



Områderegulering for KBA1 - Gáhkkorčorru

PlanID: 20190001

Arkivsak:

Vedtaksdato:

Dato off. ettersyn:

Dato forslag: 2022-03-15

PLANBESTEMMELSER



Innholdsfortegnelse

1. Planens intensjon	3
2. Arealformål	3
3. Generelle bestemmelser	4
3.1. Plankrav	4
3.2. Estetikk og byggeskikk	4
3.3. Adkomst	4
3.4. Støy	4
3.5. Landskap og stedlig vegetasjon	4
3.6. Forholdet til kommunedelplan for Márkan	4
3.7. Kulturminner	4
4. Innhold i situasjonsplan	5
5. Bestemmelser til arealområder	5
5.1. Boligbebyggelse	5
5.2. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - snødeponi (o_SNØ1-2)	6
5.3. Lekeplass (f_BLK1-4)	6
5.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål	7
5.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
5.6. Grønnstruktur	9
6. Bestemmelser til hensynsoner	9
6.1. H140 Sikringssone frisikt og frisiktslinjer	9
7. Rekkefølgebestemmelser	10
7.1. Rekkefølgekrav:	10

Planens rettsvirkning

Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene.

Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner. Jf. plan- og bygningslovens § 1-6.

Retningslinjer er angitt med kursiv skrift.

1. Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for ett nytt bolig- og næringsområde i Kautokeino, samt et område for forretning, kontor og tjenesteyting. Planen skal også tilrettelegge for lekeplasser, kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, teknisk infrastruktur, snødeponi og grøntområder. Områdereguleringen bygger på KPA for Márkan. Området forutsettes utbygget trinnvis, iht. etterspørsel og behov. Den sørlige delen planlegges utbygget først, og denne er derfor mer detaljert planlagt. Den nordlige delen har en grovere detaljeringsgrad (kun hovedstrukturer), og forutsettes realisert når den sørlige delen er fullt utbygd, og på bakgrunn av detaljerte situasjonsplaner felt for felt i byggesak.

2. Arealformål

Området er regulert til følgende formål iht. pbl § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5. Nr. 1

1. Boligbebyggelse (B)
2. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Snødeponi (SNØ)
3. Lekeplass (BLK)
4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
5. Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 12-5. Nr. 2

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)
2. Kjøreveg (SKV)
3. Fortau (SF)
4. Gang-/sykkelveg (SGS)
5. Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
6. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

Grønnstruktur, jf. § 12-5. Nr. 3

1. Turveg (GT)
2. Friområde (GF)
3. Vegetasjonsskjerm (GV)

3. Generelle bestemmelser

3.1. Plankrav

- a) Det skal utarbeides en felles situasjonsplan for følgende områder før tiltak settes i verk:
 - 1. Felt B13-14
 - 2. Felt B15-17
 - 3. Felt B18-19
 - 4. Felt B20
 - 5. Felt BKB5
- b) Det kan bli stilt krav om endring av områdereguleringen, enten gjennom ordinær detaljreguleringsprosess, eller som forenklet planprosess iht. pbl § 12-14.
- c) Planens øvrige bestemmelser gjelder for B13-20 og BKB5, med mindre annet er særskilt angitt.

3.2. Estetikk og byggeskikk

- a) Tiltak etter plan skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder estetikk og byggeskikk, herunder materialbruk, farge, volum, takform, fasadeutforming, detaljering mm. Reflekterende fasadematerialer som kan skape sjenerende nær- og fjernvirkning skal unngås (gjelder ikke vindusflater).

3.3. Adkomst

- a) Avkjørsler til tomter er angitt med pil på plankartet. Disse viser til hvilken veg tomten skal ha adkomst. Endelig plassering av avkjørselspunkt avklares i byggesaken.

3.4. Støy

- a) Nye tiltak skal ikke medføre støy over grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for vurderingene. Jf. også TEK.
- b) Bygninger skal plasseres slik at de i størst mulig grad skjermer for støy mot boliger.

