

DETALJREGULERING AV ØVRE HUSEBY, LEKA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.11.2023
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, utarbeidet av HUS arkitekter AS for forslagstiller Leka kommune, datert 17.11.2023, senest endret 17.11.2023.

§ 1.2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av nytt helsetun herunder sykehjem, fulltidsomsorgsboliger og tilhørende helsehus og ny sentrumsnær boligbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planen legger også til rette for ny bebyggelse med blandet formål; boligbebyggelse, forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 2):

- Boligbebyggelse, B1-B7
- Offentlig eller privat tjenesteyting, o_T
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/ forretning/ kontor/ offentlig/privat tjenesteyting, B/K/F/T

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

- Kjørveg, o_KV1-4, f_KV
- Gang-/sykkelveg, o_GS1, o_GS2
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG
- Kollektivholdeplass, o_KH
- Energinett, EN

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turdrag, o_TD1-3
- Friområde, o_Fri

LNF(R), Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, LNF(R)

Hensynsoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Erosjonssikring av grøft (H190_1)
- Sikringssone – VA-anlegg (H190_2)
- Bevaring naturmiljø, Likvikbekken (H560_1)
- Bevaring naturmiljø (H560_2)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder

- #1 Offentlig torg/plassdannelse
- #2 Tilrettelagt kryssing over Skeisveien

§ 2 FELLESE BESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kulturminneloven § 4 eller § 14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten, jmfør kulturminneloven § 8, annet ledd.

§ 2.2 Plassering av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 2.3 Bebyggelse som tillatt fjernet

Bebyggelse innenfor B/F/K/T, markert som bygg A, bygg B og bygg C tillates fjernet.

§ 2.4 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor o_T og/eller B/F/K/T, skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for tiltaket.

Utomhusplan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, tiltak for overvannshåndtering, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, sykkelparkering, plasser tilrettelagt aktivitet, oppholdsareal, oppstillingsplass for varelevering og hvordan universell utforming er ivarettatt.

§ 2.5 Parkering

Det kreves opparbeidet parkeringsplasser for bil for all ny bebyggelse.

Innenfor o_T skal det etableres minimum 35 parkeringsplasser.

Innenfor B/F/K/T kreves det minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA kontor, forretninger og offentlig/privat tjenesteyting.

Innenfor ny boligbebyggelse, B1- B5 og B/F/K/T, skal det opparbeides minimum 1,0 og maksimum 2,0 biloppstillingsplasser (inkl. garasje) per boenhet.

Innenfor o_T og B/F/K/T skal minimum 5 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil utformes for funksjonshemmede (HC). HC-plassene skal ha god tilgjengelighet til hovedinnganger og ha bredde 4,5 m og lengde 6 m. Det skal anlegges hente-/bringe plass i nær tilknytning til hovedinngang(er).

Innenfor o_T og B/F/K/T skal det skal opparbeides minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m². Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til transportsykler eller sykler med sykkelvogner.

Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, innenfor B1- B5.

Det skal legges til rette for ladepunkter for el-bil på alle offentlige parkeringsplasser.

§ 2.6 Universell utforming

Innenfor o_T og B/F/K/T skal universell utforming sikres slik at alle grupper får god tilgjengelighet inne og ute.

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp.

§ 2.7 Terrenginngrep

Terrengendringer skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Fyllinger skal tilsås og beplantes med stedlige arter tilpasset omgivelsene.

