



# REGULERINGSBESTEMMELSER

## Reguleringsendring Detaljregulering Kirkemo 3

Plan ID: ME\_R1922135\_2

Dato: ..... 08.03.2016  
Dato for siste revisjon: ..... 22.06.2016  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 22.06.2016  
Dato for vedtak i planteknisk utvalg: ..... 25.05.2020  
Dato for vedtak i planteknisk utvalg: ..... 2023

### I

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

### II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - 1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - 1.3 Energianlegg
  - 1.4 Vann- og avløpsanlegg
  - 1.5 Renovasjonsanlegg
  - 1.6 Lekeplass
2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - 2.1 Kjøreveg
  - 2.2 Fortau
  - 2.3 Gang-/sykkelveg
  - 2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg
  - 2.5 Annen veggrunn – grøntareal
  - 2.6 Parkeringsplasser (på grunn)
3. GRØNNSTRUKTUR
  - 3.1 Turveg
  - 3.2 Friområde
  - 3.3 Vegetasjonsskjerm
4. LNFR OMRÅDE
  - 4.1 Friluftformål

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplanen:*

#### HENSYNSSONER

- a) Faresoner: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- b) Infrastruktursoner: Krav vedrørende infrastruktur.

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

#### FELLESBESTEMMELSER:

- a) Universell utforming: Nye bygninger, uterom, og trafikkarealer skal utformes etter prinsipp om universell utforming i henhold til TEK10.
- b) Utomhusarealer- uteopphold.  
Alle boliger skal sikres gode utomhusarealer, og det skal i størst mulig grad legges til rette for trinnfri atkomst til boligene.  
  
Det tillates ikke etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespenn / trekkhunder eller annen aktivitet ut over det som kan regnes som normalt familiehold av hund.
- c) Stedlig vegetasjon– rydding og bruk av friområder/lekeplass og vegetasjonsbelter
  - i) All skog i områdene skal vurderes etter skogbrukslovens § 12 om verneskog. Alle tiltak med skog skal meldes til - eller skje i samråd med Bardu kommune.
  - ii) Evt. rydding/tynning av skog i områdene skal godkjennes på forhånd med Bardu kommune. Hogst som ikke er klarert på forhånd bøtelegges med kr. 3.000 pr. tre.
  - iii) Ved behov for utbedring av de grøntområdene skal disse tilsåes og beplantes med stedeagne trær, f. eks rogn, bjørk og furu.
- d) Dokumentasjonskrav:
  - i) Situasjonsplan/utomhusplan. Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, og bygningsmyndighetene skal i hvert tilfelle godkjenne plassering av bygningene.  
Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og snitt for tomta i målestokk: 1/100. Situasjonsplanen skal fastlegge arealbruk, plassering/ utforming av bygninger, biloppstilling og opparbeidelse av uterom: arealer for lek (MUA), evt. terrassering med høydeangivelser, stigningsforhold og universell utforming.
  - ii) Tillatt bebygde maksimalhøyder og terreng  
Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, jf. Veileder til byggteknisk forskrift (TEK17) kap 6 - § 6.2. Tekniske forskrifter til PBL kap III. Høyder skal påføres snitt og inkl. hele tomta med terreng og inkl. evt. fyllinger. Det skal levers to snitt som viser tverr- og langsnitt. Større terrengarbeider skal utformes som terrasserte skjæringer/fyllinger.

Terrasseringer over en ( $\pm 1,5$ ) meter skal omsøkes særskilt (-dispensasjon). For boliger i felt BFS1 og BFS2 gjelder bestemmelser i pkt. 1 bokstav e.

iii) Estetikk: Nye bygninger og anlegg skal utføres med høy kvalitet i materialbruk og utforming. Fasadene skal utformes med hensyn til omkringliggende bebyggelse, og med variasjon i fasadeuttrykk og skala. Ved byggesøknad skal det redegjøres for bebyggelsens utforming, materialbruk og fargesetting. Bolig og tilhørende anlegg (garasje, tilbygg med mer) skal ha ensartet form, material- og fargebruk på den enkelte tomt. Form, material- og fargebruk skal harmonere med den omkringliggende bebyggelse. Til rammesøknad skal det leveres fasader og evt. illustrasjoner som viser hus i forhold til naboskapet.

iv) Parkering: Innenfor BFS og BKS skal det legges til rette for følgende parkering:

- 2,5 plasser pr. enebolig inkl. gjesteparkering og 1 plass for utleiedel.
- 1,5 plasser pr. leilighet  $>70\text{ m}^2$  BRA
- Oppstillingsplass i garasje/carport teller også som en del av det samlede antall parkeringsplasser.