3.5. Landskap og stedlig vegetasjon

- a) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Stell og skjøtsel av skog tillates. Ved revegetering skal det benyttes stedstilpasset vegetasjon/frømateriale.
- b) Landskapsinngrep skal minimeres til det som er strengt nødvendig for å gjennomføre tiltak etter planen.

3.6. Forholdet til kommunedelplan for Márkan

- a) For forhold hvor disse bestemmelser ikke er dekkende, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for Márkan.

3.7. Kulturminner

Retningslinje: Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

4. Innhold i situasjonsplan

- a) **B13-20:** Situasjonsplan for B13-20 skal minimum vise/dokumentere:
1. Type og plassering av bebyggelse
 2. Tomtegrenser og ev. fellesarealer
 3. Bebyggelsens høyde og møneretning
 4. Beskrivelse av materiale- og fargebruk
 5. Lekeplass
 6. VVA-løsninger
 7. Løsninger for parkering og snøopplag
- b) **BKB5:** Situasjonsplan for BKB5 skal minimum vise/dokumentere:
1. Type og plassering av bebyggelse
 2. Tomtegrenser
 3. Bebyggelsens høyde og møneretning
 4. Beskrivelse av materiale- og fargebruk
 5. VVA-løsninger
 6. Løsninger for parkering og snøopplag

5. Bestemmelser til arealområder

5.1. Boligbebyggelse

- a) **Boligtype:** Det er tillatt å etablere enebolig og tomannsbolig/generasjonsbolig i B1-5 og B8-11. I felt B6-7 og B12 tillates etablert rekkehus. I felt 13-20 tillates enebolig, tomannsbolig/generasjonsbolig og rekkehus.
- b) **Antall bygg:**
1. Ene-/tomanns-/generasjonsbolig: På hver tomt tillates ett boligbygg i inntil 2 etasjer med tilhørende fastbygd eller frittliggende garasje/carport. For vertikaldelt bolig tillates tomt delt i to i skillevegg.
 2. Rekkehus: Rekkehus skal bygges i 2 etasjer og det tillates med frittliggende garasje/carport.
 3. Det tillates mindreverdige bygg på til sammen maks. BRA= 35 m², forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.
 4. Antall bygg på tomte skal ikke overstige 4, inkludert bolig, garasje/carport, og andre mindre bygg (uthus, boder etc.).
- c) **Material- og fargebruk:** Alle bygninger på boligtomten skal ha helhetlig material- og fargebruk.
- d) **Grad av utnyttning:** Maks tillat utnyttelse for boligen er 35% - BYA.
- e) **Bygningens høyde:** Mønehøyde tillates inntil 8,5 m og gesimshøyde inntil 7 m. Høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- f) **Takform:** Tillatt takform er:
1. Saltak med takvinkel 25-45 grader
 2. Pulttak med takvinkel 10-15 grader
- g) **Sekundærleilighet:** Eneboliger kan ha inntil én sekundærleilighet som ikke skal overstige 50 % av eneboligens BRA eller være større enn 60 m² BRA.
- h) **Sokkel og kjeller:** Det tillates sokkel/kjeller i felt B1, B4, B7 og B10, samt i de delene av B2, B5, B8 og B11 som ligger vest for o_SKV3. For øvrig kan sokkel/kjeller tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvføll av sokkel/kjeller til kommunal avløpsledning.
- i) **Parkering:** Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides pr. boenhet:
1. Ene-/tomanns-/generasjonsbolig: 2 p-plasser
 2. Tillegg for sekundærleilighet: 1 p-plass
 3. Rekkehus: 2 p-plasser

j) **Garasje/carport:**

1. Garasjer/carport skal bygges i en etasje.
2. Kjeller kan tillates. Kun utvendig kjeller tillates.
3. Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.
4. Frittliggende garasjer/carport skal ikke overstige $BYA = 80 \text{ m}^2$.
5. Frittliggende garasje/carport skal ha en maksimal gesimshøyde på 4 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
6. Møneretning kan være vinkelrett på, eller parallell med bolighuset. Avstand til veg skal være 10 m, målt fra midten av veien.
7. Takform skal tilpasses takform på boligbygg.
8. Garasje skal ikke plasseres nærmere nabotomt, grønnstruktur, snødeponi og lekeplasser enn 1 m.