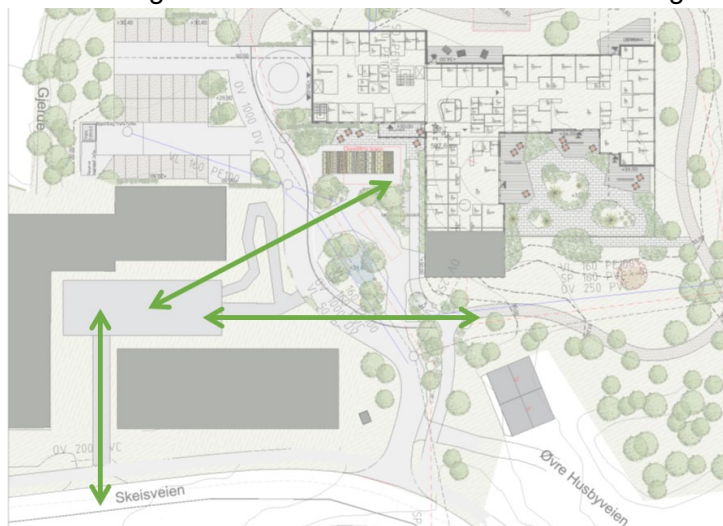
§ 2.8 Støygrenser for ny bebyggelse

Støygrenseverdier for T-1442, som til enhver tid er gjeldende, skal ligge til grunn ved søknad om tiltak.

§ 2.9 Offentlig passasje/gjennomgang

Når bygg B innenfor B/F/K/T rives skal det etableres en offentlig passasje/gjennomgang mellom o_T og B/F/K/T og mellom B/F/K/T og o_TD1 som er universelt utformet. Passasjen/gjennomgangen fra o_T til B/F/K/T skal ha en bredde på minimum 10,0 meter mellom ny bebyggelse, og skal videre knytte seg til ny plassdannelse innenfor B/F/K/T. Plassdannelsen innenfor B/F/K/T skal ha en offentlig gangforbindelse til sentrumsområdet (dagligvare/kafe) sør for Skeisveien.

Den offentlige forbindelsen skal utformes i tråd med figur 1 under:



Figur 1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse, B

Delområder B1-B7, skal benyttes til boligbebyggelse.

Alle nye boenheter skal ha tilgang til utearealer på minimum 50 m² egnet for lek- og opphold.

Det skal legges til rette for en variasjon av boenheter innenfor planområdet.

Minimum arealutnyttelse for nye boenheter innenfor B1-B5 skal følge oversikten i figur 2:

Delområde	Areal, dekar	Minimum boenheter/dekar	Minimum antall boenheter
B1, aldersvennlige boenheter og boenheter i bofelleskap	6,1	2,0	12
B2, Boenheter	4,0	1,5	6
B3 Boenheter	2,1	1,5	3
B4, Boenheter	3,9	1,5	6
B5, Boenheter	5,1	1,0	5
Sum antall boenheter			32

Figur 2

§ 3.1.1 Aldersvennlig boenheter og boenheter i bofelleskap, B1

Innenfor delfelt B1 skal det legges til rette for aldersvennlige boenheter eller boenheter i bofelleskap.

Maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse fra gjennomsnittlig terreng rundt boligen skal ikke overstige 6,0 m.

Innenfor felt B1 skal alle boenhetene være universelt utformet og ha boenhetene skal alle hovedfunksjonene på inngangsplanet. Boenhetene skal legges til rette for et variert bofelleskap.

Bebyggelsen innenfor B1 skal hovedsakelig ha formet tak eller saltak.

Det skal sikres felles oppholdsareal innendørs for alle boenhetene innenfor B1 på minimum 100 m². Fellesarealene skal inneholde fellesfunksjoner for alle beboere. Adkomsten til fellesarealene skal være universell utformet og ha direkte kontakt med gaterommet der hovedadkomsten til boenhetene ligger.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse, B2, B3, B4 og B5

Innenfor delfelt B2, B3, B4 og B5 skal det legges til rette for boligbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige 6,0 m fra gjennomsnittlig terreng rundt boligen.

Bebyggelsen innenfor B2 skal hovedsakelig ha formet tak eller saltak.

§ 3.1.3 Eksisterende boligbebyggelse, B6 og B7

Delfelt B6 og B7 inneholder eksisterende boligbebyggelse.

Ospetrær i Øvre Husbyveien 3, gnr./bnr.: 17/70, skal bevares. Det er ikke lov å felle trærne uten tillatelse fra kommunen.

§ 3.1.4 Nærlekeplass

Innenfor B1 og/eller B2 skal det opparbeides en nærlekeplass på barna sine premisser på minimum 200 m². Nærlekeplassen skal være felles for alle boenhetene innenfor B1 og B2.

