FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til reguleringsplan etter PBL §26
for området
Øverjordet, gnr. 42, bnr. 1.
i Bardu kommune

Plandato.....: 16.01.2006
Dato for siste revisjon av plankartet.....:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene.....:
Dato for godkjenning av reguleringsplanen.....:

Disse bestemmelsene gjelder for det området på plankartet som er innrammet med reguleringsgrense.

Området skal reguleres til følgende formål:

1.	**BYGGEOMRÅDER**	-Områder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse.
3.	**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**	-Offentlig trafikkområde
5.	**FRIOMRÅDER**	-Friområder
6.	**SPESIALOMRÅDER**	-Containerplass
7.	**FELLESOMRÅDER**	-Felles lekeareal

Reguleringsformålene er på plankartet vist med raster og/eller farger.

1. BYGGEOMRÅDER

Terrengtilpassing av tomtene med mer enn 1 meter skjærings- eller fyllingshøyde skal omsøkes og godkjennes av planutvalget.

Støytiltak på boligbebyggelse:

- Bebyggelsen skal ha tung platekledning utvendig og innvendig (gips).
- Det tillates ikke innredet loft.

- Boligene skal ha balansert ventilasjon.
- Vindu skal ha lyddata minst R_w+C_{tr}=37 dBA.
- Bygningene skal så langt mulig ha soverom på stille side (nord).

1.1 Boliger som frittliggende småhusbebyggelse

Området skal fortrinnsvis utbygges med frittliggende småhusbebyggelse. Eventuelt kan kjedet bebyggelse tillates etter forhåndskonferanse.

1.1.1 På område B1, B2, B3, B5, B8, B12, B14, B15, B16 OG B17 skal det oppføres eneboliger med tilhørende garasjer. Der tomtedeling eller plassering og utforming av bebyggelse ikke framgår av plankartet, skal planer godkjennes av kommunen.

Bebyggelsen skal ha takvinkel på maksimalt 45°. Maksimal møne- og gesimshøyde er satt til 9,5 / 7,5 m over midlere opprinnelig terreng.

På byggeområde B1, B12, B15 og B16 skal husene bygges slik at en oppnår selvfall på stikkledninger mot offentlige avløpsledninger i veien. Videre skal antallet avkjørsler reduseres til et minimum i feltene B1, B12, B15 og B16.

1.1.2 Det skal innpasses 1 garasje eller carport på tomta for hver boligenhet. Gjesteparkering for boligene skal skje på egen grunn, med 1 plass pr. leilighet.

1.1.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA=30% .

1.2 **Boliger som 2, 3 og 4-mannsboliger**

1.2.1 På område B6 skal det oppføres boliger med tilhørende garasjer. Der plassering og utforming av bebyggelse ikke framgår av plankartet, skal planer godkjennes av kommunen.

Bebyggelsen skal ha takvinkel på maksimalt 45°. Maksimal møne- og gesimshøyde er satt til 10,5 / 7,5 m over midlere opprinnelig terreng,

1.2.2 Det skal innpasses 1 biloppstillingsplass på tomta for hver boligenhet. Gjesteparkering for boligene skal skje på egen grunn, med 0,5 plass pr. leilighet.

1.2.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA=40% .

1.3 **Boliger som leilighetsbygg**

1.3.1 På område B4 og B7 skal det oppføres boliger med tilhørende garasjer. Der plassering og utforming av bebyggelse ikke framgår av plankartet, skal planer godkjennes av kommunen. Alternativt kan kjedet småhusbebyggelse tillates.

Bebyggelsen skal ha takvinkel på maksimalt 45°. Maksimal møne- og gesimshøyde er, for B4 satt til 12,0 / 9,5 m over midlere opprinnelig terreng. For B7 skal mønehøyde ikke overstige 9,5 meter.

1.3.2 Det skal innpasses 1 biloppstillingsplass på tomta for hver boenhet. Gjesteparkering for boligene skal skje på egen grunn, med 0,25 plass pr. leilighet.

1.3.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA=45% .

1.4 Boliger som frittliggende / kjedet småhusbebyggelse eller leilighetsbygg

1.4.1 På område B9, B10, B11 og B13 skal det oppføres boliger med tilhørende garasjer. Der plassering og utforming av bebyggelse ikke framgår av plankartet, skal planer godkjennes av kommunen.

Bebyggelsen skal ha takvinkel på maksimalt 45°. For B9 og B13 er maksimal møne- og gesimshøyde satt til 10,5 / 7,5 m over midlere opprinnelig terreng. For B10 og B11skal mønehøyden ikke overstige 9,5 m.

1.4.2 Det skal innpasses biloppstillingsplasser og gjesteparkering på tomta for hver boenhet tilsvarende boligtypene beskrevet i 1.1, 1.2 og 1.3.

1.4.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA=40% .

1.5 Tilleggsareal eksisterende boliger

1.5.1 Område B17 er avsatt som tilleggsareal for tilliggende eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlig trafikkområde

3.1.1 Trafikkområdet består av offentlige veger med nødvendig sideareal og skal nyttes til adkomsttrafikk.

3.1.2 Skråninger og fyllinger skal avrundes og tilpasses sideterrenget.

3.1.3 Fortau skal separeres fra veg med oppmerking eller kantstein.

5. FRIOMRÅDER

5.1 Friområder

5.1.1 Friområder skal være offentlig tilgjengelige med plassering som vist på plankartet. Inntegnete stier skal opparbeides og gruses opp i en bredde av min 1 meter. Opparbeiding skal foregå parallelt med øvrig feltutbygging.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Containerplass

6.1.1 Området er avsatt til renovasjonscontainere.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekearealer

7.1.1 Felles lekearealer skal være felles for planlagt bebyggelse i B1 – B16 som vist på plankartet.
Utbygger må opparbeide og utstyre felles lekearealer parallelt med øvrig feltutbygging. Kommunens gjeldende krav og retningslinjer for lekeplassutstyr skal innfris. Lekeapparatene skal omfatte huskestativ med minst 3 husker, klatrestativ og rutsjebane. Rundt lekeapparatene skal det være sand av godkjent kvalitet i henhold til EUs regulativ for lekeplasser.

8. ANDRE BESTEMMELSER

Krav om tiltak utenfor reguleringsområdet

Bardu kommune skal foreta siktrydding i kryssene E6 – Gammelveien og E6 – Seterveien. Krysset E6 – Gammelveien skal opparbeides med dråpe i Gammelveien, i henhold til vegvesenets normaler.

Avløpsplan

Avløpsplan skal foreligge og godkjennes av Bardu kommune før tiltaket igangsettes.

NORDBOHUS AS / TBA