k) **Uteopphold:**

1. Ene-/tomanns-/generasjonsbolig: For hver tomt skal det være min. 100 m^2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.
2. Rekkehus: Det skal være min. 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet, hvor min. 5 m^2 skal være privat veranda eller markterrasse.

l) **Gjerde:**

1. Det skal settes opp gjerde i tomtegrensen mot offentlig grønnstruktur, lekeplasser og annen veggrunn – tekniske anlegg. Gjerder skal min. være 0.6 m høy og maks. tillatt høyde er 1 m høy.
2. Det tillattes oppført gjerde eller hekk mot nabotomt.

m) **Snø:** Snø skal løses på egen tomt.

5.2. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – snødeponi (o_SNØ1-2)

- a) o_SNØ1-2 skal brukes til snødeponi for o_SKV3. Områdene skal ha tilfredsstillende avrenning og framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden.
- b) Innenfor områder for snødeponi tillates ingen bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snøopplagring om vinteren.

5.3. Lekeplass (f_BLK1-4)

- a) Lekeplasser f_BLK1-4 skal være felles for alle eiendommer i område B1-12. Lekeplasser f_BLK3-4 skal være felles for alle eiendommer i område B13-B20.
- b) Lekeplassene skal opparbeides som nærlekeplasser så tidlig i utbyggingsfasen som praktisk mulig. Nærlekeplassen skal min. inneholde:
 1. Dobbelt huskestativ: 1 (Vedlikeholdsfrie materialer)
 2. Sandkasse: 1 (Minimum 9 m^2)
 3. Større klatrestativ m/sklie: 1 (Vedlikeholdsfrie materialer med balanseelementer)
 4. Bord m/benk: 1
 5. Sikring: Langs vei. Annen sikring etter behov.
 6. Adkomstvei m/port, belysning og vegetasjon.
 7. Akebakke (*Kunstig akebakke kan anlegges ved behov*)
- c) Minst en lekeplass skal være universelt utformet.

5.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- a) **Tillatt bebyggelse:**
1. Innenfor områdene BKB1-2 tillates forretning, kontor og tjenesteyting.
 2. Innenfor områdene BKB3-4 tillates lettere industrivirksomhet, lagervirksomhet i tilknytning til industrivirksomhet og håndverk. Lettere industrivirksomhet inkluderer service- og engrossalg med tilhørende kontorer, og varelevering. Det tillates ikke kontorarealer som ikke er tilknyttet industrivirksomheten.
 3. Innenfor områdene BKB5 tillates forretning (ikke detaljhandel), kontor, tjenesteyting, industri, lagervirksomhet og håndverk.
- b) **Søknad om tillatelse:** Ved byggemelding skal det framlegges situasjonsplan som viser byggets plassering, adkomstforhold, parkering, trase for varelevering, belysning, materialbruk, beplantning, gjerder, høydeplan, lokal håndtering av overvann og snølagring internt på tomta.
- c) **Grad av utnytting:**
1. Forretning, kontor og tjenesteyting: Maks størrelse er 1200 m² (BRA).
 2. Industri, lager og håndverk: Maks tillatt utnyttelse er 40 % - BYA for hver enkelt tomt.
- d) **Bygningens høyde:** Maksimal tillatt gesimshøyde er 8.5 m over gjennomsnittlig terrenghøyde.
- e) **Kjeller:** Kjeller er ikke tillatt.
- b) **Material- og fargebruk:** Alle bygninger på tomten skal ha helhetlig material- og fargebruk. Fasader mot E45 skal vies spesiell oppmerksomhet ift. estetikk og byggeskikk. Også uteområder skal framstå ryddig og tiltalende.
- f) **Takform:** Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- g) **Adkomst:** Det skal opparbeides en tydelig hovedadkomst til bygget. Kjøreadkomst avgrenses med kantstein.
- h) **Parkering:**
1. Parkering skal løses internt på tomta.
 2. Forretning, kontor og tjenesteyting: Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² gulvareal.
 3. Industri, lager og håndverk: Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvareal.
 4. HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves og plasseres nær hovedinngangen.
- i) **Sykkelparkering:**
1. Forretning, kontor og tjenesteyting: Det skal etableres 0,6 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m² gulvareal.
 2. Industri, lager og håndverk: Det skal etableres 0,2 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m² gulvareal.
 3. Sykkeloppstillingsplasser skal ha tilfredsstillende belysning, og skal være tilfredsstillende vedlikeholdt og brøytet. Sykkeloppstillingsplasser skal ligge nær hovedinngangen, og skal ha tydelig skilting/merking.
- j) **Varelevering:**
1. Vareleveringer skal legges slik at de gir minst mulig støyproblemer for boligbebyggelsen. Vareleveringer skal ha støyskjerming med lydabsorberende tak og vegger.
 2. Det tillates ingen varelevering mellom kl. 22:00-06:00.
 3. Varelevering skal legges adskilt fra parkeringsplasser.
- k) **Utelagring:** Utelagring tillates ikke.
- l) **Snø:** Snø skal løses på egen tomt.
- m) **Gjerde:**
1. Forretning og tjenesteyting: Tomter skal ha gjerde i tomtegrensen mot grønnstruktur. Gjerder skal være min. 0.6 m.