§ 3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, o_T

o_T skal være offentlig og brukes til sykehjem, heldøgnsomsorgsboliger og helsehus med tilhørende anlegg. Helsehuset skal primært omfatte arealer til legesenter, tannlege o.l.

§ 3.2.1 Utnyttelse

Samlet bruksareal innenfor felt o_T skal ikke overstige 4100 m² BRA.

§ 3.2.2 Høyde og utforming

Maksimal tillatt gesimshøyde for ny bebyggelse er kote c+40.

Det tillates tekniske installasjoner på 20 % av takflaten. De tekniske installasjonene skal ha en høyde på maksimum 3,0 meter over tillatt kotehøyde og være inntrukket minimum 2,0 meter fra gesims.

Bebyggelsen skal tilpasses steds karakteren i området.
Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet.

§ 3.2.3 Gangveg og sansehage

Det skal etableres en gangveg med minimum bredde på 2,0 meter rundt nytt helsetun som er universelt utformet og som skal helårsdriftes. Gangvegen skal knytte seg til den offentlige turvegen som skal opparbeides innenfor o_TD1 og o_Fri.

Det skal etableres en sansehage i umiddelbar tilknytning til nytt helsetun. Sansehagen skal ha direkte tilknytning til gangvegen som går rundt helsetunet og til det offentlige friområdet, o_Fri.

§ 3.2.4 Adkomst for utrykningskjøretøy

Planforslaget skal sikre adkomst for utrykningskjøretøy.
Det skal sikres adkomst for ambulanse til helsetunet under tak.

§ 3.2.5 Renovasjon

Renovasjon tilknyttet nytt helsetun skal løses som en del av bygningen.

§ 3.3 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/kontor og offentlig/privat tjenesteyting, B/F/K/T**

Områder avsatt til B/F/K/T, skal benyttes til bolig/forretning/kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

§ 3.3.1 Utnyttelse

Samlet bruksareal innenfor felt B/F/K/T skal ikke overstige 4 300 m² BRA.
Det er tillatt med sokkeletasje eller kjeller. Areal under terreng skal ikke inngå i utnyttelsesgraden.

§ 3.3.2 Høyde og utforming

Maksimal tillatt gesimshøyde for ny bebyggelse er kote c+ 39,0. Maksimal mønehøyde skal være maksimum 4,0 meter høyere enn tillatt gesimshøyde.

Bebyggelsen skal hovedsakelig ha formet tak og tilpasses steds karakteren i området.
Bebyggelsen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet.

Det tillates parkeringskjeller i sokkeletasje/nedre plan (ca. kote + 30) under ny bebyggelse. Fasadene i ny bebyggelse i sokkeletasje/nedre plan (ca. kote + 30) skal være utadrettet og tilpasses forplassen/torget innenfor #1.

Bebyggelse som opparbeides mot den offentlige plassdannelsen innenfor B/F/K/T skal være utadrettet.

§ 3.3.3 Plassdannelse

Innenfor B/F/K/T skal det opparbeides en offentlig plassdannelse.
Plassdannelsen skal være attraktiv, ha en grønn utforming og det skal sikres sitteplasser i direkte tilknytning til plassen.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg**

Kjøreveg o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal være offentlige.

Kjøreveg f_KV skal være felles for boligbebyggelse innenfor gnr./bnr.: 17/69, 17/70, 17/73 og 17/91.

§ 4.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_GS skal være offentlig.

Ved opparbeidelse av o_GS forbi gnr./bnr.: 17/30 og eksisterende helsetun, må den utkragede verandaen på eksisterende bebyggelse nærmest Skeisveien (bygg C på eksisterende helsetun) fjernes.

§ 4.3 Fortau

Fortau o_F skal være offentlig.

§ 4.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG, skal være offentlige.

§ 4.5 Adkomst

Felt o_T skal ha kjøreadkomst fra o_KV2. Varelevering og renovasjon til nytt helsetun samt utrykningskjøretøy skal ha adkomst fra o_KV2.