Til rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av tilstrekkelig parkering på egen grunn.

v) Støy:

Ved søknad om rammetillatelse for etablering av nye boliger, skal det dokumenteres at boliger og utearealer oppnår tilfredsstillende støyforhold:

- *Alle boenheter skal ha en stille side med  $L_{den}$  mindre enn 55 dB utendørs.*
- *Alle boenheter skal ha oppholdsrom med vindu mot stille side,  $L_{den}$  maksimalt 55 dB, minimum for 1 soverom og stue eller kjøkken.*
- *Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på stille side med maksimalt støynivå  $L_{den}$  55dB. Det skal etableres skjermvegger/ -tak for å skjerme deler av uteplass, der dette er nødvendig.*

vi) Byggegrenser mindre bygg

Der generell byggegrense på 4 m grenser opp imot friområder, kan mindre bygg med maks samlet BRA på 50 m<sup>2</sup> eller BYA, føres opp inntil 1 m fra eiendomsgrænse. Øvrige begrensninger bestemmes av byggesaksforskriften SAK10 pkt. 4.1 bokstav a. Forutsetning er at avstandserklæring foreligger.

## 1. BYGGEOMRÅDER – BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-14

a) Boligtype/Boenhet:

1. Innenfor området BFS tillates frittliggende eneboliger.
2. For hver tomt tillates etablering av inntil 2 utleiedeler pr. bolig såfremt hensyn til parkering og uteareal er ivaretatt.

b) Grad av utnyttning:

Utnyttingsgrad i bebygd areal (% BYA) er angitt på reguleringskartet.

1. Det tillates boliger:

Maks gesimshøyde: 6,8 m

Maks mønehøyde: 8,5 m

2. Det tillates garasjer/ carport  
Maks gesimshøyde: 3,7 m  
Maks mønehøyde: 4,5 m

c) Takform og takvinkel

1. For boliger og tilhørende anlegg (garasjer, uthus med mer) gjelder:  
Tillatt takform: flatt tak, saltak eller pulttak. Tillatt takvinkel: inntil 34 grader.
2. Tilhørende anlegg (garasjer, uthus med mer) tilpasses takform og takvinkel på den enkelte tomten.

d) Garasje

Frittliggende garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> tillattes plassert parallelt med vei i en avstand 2 meter fra veiskulder og i en avstand på 5 meter hvis vinkelrett på vei.

e) Terrengtilpasning BFS1 – BFS2

Fyllinger i disse to feltene kan maksimalt være 4m over laveste terreng høyde på den enkelte tomt. Tilpasning av skjæring (maks 1m) og fylling skal skje ved terrassering der høyde på fylling ikke er innenfor makshøyde på 4 m. Maks høyde for hver terrassering er 1,5 m. Terrenginngrep ut over maks høyder skal omsøkes særskilt med dispensasjon. Tiltakshaver skal i byggesøknad angi høyder på bygninger, terreng og vei i et terrengsnitt for det aktuelle tiltak. Se figur 1 og 2 i vedlegg til bestemmelsene.

## 1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1, BKS 2 og BKS 3

a) Boligtype/Boenhet:

- Innenfor området BKS tillates det bygging av leilighetsbygg/rekkehus.
- På tomtene tillates etablering av hhv. 16 + 8 + 10 leiligheter såfremt parkering og uteareal blir ivaretatt.
- Det forutsettes leiligheter på ca. 70m<sup>2</sup> BRA, men det kan også legges til rette for en mindre variasjon av leilighetstyper og størrelse innenfor områdene.
- Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i kjeller under terreng.
- Leiligheter kan ha variasjon i størrelse og utforming
- For boenheter i de ulike feltene gjelder følgende såfremt parkering og uteareal blir ivaretatt:

Felt	Maks antall boenheter	Størrelse tomt	Maks BYA	Maks totalt BRA
BKS1	10	2553 m <sup>2</sup>	1276 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
BKS2	8	1825 m <sup>2</sup>	912 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
BKS3	16	6513 m <sup>2</sup>	3256 m <sup>2</sup>	2240 m <sup>2</sup>

b) Tillatt byggehøyder og utnyttelse

På tomta tillates boliger i rekke med nedgravd kjeller.  
Maks gesimshøyde: 6,8 m.

Maks mønehøyde: 8,5 m.

Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er angitt på plankartet. Det tillates mindre konstruksjoner, heisoverbygg og tekniske rom over regulert byggehøyde. I tillegg tillates skjermvegger med høyde inntil 1,6 m og rekkverk med høyde inntil 1,2m over angitte byggehøyder.

c) Private uterom, balkonger og trapp

1. Alle leiligheter skal ha private uteplasser som skal være vendt mot sørøst eller sørvest.
2. Det tillates at terrasser, balkonger, inngangspartier og trapper bygges ut over angitte byggelinjer.

d) Parkering

Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg på- og/eller under terreng i ~~nedgravd-  
kjeller~~. Generelt ønskes minst mulig bakkeparkering, men det tillates noe parkering i nærhet til inngangene, jfr. gjesteparkering.

e) Renovasjon BKS 1, BKS 2 og BKS 3

Innenfor parkeringsareal på områdene tillates oppstillingsplass for egen flyttbar container for avfall. Alt. etableres egne avfallsrom med direkte uttak av avfall. På parkeringsplassene må det være tilstrekkelig snuareal for søppelbil.

f) Grunnundersøkelser ~~BKS 1~~-BKS3

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av sikkerhet for grunnforhold ved utbygging og tiltak i planområdet (=myrområde).

### 1.3 Energianlegg, o\_BE 1 og o\_BE 2

Innenfor området o\_BE 2 skal det etableres ny trafokiosk (400 kW). Plassering er diskutert med Troms Kraft og vist på plankart. Trafostørrelse anbefalt av Troms Kraft er NS 2200x3500 el. 5000mm. Området o\_BE 1 er tomt til eksisterende trafokiosk med mulighet for utvidelse av kapasitet.

### 1.4 Vann- og avløpsanlegg, o\_BVA

Innenfor området er det basseng for vannbehandling og tilhørende renseanlegg og trykkbasseng mm.

### 1.5 Renovasjon, o\_BRE1 og o\_BRE2

I tilknytning til parkeringsplass tillates plassert flyttbar container for restavfall. På parkeringsplass avsettes tilstrekkelig snuareal for søppelbil.

## 1.6 Lekeplass, f\_BLK 1-3

Sentralt i planområdet mellom husene og i tilknytning til friområdene er det avsatt areal for uteopphold/LEK. Her tilrettelegges for lekeplass som opparbeides med ballbane og lekeapparat i henhold til kommunale standarder.

Her og mot tilgrensende boligområder/ friluftsområde tas det sikte på å bevare og styrke vegetasjonen slik at områdene skjermes både mot vær og vind, støy og bevarer områdenes særpreg.

1. På f\_BLK 2 og f\_BLK 3 skal det legges til rette for småbarnslekeplass i tilknytning til bebyggelsen. Arealene som grenser til veg må sikres/avgrenses evt. m/gjerde og/eller vegetasjon.
2. På f\_BLK 1 etableres balløkke for større barn. Området sikres og skjermes med evt. gjerde og/eller vegetasjon.
3. Uteoppholdsarealene skal opparbeides i tråd med situasjonsplanen for det enkelte område.

## 2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt plass til felles kjøreveg som omfatter: Kjøreveg SKV, Fortau SF, Gang-/sykkelveg SGS, tekniske anlegg SVT, grøntareal SVG og parkeringsplass SPP.

### 2.1 Kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg, o\_SKV 1- 6, o\_SF og o\_SGS

Det legges til rette for kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg:

- a) Kjøreveg o\_SKV 1, o\_SF og o\_SGS skal være med adskilt gang og sykkelveg og en samlet vegbredde på 15,5m inklusiv kjøreveg, gang- og sykkelveg, grøntareal, skulder og grøft. Gang- og sykkelvei opparbeides med fast dekke med regulert bredde på 3m.
- b) Kjøreveg o\_SK V2 og o\_SK V3 og o\_SF er en kjøreveg med adskilt fortau/gangbane og en samlet vegbredde på 13,0m inklusiv kjøreveg, fortau/gangbane, skulder og grøft.
- c) Kjøreveg o\_V4 og o\_V5-6 tilrettelegges med 10m bredde som inkluderer kjøreveg, skulder og grøft.

### 2.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grøfter for tekniske anlegg skal tilstrebes lagt i veitraseer. Der dette ikke er mulig kan friområder benyttes. Situasjonsplan for det enkelte tiltak skal framlegges før det gis tillatelse.