2. Industri, lager og håndverk: Tomter skal ha tett gjerde i tomtegrensen mot grønnstruktur og annen veggrunn – tekniske anlegg. Gjerder skal være min. 1.8 m mot grønnstruktur og 0.6 mot annen veggrunn – tekniske anlegg. Materialbruk skal være nettinggjerde.

5.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.5.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_S1-3)

- a) o_S1-3 skal være offentlig.
- b) o_S1-3 skal opparbeides etter Statens vegvesens håndbøker.

5.5.2. Kjøreveg (o_SKV1-3)

- a) o_SV1-3 skal være offentlig.
- b) o_SKV2-3 skal benyttes til kjøreveg. Kjøreveiene skal opparbeides med fast dekke og belysning. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker.
- c) Gangfelt over kjøreveg skal være skiltet, oppmerket og belyst.

5.5.3. Fortau (o_SF1-4)

- a) o_SF1-4 skal være offentlig.
- b) Fortau skal opparbeides i bredde 3 m med fast dekke og kantstein i granitt mot kjøreveg. Det skal være tilstrekkelig høydeforskjell slik at et markert fysisk skille oppnås. Fortau skal være belyst. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker.

5.5.4. Gang- og sykkelveg (o_SGS1-5)

- a) o_SGS1-5 skal være offentlig.
- b) Gang- og sykkelveg skal opparbeides med fast dekke, belysning, oppmerking, skilting, samt sikre krysningspunkt ved avkjørsler og kryssende veg. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker.

5.5.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-15)

- a) o_SVT1-15 skal være offentlig.
- b) All regulert «annen veggrunn – teknisk anlegg» i planområdet skal tjene til sideareal for kjøreveg, herunder teknisk infrastruktur grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt og lignende som er nødvendig av hensyn til vegformålet.
- c) Arealene skal være gresskledde, beplantet eller opparbeidet med belegningsstein.

5.5.6. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (o_SAA)

- a) o_SAA skal i barmarksperioden benyttes til kundeparkering for felt BKB1-4, og på vinteren skal den benyttes til snødeponi for o_SKV2.
- b) Det tillates ikke etablert bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snølagring.
- c) o_SAA skal være skiltet med informasjon om bruken, og skal belyses.

