til enhver tids gjeldende bestemmelser.

§3.3 Estetikk, bebyggelsen skal plasseres og utformes med ett moderne uttrykk og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det kreves arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 for terrengtilpasning.

§3.4 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i planarbeid et etter Plan- og Bygningstilsynsloven og Byggteknisk forskrift/TEK.

§3.5 Renovasjon, det skal legges til rette for felles renovasjonsløsning på område BBB. Løsning planlegges i samråd med HRS. For området BFS og BKS1 ivaretas avfallsdunker på egen eiendom.

§3.6 Energiforsyning, det skal tas hensyn til eksisterende nett og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging og lignende skal løses i samråd med kabeleier.

§3.7 Kulturminner, dersom det under arbeidene dukker opp materialer av kulturhistorisk betydning må arbeidet umiddelbart stanses. Troms fylkeskommune og Sametinget skal i så fall varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

§4.1 Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart, byggehøyde vist på plankart angir topp tak. Denne høyden er absolutt og kan ikke overskrides uten godkjent dispensasjon. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal fanges opp av bygningmassen, det vil si for eksempel ved sokkeletasje.

Nødvendige forstøtningsmurer kan være opp til 1.8 meter. Deler av mur kan likevel tillates høyere. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Bygninger kan ha flatt tak og takvinkel skal ikke overstige 40 grader.

Det tillates at biler snur i adkomstveg der snuplass på egen eiendom ikke er hensiktsmessig.

§4.2 Boligbebyggelse (BFS, BKS, BBB)

§4.2.1 Det tillates maksimalt 60 boenheter innenfor planområdet

- Område BBB maksimalt 36 enheter fordelt på 1 bygg
- Område BKS1 maksimum 4 boenheter fordelt på 4 bygg
- Område BFS maksimum 20 boenheter fordelt på 10 bygg

§4.2.1 Område BFS omfatter område for bolig, frittliggende småhusbebyggelse med annen eierform. Område BKS1 omfatter område for bolig, konsentrert småhusbebyggelse med annen eierform. Område BBB omfatter bolig, blokkbebyggelse med annen eierform. Innenfor disse områdene tillates det etablering av boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsareal samt parkering.

§ 4.2.2 For område BFS, BKS, BBB gjelder maksimal utnyttelsesgrad som vist i plankart for de ulike områdene. Påførte kotehøyder skal gjelde total byggehøyde.

§4.2.3 For område BBB skal det utarbeides utomhusplan når byggesak fremmes. Kommunen skal godkjenne utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise tiltaket i det enkelte delfelt. Den skal fastsette bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, garasjer, parkeringsplasser – bilplasser og sykkelparkering, adkomstforhold og snuplass, terrengbearbeidelser, beplantning, materialbruk, lekeplasser, samle plass for avfall og eventuelt andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk.

§4.2.4 På område BBB kreves lekeplass ved inngang for barn 2-6 år. Adkomst til lekeplass skal ikke være i konflikt med biltrafikk. Lekeplassen skal ikke være mindre enn 30m² og maks 50 meter fra bolig.

§ 4.3 For områder som gjelder teknisk infrastruktur, herunder Energianlegg (BE) og Avløpsanlegg (BAV) skal disse være tilgjengelig for vedlikehold fra veg.

§4.4 Område for Lekeplass (BLK1 og BLK2)

§4.4.1 Områdene BLK 1 og BLK2 skal fungere som privat felles nær og strøkslekeplass og opparbeides i henhold til Lekeplassbestemmelser for Harstad kommune. Størrelse minst 2500m² og tilpasses aldersgruppe 5-13 år og større barn fra 10 år og oppover.

§4.4.2 Innenfor område o_BLK2 tillates etablering av slokkevannstank med nødvendig infrastruktur/teknisk anlegg.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2)

§5.1 Vegformål og fortau, offentlig og privat skal opparbeides innenfor formålsgrenser vist på plankart.

§5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), gjelder tilpasning til tidligere regulering. SVT-5 og SVT-14 skal være utformet slik at det er mulig å bevege seg langs veg.

§5.2.1 Områder med signatur o_SVT1-2 reguleres til annen veggrunn– tekniske anlegg med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

§5.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG), gjelder område mellom parkering og vei ved kollektivholdeplass. Området skal være beplantet med vegetasjon som ikke hindrer sikt eller andre naturmaterialer.

§5.4 Holdeplass /plattform (SH) gjelder kantstopp for buss i Grønnebakkan.

§5.5 Kollektivholdeplass (SKH) gjelder bussholdeplass med tilhørende arealer. Området skal legges til rette for oppstilling av buss med tilhørende av- og påstigning for passasjerer.

§5.6 Parkeringsplasser (SPP) gjelder parkeringsplasser avsatt for brukere av friluftsområde samt ballplass/lekeareal. Det tillates ikke langtidsparkering, eks båt, campingvogn, bobil ol.

§5.7 Sikringssoner for frisikt som vist i kart. Frisiktzone ved vei skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

§5.8 Avkjørsler skal opparbeides med maksimal bredde på 6 meter

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 3)

§6.1 Grønnstruktur (GT) Områdene skal være felles privat og holdes fritt for hindringer slik at tilgjengelighet for allmenheten sikres til friluftsområder. Det tillates ingen tiltak i området.

§6.2 Naturområde (GF) Områdene skal være felles privat og holdes fritt for hindringer slik at tilgjengelighet for allmenheten sikres. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

Det tillates etablering av rekreasjonsfremmende tiltak, nødvendige sikringstiltak og tiltak for overvannshåndtering.

Innenfor området GF3 tillates etablering av varmesentral for grunnvarme med nødvendig infrastruktur.

§6.3 Områder regulert til friluftsmål tillates ikke benyttet til snølagring.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§7.1 Det kan ikke gis rammetillatelse for tiltak i formål §12-5 Bebyggelse og Anlegg før overordnet plan for kommunalteknisk anlegg inkludert landskapsplan er godkjent. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking. Før igangsettelsestillatelsen kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjent.

§7.2 Lekeplasser BLK1 og BLK2 skal være ferdig opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger.

§7.3 Fortau fra Steinvegen til Grønnebakkan som vist i Plankart skal være opparbeidet før første brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger.

§7.4 Sti mot Ramfløya skal være felles privat og holdes fritt for hindringer slik at tilgjengelighet for allmenheten sikres også i byggeperioden. Turstier som må omlegges grunnet anleggsarbeid, skal reetableres som en del av utbyggingen.

§7.6 Etablering av lekeplass ved inngang skal være etablert før første bolig tas i bruk i område BBB

§7.7 Utbygging av tekniske anlegg veg, vann, avløp, overvann kan skje trinnvis. Det gis ikke brukstillatelse for boliger før veg, vann, avløp og overvannshåndtering er etablert til de boliger det gjelder ihht godkjent detaljplan for tekniske anlegg.