### 2.3 Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG

Innenfor området regulert til annen veggrunn kan tekniske anlegg etableres samt at området kan beplantes for skjerming av gang- og sykkelvei.

#### 2.4 Parkeringsplass, o\_SPP

- a) Innenfor planområdet er det avsatt 2 parkeringsplasser. Begge er i tilknytning til oppstillingsplass for restavfall container.
- b) Det tilrettelegges for parkering i tilknytning til turløype.

### 3. GRØNNSTRUKTUR

Innenfor planområdet er det avsatt plass til Turveg GTD, Friområde GF og Vegetasjonsbelte GV.

#### 3.1 Turveg o\_GTD1, o\_GTD2 og o\_GTD3

- a) Innenfor planområdene avsettes det areal for felles turveier mellom balløkke/parkering i sør til friluftsområdet i vest. Veien følger dagens trase i søndre del og legges om i vest slik at turveien krysser planlagt ny kjørevei O\_SKV1 i et oversiktlig område.
- b) Turløypa kan tilrettelegges som skiløype vinterstid. Minimum bredde for tråkkemaskin: 4 meter.
- c) o\_GTD1 kan benyttes som adkomstvei for grunneierne til utmarka.

#### 3.2 Friområde o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_GF5 og o\_GF6

- a) o\_GF1-6: Innenfor områdene skal dagens vegetasjon i størst mulig grad bevares slik at områdene skjermes og bevarer sin karakter/særpreget med høye trær.
- b) Arealene o\_GF2-4: er sentralt i planområdet og skal benyttes for uteopphold og felles bruk og skal fortsatt være et opplevelsesområde for barn og unge, skjermet mot støy og innsyn. Her tillates etablert felles aktiviteter for lek og opphold, snarveier ol. Innenfor- og i direkte tilknytning til områdene er det avsatt egne areal for lekeplasser.
- c) I o\_GF2 er «Bestefartreet» fredet av Bardu kommune.
- d) I o\_GF1 tillates snødeponi SD
- e) I o\_GF5 legges til rette for mulig passasje i forlengelsen av tilstøtende friområde.
- f) All skog i området skal jf. fellesbestemmelsen vurderes etter formålene i skogbrukslovens § 12 om verneskog. Tiltak med skog skal meldes til - eller skje i samråd med Bardu kommune.

Skjøtsel i form av rydding og tynning i områdene skal avklares særskilt og på forhånd med Bardu kommune. Hogst som ikke er klarert på forhånd bøtelegges med kr. 3.000 pr. tre.

### 3.3 Vegetasjonsskjerm o\_GV1-7

- a) Mot tilgrensende planområder og veitraseer er det avsatt areal til offentlig formål/vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon skal her bevares slik at området bevarer sin karakter og skjermer mot støy og innsyn.
- b) All skog i området skal jf. fellesbestemmelsen vurderes etter formålene i skogbrukslovens § 12 om verneskog. Tiltak med skog skal meldes til - eller skje i samråd med Bardu kommune. Skjøtsel i form av rydding og tynning i områdene skal avklares særskilt og på forhånd med Bardu kommune. Hogst som ikke er klarert på forhånd bøtelegges med kr. 3.000 pr. tre.

## 4. LNFR OMRÅDER

### 4.1 Friluftformål o\_LF1 og 2

- a) Innenfor planområdet er det avsatt plass til friluftformål.
- b) Stedlig vegetasjon skal beholdes og området forbli et turområde som i dag.

## 5. HENSYNSSONER

### 5.1 a) Faresoner: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler): o\_BE1 og o\_BE2

- 1) Innenfor området o\_BE1 er det en trafo for nærområdet.
- 2) Innenfor området o\_BE2 tillates ny trafo for selve planområdet.

### 5.2 b) Infrastruktursoner: Krav vedrørende infrastruktur: H410\_1

- 1) Innenfor området er det føringer for hovedvannledning. Det er avsatt en hensynssone på til sammen 10 m (- 5 meter på hver side av vannledning).
- 2) Eksisterende vegetasjon i området skal bevares i størst mulig grad.