5.6. Grønnstruktur

5.6.1. Turveg (o_GT)

- a) o_GT skal være offentlig.
- b) Turvegen tillates opparbeidet i grus eller fast dekke med 5 m bredde.
- c) Det tillates etablert belysning i o_GT.
- d) Vegetasjon/trær bør bevares i størst mulig grad. Stell og skjøtsel tillates, jf. bestemmelse 3.5.

5.6.2. Friområde (o_GF1-11)

- a) O_GF1-11 skal være offentlig.
- b) Friområder skal i det vesentligste bevares som grøntområder, men tillates tilrettelagt for ferdsel til fots, for eksempel gangstier, trapper osv. Jf. også bestemmelse 3.5 om vegetasjon og stell av skog.

5.6.3. Vegetasjonsskjerm (o_GV1-3)

- a) o_GV1-3 skal være offentlig.
- b) o_GV1-3 skal tilplantes med klimapasset vegetasjon for å øke skjermingseffekten. Stell og skjøtsel av skog tillates.
- c) Det skal etableres støyvoll i o_GV1-3. Støyvollen skal være inntil 2 m høy.

5.6.4. Støyvollen i o_GV1: Denne skal etableres mellom boligområdet og BKB1.

5.6.5. Støyvollen i o_GV2: Denne skal etableres mellom boligområdet og BKB3.

5.6.6. Støyvollen i o_GV3: Denne skal etableres mellom boligområdet og BKB5.

6. Bestemmelser til hensynsoner

6.1. H140 Sikringssone frisikt og frisiktslinjer

- a) Innenfor sikringssone for frisikt H140 og frisiktslinjer skal det være fri sikt i høyde >0,5 m over tilstøtende vei's plan. Enkeltstående trær kan unntas av hensyn til stedlig vegetasjon, samt veiskilt eller lysmaster, dersom trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1. Rekkefølgekrav:

a) Utbyggingsrekkefølge på feltene:

B1-12 og BKB1-4 skal realiseres først. B13-20 kan realiseres etter ferdigstilling av felt B1-12, og BKB5 kan realiseres etter ferdigstilling av felt BKB1-4.

b) B1-12: Før det gis brukstillatelse på feltene B1-12 skal følgende være ferdigstilt:

1. Kjøreveg: o_SKV2-3
2. Fortau: o_SF1-3
3. Gang-/sykkelveg: o_SGS2-3
4. Snødeponi: o_SNØ1-2
5. Lekeplasser: f_BLK1-2
6. Øvrig teknisk infrastruktur

c) B13-20: Før det gis brukstillatelse på feltene B13-20 skal følgende være ferdigstilt:

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
2. Lekeplasser: f_BLK3-4
3. Snødeponi

d) BKB1-4: Før det gis brukstillatelse på feltene BKB1-4 skal følgende være ferdigstilt:

1. Kjøreveg: o_SKV2
2. Fortau: o_SF2-3
3. Gang-/sykkelveg: o_SGS2-3
4. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål: o_SAA
5. Støyvoll i vegetasjonsskjerm: o_GV1-2
6. Øvrig teknisk infrastruktur

e) BKB5: Før det gis brukstillatelse på feltene BKB5 skal følgende være ferdigstilt:

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
2. Støyvoll i vegetasjonsskjerm: o_GV3
3. Snødeponi

f) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for o_S1-3

1. o_S1 skal detaljprosjekteres og opparbeides før det gis brukstillatelse i B13-14 og B18-19.
2. o_S2 skal detaljprosjekteres og opparbeides før det gis brukstillatelse i B15-17 og B20.
3. o_S3 skal detaljprosjekteres og opparbeides før det gis brukstillatelse i BKB5.
4. Krysset mellom o_SKV2 og o_S3 skal detaljprosjekteres og opparbeides før igangsetting av BKB5.

g) Lekeplass:

1. f_BLK1 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B1-6.
2. f_BLK2 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B7-12.
3. f_BLK3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B13-17.
4. f_BLK4 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B18-20

h) Slokkevannskapitet:

Før det gis brukstillatelse skal nødvendig slokkevann til brann være sikret.