

Siste behandling i Plan- og ressursutvalget dato: 07.02.23

Vedtatt av Steigen kommunestyre i møte dato:

Under sak nummer:

Høring i perioden 17.02.23 – 1.04.23

.....
Forslag av 23.12.2022

Reguleringsplan for Steigen Vikingstue

Plan ID 2020002

Plankart datert 19.12.2022

Saksnummer

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging på tomten for overnatting, servering og næringsvirksomhet. Dagens kro, tidligere Steigarheim, skal fortsatt drives som serveringssted.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2020002.

1.3 Planer som blir opphevet

Her er ingen gjeldende detaljreguleringsplaner.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT 1-3) 1169
- Fritids- og turistformål (FTU 1-2) 1170
- Energianlegg (EA) 1510
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK) 1560
- Bolig/tjenesteyting (B/T) 1803

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjørevei (o_KV 1) 2011
- Kjørevei (f_KV 2) 2011
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT 1, 6) 2018
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (f_AVT 2, 3, 4, 5) 2018
- Parkering (f_P 1-3) 2080
- Andre tekniske infrastrukturtraseer (f_ATI) 2180
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtraseer (f_SK) 2800

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)

- Blå/grønn struktur (f_BG)
- Turvei (f_TV) 3031
- Friområde (f_FRI) 3040

Hensynssone – sikringsone (Pbl § 12-6)

- Frisikt H140 1-2
- Ras- og skredfare H310
- Bevaring kulturmiljø H570

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer og eventuelle sikrings- og skjermingstiltak som gjerder, voller mv.

2.3 Terrenginngrep

Det skal unngås å gjøre større terrenginngrep enn nødvendig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

2.4 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.5 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist er den sammenfallende med formåls grensen. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

2.6 Parkering

Parkering skal dekkes i h.h.t. tabellen under.

	p-plasser	enhet
Utleieboliger	1,5	bolig over 50 m ² BRA
Overnattingshus/camping	1,0	hus
Gjesterom i ringtunet	1,0	romenhet
Vikingstua, servering	12,0	100 m ² BRA

2.7 Avkjørsler

Avkjørsler til bebyggelsen fra de interne veiene, f_KV 2, fastsettes ved søknad om rammetillatelse med grunnlag i situasjonsplan.

2.8 Vann- og avløpsnett

Det skal lages en skisseplan som viser planlagte løsninger for vann og avløp som skal godkjennes av kommunens tekniske etat.

2.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for utleieboligene og vaskeri i felt B/T skal være på oppsamlingspunkt felt f_ATI, som angitt på plankartet. For de øvrige områdene skal avfallshåndtering integreres i bebyggelsen. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.11 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Steigen kommune.

2.12 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

2.13 Forurensede masser

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 må utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av Steigen kommune, ref. pkt. 7.2 nedenfor.

2.14 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket gir mer enn 150 m³ faste overskuddsmasser, skal det utarbeides massebudsjett og – regnskap for overskuddsmasser. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene. Overskuddsmasser skal føres til godkjent deponi for mottak av rene masser.

2.15 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.16 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.17 Maksimalt antall boenheter

Maksimalt antall utleieboliger er 8 for felt B/T. For felt FTU er maksimalt antall overnattingsenheter 35.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt AT, FTU, ATI)

Utforming

Bebyggelsen, uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng.

Bygningene kan utføres med pulttak eller saltak med minimum 22,5 grader takvinkel, eller annen form for skrå takflate.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense.

Byggehøyder

I område AT og B/T kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9,5 m.

I områdene FTU kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,0 m.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad for felt AT er 30 % BYA.

Maksimal utnyttelsesgrad for felt FTU, er 20 % BYA.

Maksimal utnyttelsesgrad for felt B/T er 30 % BYA.

4.1.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting AT (1169)

På område AT kan det drives bevertning og utleie for selskapsvirksomhet.

