

# Reguleringsplan for gnr. 3 bnr. 28 Breidablikkveien

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr. 3 bnr. 28 Breidablikkveien

PlanID 2023-2018.01. Saksnummer: . Dato forslag: 3.10.2018.

## 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere areal til bygging av boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting i to etasjers lavblokker med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur som adkomstvei, garasje, parkering, lekeplass og uteoppholdsareal, snøopplag mv.

Boligbebyggelsen reguleres i kombinasjon med offentlig/privat tjenesteyting slik at bebyggelse som nevnt over også kan oppføres for kommunens boligpolitiske mål og behov.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1.1 Estetisk utforming

- a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk.
- b) Utforming skal skje i harmoni med tiltakets funksjon og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på materialbruk, farge, volum, takform/takvinkel, fasadeutforming mm.

#### 2.1.2 Landskap og vegetasjon

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende avslutning i harmoni med tiltaket og omgivelsene. Vegetasjonen i området må ikke tilføres fremmede eller svartelistede arter.

### 2.2 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

#### 2.2.1 Hensyn til flysikkerhet ved Mehamn lufthavn (restriksjonsplan)

- a) Det må ikke etableres bygg eller anlegg som bryter med restriksjonsplanen for Mehamn lufthavn. Bruk av tårnkraner er ikke tillatt av hensyn til flysikkerheten. Avinor ved Mehamn lufthavn skal samtykke til bruk av mobilkraner over kote 57 før igangsettingstillatelse kan gis. Luftfartstilsynets regler for oppstilling, utstyring og bruk av kraner gjelder.
- b) Dersom mobilkran skal brukes høyere enn 30 m over terreng, skal Avinor Flysikring på forhånd ha samtykket til bruken etter radioteknisk vurdering. Avinors krav til søknad og vedlegg gjelder.

### 2.3 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

#### 2.3.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det under arbeid i marka kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark

fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marka.

## **2.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende vedlegges:

- a) Utomhusplan i målestokk 1:100. Planen skal vise plassering av all bebyggelse planen åpner for – også bebyggelse som ikke søkes om i første omgang.
- b) Plan for vann, avløp og overvannshåndtering.

## **3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **3.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg**

#### **3.1.1 Parkering (§ 12-7 nr. 7)**

Krav til bil- og sykkelparkering framgår av tabell under og inkluderer gjesteparkering.

For bygg med krav om universell utforming skal andel HC-plasser utgjøre min. 5 %.

Sykkelparkering skal ligge nær innganger, og muliggjøre oppstilling og låsing av sykkelen til fast innretning.

<b>Virksomhet</b>	<b>Enhet</b>	<b>Bil</b>	<b>Sykkel</b>
Boliger	Boenhet	1,5	2
Tjenesteyting (omsorgs-/bistandsbolig osv.)	Boenhet Årsverk	1 0,8	0 0,5

### **3.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, felt BKB1 (bolig/tjenesteyting)**

#### **3.2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4, 5)**

- a) I området tillates oppført inntil to lavblokker i to etasjer med seks leiligheter i hver blokk for boligbebyggelse eller offentlig/privat tjenesteyting (omsorgs-/bistandsboliger) med tilhørende anlegg. Arealformålene kan bebygges i området hver for seg eller i kombinasjon.
- b) Området skal planlegges for to lavblokker i to etasjer med grunnflate inntil 250 kvm, småbarnlekeplass og annet felles uteoppholdsareal, adkomstvei (intern) parallelt med eiendomsgrense mot idrettsbanen, garasjeanlegg i fot av bakken i øst samt øvrig nødvendig anlegg og teknisk infrastruktur.
- c) Kjeller kan bygges dersom det kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.
- d) Bebyggelsens lengderetning skal orienteres parallelt med høydekotene øst i planområdet.
- e) Maks. tillatt utnyttingsgrad er 50%-BYA.
- f) Maks. tillatt mønehøyde eller øvre gesimshøyde er 12,0 m.
- g) Dersom bygd med saltak, skal takvinkelen ligge mellom 27 og 36 grader.
- h) Hver av boenhetene skal være gjennomgående (gjennomlyst), ikke under 50 kvm BRA, og ha min. 5 kvm balkong eller terrasse for leiligheter i første etasje. Minimum ett soverom skal ikke ligge vendt mot svalgang/inngangsfasade.
- i) Snøopplag samt alt av overvann (inkl. takvann) skal håndteres åpent og lokalt.

- j) I området skal anlegges en lekeplass utformet som en småbarnlekeplass med utstyr for variert aktivitet. Lekeplassen skal anlegges med sitteplasser som tilrettelegger for samvær mellom voksne og barn. Sum av lekeplass og annet felles uteoppholdsareal skal være min. 600 kvm. Arealet skal ha gode solforhold og være skjermet mot trafikkfare. Lekeplassen skal være åpen for allmennheten.

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **4.1 Kjørevei (SKV1–2)**

#### **4.1.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1, 4)**

Veier og avkjørsler skal utformes som vist på plankartet og for øvrig tilfredsstille Statens vegvesens veinormaler.

#### **4.1.2 Eierform (§ 12-7 nr. 14)**

- a) Kjørevei o\_SKV1 inkludert regulert annen veigrunn skal være offentlig.
- b) Opparbeidelse og drift av kjørevei SKV2 ligger til hjemmelshaver(-ne) i BKB1.

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

### **5.1 Sikrings- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **5.1.1 Frisiktlinjer**

Innenfor frisiktlinjer tillates verken faste eller midlertidige tiltak og anlegg som hindrer frisikten målt 0,5 m over planet til tilstøtende vei. Forbudet inkluderer parkering.

## **6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)**

### **6.1 Før igangsettingstillatelse**

#### **6.1.1 Flytting av stadionlys**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal berørte master i planområdet for flombelysning av grusbanen på Breidablikk være flyttet til nytt sted godkjent av kommunen.

### **6.2 Før brukstillatelse**

#### **6.2.1 Adkomst fra offentlig vei**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til tiltak skal SKV2 til Breidablikkveien (SKV1) være opparbeidet med fast dekke som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal inkludere nødvendig breddeutvidelse av SKV1 mot BKB1.

#### **6.2.2 Lekeplass**

Småbarnlekeplass skal være opparbeidet jf. pkt. 3.2.1 bokstav j om utforming.