V

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 pkt. 10 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR

Utbygging av boligfeltet kan foregå som en trinnvis utbygging eller bygges ut samlet. Felles for en utbygging er utløsning av rekkefølgebestemmelser for det enkelte byggetrinn eller for samlet



plan. Utbyggingsområde 1 må som følge av forsyning av elektrisitet til feltet utbygges først. Utbyggingsområdet 2 og 3 kan bygges ut uavhengig av hverandre

- a) Før det gis byggetillatelse for boliger i utbyggingsområdet 1 og 2, skal Solåsveien utbedres med adskilt fortau/gangbane og sikring av vegkryss mot Gammelveien
- b) Det kan maksimalt gis byggetillatelse til ~~30~~ 35 tomter i hele feltet før det utløser etablering av vei 1(sammenbindingsvei Trolldalsveien).
- c) Ved eventuelle utbyggingsavtaler skal det framgå spesifikt i avtalen om hvilke tomter som ikke kan bebygges før sammenbindingsvei er etablert. Tomter som ikke kan bebygges skal fordeles likt på de ulike delene av feltet.
- d) Før det gis brukstillatelse til boliger, skal lekeplass være ferdig opparbeidet.

## VI

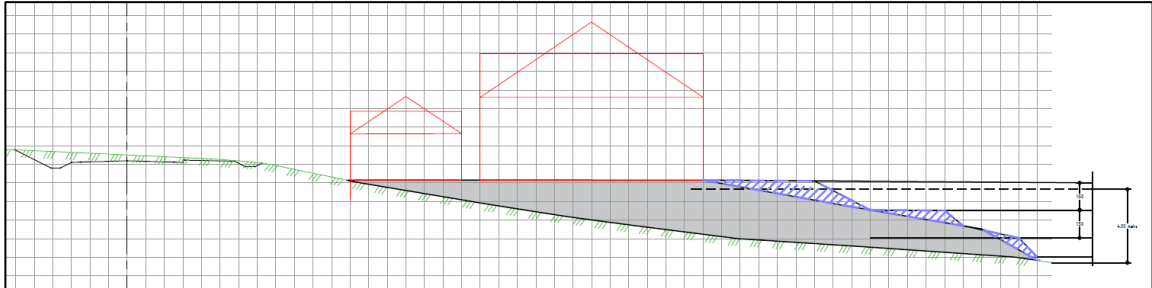
*I medhold av Lov om kulturminner, § 8 gis følgende bestemmelser om vilkår:*

### **7. LOV OM KULTURMINNER**

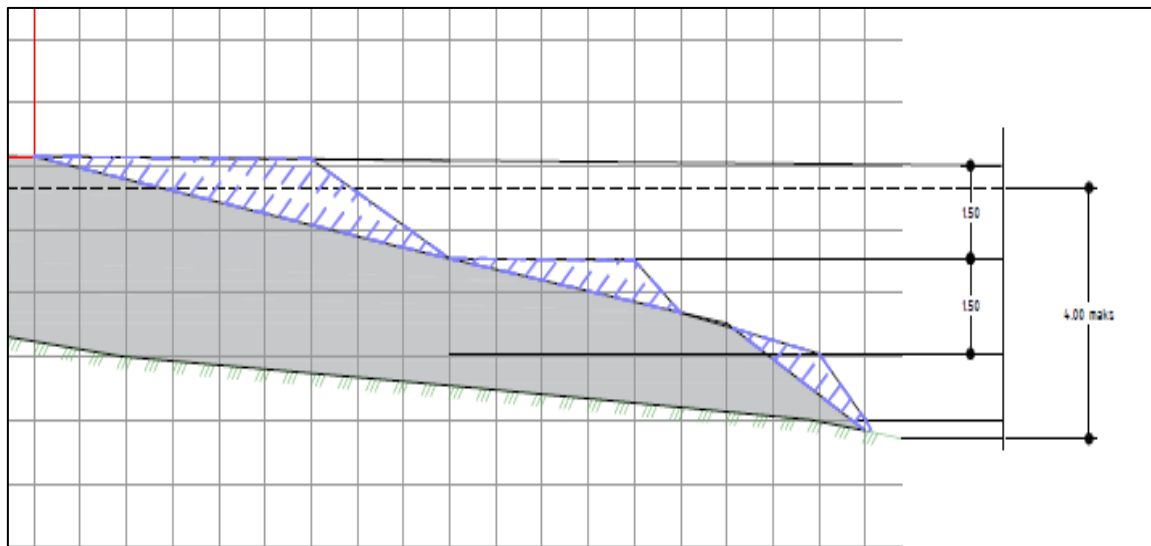
Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses, og melding sendes kulturvernmyndigheter.

Vedlegg

Illustrasjon til bestemmelsenes pkt. 1.1 bokstav e



FIGUR 1 SNITT AV TOMT MED BYGNINGER



FIGUR 2 FYLLINGER OG TERRASSERING - MAKS HØYDER