



Planforslag – 1.gangs høring og offentlig ettersyn



Lebesby  
kommune

Detaljregulering Øverbygda boligfelt

PlanID 202201

Planbestemmelser

## Innhold

1	Planens hensikt .....	1
2	Reguleringsformål .....	1
3	Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	2
3.1	Byggeskikk og estetikk .....	2
3.2	Terreng og vegetasjon .....	2
3.3	Universell utforming .....	2
3.4	Risiko og sårbarhet .....	2
3.5	Kulturminner .....	2
4	Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) .....	2
4.1	Boligbebyggelse (B) .....	2
4.2	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (_SNØ) .....	3
5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....	3
5.1	Veg (o_SV) .....	3
5.2	Kjøreveg (SKV) .....	3
5.3	Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) .....	3
5.4	Parkering (SPA) .....	4
6	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) .....	4
6.1	Naturområde (N) .....	4
7	Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7, 11-8) .....	4
7.1	Sikringsone – frisikt H140 .....	4

**Retningslinjer** til bestemmelser er angitt i kursiv. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir utdypende føringer og forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

## 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligfelt og parkering i bygda Lebesby.

## 2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

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

1110 Boligbebyggelse (B)

1590 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (\_SNØ)

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

2010 Veg (SV)

2011 Kjøreveg (SKV)

2018 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

2080 Parkering (SPA)

### **Grønnstruktur (PBL 12-5. Nr. 3)**

3020 Naturområde (N)

## 3 Rekkefølgebestemmelser

### 3.1 Generelt

# - Før det kan søkes byggetillatelse for boligtomtene B7, B9-11 skal nødvendig infrastruktur (veier, vannledningsnett, strømforsyning) være etablert.

## 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 4.1 Byggeskikk og estetikk

- a) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Ubebygde arealer skal holdes i ryddig stand.
- b) Utforming skal skje i harmoni med tiltakets funksjon og i samspill med bygde og naturgitte omgivelser, både med tanke på lokalisering på tomta, volum, utforming, materialbruk og farge.

### 4.2 Terreng og vegetasjon

- a) Det skal brukes maskiner og metoder i anleggs- og driftsfase slik at tiltaket gjør minst mulig inngrep og skade på terreng, vegetasjon og naturtyper.
- b) Ved revegetering og istandsetting av arealer etter inngrep må det ikke innføres fremmede arter, og i størst mulig grad benyttes naturlig revegetering. Tilsåing må skje med frø fra gras som er stedstilpasset og ikke innehar fremmede sorter.

### 4.3 Universell utforming

Universell utforming av uteområder og bebyggelse reguleres av Byggteknisk forskrift.

### 4.4 Risiko og sårbarhet

#### 4.4.1 Støy

T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn for plassering og prosjektering av tiltak i planområdet, samt under anleggsperioden.

#### 4.4.2 Klimatiske forhold

Det skal tas hensyn til følgende forhold ved plassering og oppføring av bygg og andre tiltak, samt ved valg av byggematerialer:

- Sterk vind/ekstremvær
- Snørydding
- Overvannshåndtering

### 4.5 Kulturminner

#### **Retningslinjer:**

*Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre tids 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.*

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

### 5.1 Boligbebyggelse (B)

- a) Tillatt bruk: Områdene tillates brukt til boligformål, herunder eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/flermannsboliger med inntil 4 boenheter, med tilhørende parkering, uteareal med mer.
- b) Størrelse: Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA-35%.
- c) Byggehøyde: Det kan bygges boliger i inntil 2 etasjer pluss kjeller eller sokkel.
  - Maksimal gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng = 7 meter.
  - Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng = 9 meter.
  - Flate- og pulttak kan ha gesimshøyde på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

- d) Plan for uteareal: Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/utomhusplan hvor det fremgår plassering av tiltak, både eksisterende og nye. Planen skal vise plassering av bygninger, balkonger/terrasser, byggegrenser, parkeringsareal og uteoppholdsareal.
- e) Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.
- f) Garasjer og uthus: I tilknytning til boliger tillates det oppført én garasje per boenhet på maks 100 m<sup>2</sup> BRA, samt to uthus på maks 50 m<sup>2</sup> per enhet.  
Garasjer og uthus skal bygges i 1 etasje og ikke benyttes til varig opphold.  
Tillatt høyde på garasje og uthus, målt fra ferdig gulv:
- Maksimal gesimshøyde = 3 meter.
  - Maksimal mønehøyde = 5 meter.
- g) MUA: For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/flermannsboliger skal minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal opparbeides per boenhet, for å tilfredsstille behov for uteareal samt lekeareal for barn og unge.
- h) Balkong/terrasse: Leiligheter skal ha en balkong, terrasse, veranda, platt eller lignende på minimum 5 m<sup>2</sup> per boenhet.
- i) Overvann: Overvann og drenering skal løses på hver enkelt tomt. Valg av løsning skal avklares i byggesaksbehandlingen.

## 5.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (\_SNØ)

- a) Området tillates benyttet til deponering av snø i forbindelse med brøyting/snørydding.
- b) I den snøfrie årstiden tillates området brukt til annen friluftaktivitet. Arealet skal fremstå ryddig også i sommerhalvåret.
- c) Området skal holdes fri for bygningsmessige tiltak som kan være til hinder for snølagring.
- d) Overvannshåndtering fra snødeponi løses gjennom avrenning og infiltrasjon i naturlig terreng/vegetasjon.

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

### 6.1 Veg (o\_SV)

- a) Arealene tillates brukt til kjøreveg med nødvendig sideareal for veg og eventuelt kommunaltekniske anlegg, rør, ledninger, kabler med mer.
- b) Statens vegvesens håndbøker skal benyttes ved utforming av veg og adkomst/avkjørsler.
- c) Eierform O\_SV\_1 skal være offentlig.

### 6.2 Kjøreveg (SKV)

- a) Arealene tillates brukt til kjøreveg med nødvendig sideareal for veg og eventuelt kommunaltekniske anlegg, rør, ledninger, kabler med mer.
- b) Statens vegvesens håndbøker skal benyttes ved utforming av veg og adkomst/avkjørsler.

### 6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Området tillates brukt til grøft/sideareal til veg.

## **6.4 Parkering (SPA)**

- a) Arealet tillates opparbeidet til parkering.
- b) I vintersesongen skal scootertilhengere benytte parkeringsareal på oversiden av vannverket.
- c) Parkeringsplassen skal være offentlig.

## **7 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **7.1 Naturområde (N)**

Arealene tillates brukt til friområde.

## **8 Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7, 11-8)**

### **8.1 Sikringszone – frisikt H140**

Det er ikke tillatt med tiltak eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter da disse kan hindre sikt for kjørende.