Felt B/F/K/T skal ha kjøreadkomst fra o_KV2 og/eller Skeisveien vist med avkjørselspil. Det tillates mindre justeringer av avkjørselspunktet.

Felt B1, nye aldersvennlig boenheter og nye boenheter i bofelleskap, skal ha kjøreadkomst fra o_KV3, som vist i plankartet.

Felt B2, B3 og B4, ny boligbebyggelse, skal ha kjøreadkomst fra o_KV3.

Felt B5, ny boligbebyggelse, skal ha kjøreadkomst fra Olbergveien.

Eksisterende boligbebyggelse i felt B6, skal ha adkomst fra f_KV med unntak av boligbebyggelse innenfor gnr./bnr.: 17/108 og 17/132 som skal ha adkomst fra Skeisveien, som vist i plankartet.

Felt B7, eksisterende boligbebyggelse, skal ha kjøreadkomst fra Olbergveien.

§ 4.6 Kollektivholdeplass, o_KH

Innenfor o_KH skal det opparbeides kantstopp for buss.

§ 4.7 Energinett

Innenfor felt EN skal det etableres ny nettstasjon. Ny nettstasjon skal forsyne ny og eksisterende bebyggelse i planområdet. Nettstasjonen skal ha henvendelse og tilkomst fra o_T.

Plasseringen og opparbeidelsen av nettstasjonen skal avklares med netteier.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turdrag, o_TD1, o_TD2, o_TD3

Innenfor o_TD1, o_TD2 og o_TD3 skal det opparbeides en offentlig turveg. Turvegen skal ha en bredde på minimum 2,5 meter. Turvegen skal lyssettes og det skal sikres helårsdrift av turvegen så det er trygt å ferdes hele året.

Det skal sikres driftsadkomst til dyrka mark, f_LNFR2, fra Olbergveien og o_TD3.

§ 5.2 Friområde, o_Fri

Friområdet o_Fri skal være offentlig og benyttes til felles friområde. Innenfor o_Fri tillates det ikke oppføring av bygninger eller annen bruk som kan hindre området formål som friområde.

Gjennom o_Fri skal det etableres en offentlig turveg som binder o_TD1 og o_TD2 sammen. Bredden på turvegen skal være minimum 2,5 meter.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, LNFR

o_LNFR1, og o_LNFR4, er offentlige. f_LNFR2 og f_LNFR3 er privat.

Områdene skal benyttes til landbruks, -naturområde, viltkorridor og friluftsliv. Det er ikke tillatt med annen bebyggelse og anlegg enn det som er nødvendig for skjøtselen av området.

Det må ikke grøftes eller forsøkes dreneres på en måte som senker vannstanden i naturtypelokaliteten og sumpskogen sentralt innenfor LNFR_1 (sørvest for H560_2), da dette vil være negativt for naturmangfoldet.

§ 7 HENSYNSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs kryss 0,5 m over terreng. Vegetasjon, gjerder eller andre innretninger som hindrer sikten er ikke tillatt.

§ 7.2 Sikringssone – VA-anlegg (H190_2)

Innenfor sikringssonen tillates ikke bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold.

§ 7.3 Erosjonssikring av grøft (H190_1)

I hensynssonen skal det ikke bygges, anlegges veier eller opparbeides på noen måte som kan ha innvirkning på den naturlige avrenningen innenfor området.

§ 7.4 Faresone høyspenningsanlegg, energi (H370)

Innenfor hensynssone H370 tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg og fremtidig energianlegg.

På det tidspunkt høyspentlinjen legges i bakken skal hensynssonen fjernes, og området åpnes for utbygging i henhold til formål i plankartet.

Bygninger kan ikke plasseres nærmere jordkabel enn 2,0 meter.

