



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR Nybyveien - PLAN NR. 276

Dato:	08.09.18
Dato for siste revisjon:	10.04.19
Dato for 1.gangsbehandling:	19.12.18
Dato for sluttbehandling:	23.04.19

Revidert: 08.09.2026

Endring (markert i rødt):

- Kapittel IV, punkt 1.1c
- Kapittel IV, punkt 1.1g
- Kapittel VI, punkt b

PLANENS HENSIKT OG FORMÅL

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av eiendommene til konsentrert småhusbebyggelse. Ajourføre eldre reguleringer mot vei i nord og syd, samt ivarett kommunedelplanens hensynssone for nyere tids kulturminne.

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrenser.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Konsentrert småhusbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Veg

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

- a) Hensynssone H570
Nyere tids kulturminne med hensynssone H570.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. BOLIGBEBYGGELSE; konsentrert småhusbebyggelse; kode 1111

- a) **Type bebyggelse**
Området kan bebygges med konsentrert småhus-bebyggelse i tråd med illustrasjonsplan, ref. 1.1 punkt c.
Innen området må utbyggingen prosjekteres i en helhetlig plan. Gjennomføring kan fases i byggetrinn.
- b) **Plassering/utforming**
Bebyggelsens plassering, volumoppbygging, utforming og uttrykk med sterk primærfarge (fortrinnsvis rød), møneretning, høyde, gesimshøyde, mønehøyder, takterrasser skal være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 28/06/2018 med utomhusplan (til illustrasjonsplanen) datert 8/4/2019.

Bebyggelse over bakken skal forholde seg til viste byggegrenser. Men det tillates 'utkraging' på 1m av bebyggelse/balkonger/trapper fra 2.etg-plan over byggegrensene. Søyler / konsoler tillates under disse utkraginger.

Støttemurer og tilsvarende konstruksjoner kan tillates over byggegrensene, så lenge disse ikke hindrer frisikt, er del av en helhetsplan, og vanlige regler og praksis i medhold av Pbl.§29.4 er overholdt.

Mindre avvik fra regulert kjørebane kan forekomme for å optimalisere kjørebanens profil og trase i forhold til terreng og boligplassering.

Boligene skal ha dagslys fra minst 2 himmelretninger.

Boligene skal ha sol minst 3 timer per dag på vårjevndøgn / høstjevndøgn.

c) **Utnyttelse**

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Parkeringsplasser på terreng, garasjer og carports inkluderes i BYA jfr TEK17.

Symboler på plankartet i tråd med illustrasjonsplan (jfr reg. §4.2.1) viser at det er tillatt inntil **9-15** hovedboenheter på eiendommen. Symbolene viser ikke nødvendigvis endelig plassering.

d) **Parkering**

Parkering skal løses på egen tomt.

e) **Høyde**

Høyder skal være i tråd med illustrasjonsplanen, datert 28/06/2018. Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende ferdig planert terreng. Inntrukken toppetasje tillates over tillatt gesims når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på maksimum 1 fasade.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

f) **Vannbåren varm**

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

g) **Fellesareal**

Det avsettes minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Balkonger og (tak-)terrasser kan inngå i uteoppholdsarealet. Minimum 20 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal imidlertid opparbeides som fellesareal og ligge på bakkenivå (jf. utomhusplan).

Fellesarealer skal være tilstrekkelig opparbeidet før boenhetene kan tas i bruk. Nærmeste friområde (jf. illustrasjonsplan/utomhusplan datert 18.06.2026) til hver bolig skal være ferdig opparbeidet før boenheten kan tas i bruk. Dette gjelder:

- Friareal 1 for bygg 1 og 2
- Friareal 2 for firemannsbolig 1 og bygg 5
- Friareal 3 for firemannsbolig 2 og 3

Samferdselsanlegg, utomhusområder av areal regulert til boligformål innenfor planområdet skal være fellesareal. Dette er imidlertid ikke til hinder for at hensiktsmessige arealer i seksjonering tildeles den enkelte seksjon med særegen bruksrett.

h) **Lekeplass**

Lekeplass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk og skal være universelt utformet. Lekearealene skal i tillegg være tydelig fysisk avgrenset mot kjøreareal, parkeringsareal og andre arealer hvor det kan oppstå konflikt mellom lekende barn og kjøretøy. Avgrensningen skal utformes med egnet vegetasjon, gjerde, terrengforming eller annen fysisk løsning som gir tilstrekkelig sikkerhet og samtidig ivaretar oversiktighet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, kode 2010

o_SV1

Kjørevei merket o_SV1 er offentlig vei.

V

Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser:

Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og friskt til tomt og bolig, overvannshåndtering, vegetasjon, og løsning for renovasjon.

Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse / nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

Rekkefølgebestemmelser:

- a) Før bygningene lovlig kan tas i bruk skal hovedledning for vann og avløp, energiforsyning, støyskjermingstiltak, felles leke- og oppholdsområde, og ny felles avkjørsel være opparbeidet.
- b) Før rammetillatelse gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

VI FELLESBESTEMMELSER

a) **Støygrenser**

Støynivåer må ikke overstige laveste verdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016, tabell 3.

Før igangsettingstillatelse kan gis for boliger 6 tom 9 må tiltak dokumenteres for å sikre at uteoppholdsarealene til får tilfredsstillende støyforhold.

Før igangsettingstillatelse kan gis for boliger 6 tom 9 må tiltak dokumenteres for å sikre tilfredsstillende innendørs støynivå fra utendørs kilder i henhold til NS8175/2012, lydklasse C.

Ved støyutsatt fasade må minst 4 oppholdsrom per bolig ha lufting på stille side.

b) **Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak**

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel, samt dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, skal være i henhold til **Kommunedelplan Svolvær (2020-2040)**.
~~Dette betyr 2 bilparkeringsplasser og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.~~

Krav til sykkelbod jfr TEK17 skal ivaretas, og sykkelparkering kan løses i boden.

c) **Sikrings-, støy- og faresoner**

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med felles intern veianlegget.

d) **Hensynssone bevaring kulturmiljø**

Nyere tids krigsminne med bunkers og underjordiske rom skal hensyntas og ivaretas. Ethvert inngrep som kan påvirke bunkers og underjordiske rom er søknadspliktig, og før et tiltak kan iverksettes må Fylkeskommune og Fylkesmannen gis anledning til å uttale seg.

e) **Unngå spredning av fremmede arter**

Ved graving i mark skal det gjøres tiltak for å sikre at svartelistede arter jfr Nml. ikke sprer seg ytterligere.

f) **Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved graving i mark oppdages automatisk fredete kulturminner jfr Kml.§8 skal disse håndteres i medhold av Kml.