4.1.3 Fritids- og turistformål FTU (1170)

På område FTU kan det oppføres hus for korttids overnatting og servicebygg i sammenheng med driften som møterom o.a. Det vises til prinsipiell illustrasjonsplanen, jfr. pkt. 8.

4.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg f_ØK (1560)

På område kan det etableres anlegg for boring for vann. Her kan oppføres nødvendig pumpehus. Vannanlegget er privat og skal betjene virksomhetene innen planområdet.

4.1.5 Kombinert formål Bolig og tjenesteyting B/T (1803)

På område B/T kan det oppføres utleieboliger og annen type næringsbygg for drift av Steigen Vikingstue.

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

4.2.1 Kjørevei o_KV 1 (2011)

Planområdet omfatter del av Engeløyveien, Fv 638. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal, håndbok N100 for vei type HØ1 Øvrige hovedveier.

4.2.2 Kjørevei f_KV 2 (2011)

Planområdet omfatter interne veier innen planområdet. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal, håndbok N100 for vei type L2 Øvrige lokalveier.

4.2.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg AVT 1-6 (2018)

AVT omfatter areal langs kjørebanelen, og skal tilsåes.

4.2.4 Parkering f_P 1-3 (2080)

P 1 er felles parkeringsplass for serveringssted og turistanlegg

P 2 er felles parkeringsplass for B/T.

P 3 er felles parkeringsplass for overnattingshus i felt FTU.

4.2.5 Andre tekniske infrastrukturtraséer f_ATI (2180)

Avfallsanlegg for bebyggelsen etableres her for felt B/T.

4.2.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtraseer f_SK (2800)

På område kan de etableres anlegg for håndtering av avløpsvann med nødvendig slamavskiller og avløp til infiltrasjonsgrøfter. Avløpsanlegget skal betjene virksomhetene innen planområdet.

På området kan det også etableres felles parkeringsplass for større publikumsarrangementer innen planområdet. På området skal det være gressmatte som toppdekke, ikke fast belegg.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grønn struktur f_BG (3002)

Området skal tilsåes og kan beplantes med skjermende busker. Det kan også oppsettes åpent gjerde, type skigard el.l.

4.3.2 Turvei f_TV (3031)

Turveien kan opparbeides med grus toppdekke. Den skal legges mest mulig naturlig i terrenget. Turveien gis énsidig fall.

Turveien er for ferdsel til fjellet fra eiendommene gnr. 75 bnr. 3, bnr. 4, bnr. 7, bnr. 31 og bnr. 32.

4.3.3 Friområde f_FRI (3040)

Områdene skal bevare den naturlige vegetasjonen og holdes i hevd ved skjøtsel.

Friområdet er til felles bruk for brukerne innen planområdet.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.1.2 Faresone ras- og skredfare (H310)

Områder markert i plankart reguleres til faresone for ras- og skredfare. Innenfor sikringssonen tillates ikke bebyggelse for varig opphold. Mindre bygninger som lagerbygg o.l. kan oppføres og parkering tillates.

5.1.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bautasteinen og bygningen på området er verneverdig og tillates ikke revet.

Ved vedlikehold og utbedringer av bygningen skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Ved uenighet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.

Tidligere endringer, slik som ombygginger, er en del av bygningens historie og kan i mange tilfeller være viktige å bevare.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt AT, FTU, B/T)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige vann- og avløp med infrastruktur skal være godkjent.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt AT, FTU, B/T)

Før igangsettingstillatelse gis

- Skal det foreligge godkjent utomhusplan.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Steigen kommune.
- Vann- og avløp infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Steigen kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt AT, FTU, B/T)

Før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinn.

- Skal vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.
- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.10.
- Løsning for avfallshåndtering skal være godkjent av renovasjonsselskap.
- Dokumentasjon på at eventuelle overskuddsmasser er ført til godkjent deponi, jfr. § 2.15.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Prinsipiell situasjonsplan, 21.10.2022 BOARCH arkitekter a.s

23.12.2022 GJ