§ 7.5 Bevaring naturmiljø, Likvikbekken (H560_1)

I hensynssonen skal det ikke bygges, anlegges veier eller opparbeides på noen måte som kan ha negativ innvirkning på naturmiljøet. Langs bredden av Likvikbekken skal det opprettholdes et begrenset og naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

§ 7.6 Bevaring naturmiljø, (H560_2)

I hensynssonen skal det ikke bygges, anlegges veier eller opparbeides på noen måte. Naturen skal få utvikle seg fritt.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 #1 Offentlig forplass/torg

Innenfor #1 skal det opparbeides en offentlig forplass/torg foran hovedinngang til nytt helsetun. Ny bebyggelse i tilknytning den offentlige forplassen/torget skal sees i sammenheng.

Forplassen/torget skal gis en grønn utforming med vegetasjon og det skal sikres attraktive oppholdssoner med sitteplasser.

§ 8.2 #2, Tilrettelagt kryssing over Skeisveien

Innenfor #2 skal det tilrettelegges for kryssing av Skeisveien for myke trafikanter. Gangareal, ventareal og siktforhold må ivaretas. Kantstein skal være nedsenket ved krysningspunktet.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Teknisk godkjenning av planer

Tekniske planer for vann, avløp, avfallsløsning, brann og redning, offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur/friområde skal være godkjent av Leka kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisktsoner ved avkjørsler.

§ 9.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, overvann og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, driftstider, sikkerhet for gående og syklende, støydemping, universell utforming og for nødvendige geotekniske tiltak for å sikre områdestabiliteten.

§ 9.3 Fremmede arter

Ved funn av fremmedartslistede planter innenfor planområdet skal plan for fjerning av artene følge søknad om igangsettingstillatelse for o_T, B/F/K/T eller B1-B5.

Planter skal ikke omsettes eller flyttes når det er grunn til mistanke om planteskadegjørere som kan gi vesentlige samfunnsmessige konsekvenser.

§ 9.4 Geotekniske tiltak

For å sikre områdestabiliteten innenfor planområdet skal Likvikbekken sør for Skeisveien erosjonssikres før igangsettingstillatelse for grunnarbeid innenfor o_T og B/F/K/T gis.

§ 9.5 Energi/ høyspentkabel

Innenfor EN skal det opparbeides en ny nettstasjon (400v). Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for elektrisitetsforsyning. Planen skal utarbeides i samråd med, og godkjennes, av Tensio.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for ivaretagelse av energiforsyning i utbyggingsperioden.

§ 9.6 Massehåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_T, B/F/K/T og ny infrastruktur for samferdsel til o_T, B/F/K/T og boligområder B1, B2, B3 og B4 skal det

følge en plan for bruk og håndtering av masser innenfor delområdet. Planen skal redegjøre for massehåndtering, mellomlagring og ev. håndtering av overskuddsmasser.

§ 9.7 Miljø

Bygninger som skal fjernes/rives skal kartlegges for eventuelle miljøgifter.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

§ 10.1 Energi/ høyspentkabel

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt o_T, B1 og B2, skal høyspentlinje være lagt i kabel under bakken.

Faresone høyspenningsanlegg, energi (H370) opphører når kabler legges i bakken, og feltene åpnes for utbygging i henhold til plankart.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_T skal ny nettstasjon være opparbeidet innenfor EN.

§ 10.2 Turveg

Før brukstillatelse for felt B1-B4 gis skal turveg innenfor felt o_TD1, o_TD2 og o_TD3 være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse for B1-B5 gis skal turveg mellom Olbergveien og Olbergveien (utenfor planområdet) gjennom eiendommene gnr./bnr.: 17/8 og/eller 17/21 opparbeides i tråd med Kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.01.2013. Turvegen utenfor planområdet skal opparbeides på lik linje som de øvrige turvegene innenfor planområdet, med en bredde på minimum 2,5 meter, med belysning og det skal sikres helårsdrift.

§ 10.3 Veg og fortau

Vegen o_KV2 med tilhørende fortau, o_F, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt o_T tillates tatt i bruk.

Vegen o_KV3 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor felt B1, B2, B3 og B4 tillates tatt i bruk.

§ 10.4 Nærlekeplass

Nærlekeplass innenfor felt B1 og/eller B2 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor feltene tillates tatt i bruk.

Signatur (*Ordfører ved Kommunestyret*).