

# Reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan for Solstua boliger

## gnr. 69, bnr. 800 i Skjervøy kommune

Vedtatt dato:

Siste endring, dato:

### § 1 Planens formål

Formålet med planen er tilrettelegging for oppføring av to leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsareal.

Planområdet er vist med reguleringsgrenser på plankartet i målestokk 1:250 og er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

§ 1.1	Nr. 1- Bebyggelse og anlegg	
	- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB
	- Uteoppholdsareal	Uteopphold
§ 1.1	Nr. 2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	- Veg	Veg
	- Annen veggrunn-tekniske anlegg	Annen veggrunn
	- Parkeringsplasser	P

### § 2 Fellesbestemmelser

#### § 2.1 Universell utforming:

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere av området. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet. Opparbeidet område for uteoppholdsareal skal ha universell utforming.

#### § 2.2 Terrengbehandling:

Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte. Det tillates støttemurer, murer og terrengbehandling i naturstein, alternativt betongstein, men disse kan ikke kombineres. Det må velges det ene alternativet. Arbeider som medfører fyllingsskråninger og/eller forstøtningsmurer for nivåtilpasning skal utføres med forsiktighet og god tilpasning til terrenget rundt. I hovedsak skal terrengformasjoner søkes bevart, og tilpasninger gjøres i første rekke i bygningene.

Stedlig vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget. Veiskjæringer og fyllinger skal tilføres vekstjord og revegeteres eller avsluttes på en annen estetisk god måte. Skråninger og kanter skal sikres mot utvasking og jordflukt.

Kabler legges i størst mulig grad i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

#### § 2.3 Estetisk utforming:

Bygningens utforming og estetikk som fasader, takform, vindusinndeling og synlige materialer skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene og nabobebyggelsen.

### § 2.4 Overvannshåndtering:

Plan for overvannshåndtering og fordrøyning skal godkjennes av kommunen og skal være gjennomført i samsvar med godkjent plan for dette. Flomveier på terreng skal ledes på regulerte samferdsels- og fellesområder – ikke gjennom byggeområder.

### § 2.5 Byggegrenser:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggeområder.

### § 2.6 Byggesøknad:

I byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering og høyde av bygg, adkomst, eventuelle murer, gjerder og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

### § 2.7 Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Dersom det likevel skulle komme fram objekter eller spor etter tidligere tiders menneskelig aktivitet i forbindelse med gravearbeider i området skal Troms og Finnmark fylkeskommunes kulturarvseksjon varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

### § 2.8 Miljøkvalitet:

Alle bygninger i planområdet skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. gjeldende teknisk byggeforskrift. Det oppfordres til å velge høyere miljøklassifisering enn minstekravet, og til å velge materialer og løsninger som er resirkulerbare og som genererer minst mulig avfall over byggets levetid.

Det tillates solcellepanel og andre miljøtiltak som ikke genererer støy eller annen vesentlig sjenanse for naboer.

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

### **3.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)**

#### **3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)**

Det tillates boligbebyggelse - blokkbebyggelse i to etasjer + underetasje til parkering. Maksimalt 10 leiligheter.

Boenhetene kan fordeles på maksimalt 2 bygg

#### **3.1.2 Grad av utnyttning (§12 -7 nr. 1)**

100 % utnyttelse av byggeområdene.

#### **3.1.3 Byggehøyder (BB)**

Innenfor området tillates høyeste punkt på bygg maksimalt kote +26.

#### **3.1.4 Takform**

Det tillates pulttak.

#### **3.1.5 Parkering**

Det skal være felles parkeringsgarasje for boligene i planområde i underetasje i tillegg til parkeringsareal for gjester på terreng.

- Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass per leilighet.
- Det skal avsettes plass i garasje for 1 bil per boenhet. Minimum 1/3 av disse skal være

tilpasset rullestolbrukere.

- Det skal anlegges minimum 5 biloppstillingsplasser på terreng for besøkende. Minimum en av disse skal være tilpasset handikappede.
- Det skal etableres 3 ladestasjoner for elbiler til boenhetene i garasjen.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tomten tilknyttes offentlig vei med avkjøring mot nord.

### 4.1 Kjøreveg

#### 4.1.1 – Veg-felles avkjøring

Tomten tilknyttes kommunal vei med adkomst mot snuplass i nord. Innenfor tomteområdet etableres vei med veibredde 3,0 m.

#### 4.1.2 Annen veggrunn

Området gjelder gangareal, sykkelparkering, tekniske anlegg i grunnen, atkomst til inngangsparti og innkjøring til garasjer.

## § 5 Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Opparbeidelse av vei, vann og avløp.

Godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før opparbeidelse av vei tillates.

Veg, vann-, overvann- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt før ferdigattest på boligene.

01.12.22

AR-Ing AS Skjervøy,  
Roald Sebergsen,  
planlegger