



BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN JENSVIKHÅGEN

Vedtatt av Steigen kommunestyre 21.06,17, sak 60/17

Plannavn: Jensvikhågen
PlanID: 18482015004
Arkivsak nr: 15/958
Dato: 05.04.17

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

§ 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Fritids- og turistformål

Lekeplass

Energianlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Parkering

§12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur

Friområde

Turveg

§12-5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Småbåthavn

Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kombinert sentrumsbebyggelse, fritidsboliger for utleie og småbåthavn i Leirvikbogen i Steigen.

Avgrensing

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanset og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1970 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

1.3 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Vegskråninger skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

1.4 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

1.5 Universell utforming

Publikumsretta bebyggelse med tilhørende utearealer, samt leikeplasser skal opparbeides med god tilgjengelighet til alle opparbeidede arealer for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

1.6 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

| Formål | Grunnlag pr. | P-plasser |
|----------------------------|------------------------|-----------|
| Bolig (B4) | Boenhet | 2 plasser |
| Bolig (B1, B2, B3 BS, BKB) | Boenhet | 1,5 plass |
| Forretning, Kontor | 100 m ² BRA | 2 plasser |
| Fritidsbolig, utleiehytte | Boenhet | 1,5 plass |

Det må sikres at byggverk har nødvendig parkerings- og oppstillingsplass tilpasset byggverkets funksjon.

1.7 Byggegrenser mot offentlige veger

Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Dersom bebyggelse som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges etter brann, må den flyttes bak byggegrense.

1.8 Krav til sikkerhet mot stormflo

Alle bygningsdeler under kote +3,60 skal tåle påvirkning fra sjøvann. Alternativt må område fylles opp til dette nivået før de kan bebygges. Fyllinger, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner under kote +3,60 skal sikres mot stormflo.

1.9 Mudring og fylling i sjø

Tiltak i form av mudring, annen graving og fylling i sjø skal omsøkes til Fylkesmannen.

1.10 Minste uteoppholdsareal

Det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

| Felt | Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet | |
|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | Privatareal | Fellesareal |
| B1, B2, B3, BS1, BS2 og BKB | 6 m ² | 25 m ² |

Felles arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter for ulike alders- og brukergrupper uavhengig av funksjonsevne, til ulike tider på året, samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Utomhusplanen skal være i henhold til TEK 10, § 8-4 og vise hvordan forskriften og denne bestemmelsen blir ivaretatt.

1.11 Offentlig veg

Følgende veger skal være offentlige:

o_SV1 – o_SV3

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bolig

Fellesbestemmelser bolig

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak, avkjørsel, parkering og evt. terrengforming. Fasade og snittegninger skal tydelig vise eksisterende og framtidig terreng.

Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

B1, B2 og B3

Innenfor områdene tillates det oppført boligbebyggelse i form av leilighetsbygg og/eller flermannsboliger. Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av byggeområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomst, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensede tiltak. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis, jfr. også § 1.10

B4

Det tillates ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA.

Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt tiltak. Nye garasjer tillates oppført i inntil 60m BYA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset.

2.2 Sentrumsformål

BS1

Det tillates forretning, kontor, servering, tjenesteyting, hotell og boliger med adkomst. Maksimal utnyttingsgrad settes til 70 % BYA.

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal. Maksimal utnyttingsgrad settes til 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Søknad om tiltak som omfatter boliger må vise løsninger for uterom og nærlekeplasser for boligene. Sammen med byggesøknad skal det innsendes situasjonsplan for tomte i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensede tiltak.

Situasjonsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før ferdigattest gis, jfr. også § 1.10

BS2

Det tillates forretning, kontor, servering, tjenesteyting, hotell og boliger i form av flermannsboliger og leilighetsbygg, samt tilhørende atkomstveier. Bebyggelsen skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning, kontor, servering, hotell og tjenesteyting o.l. i første etasje.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal. Maksimal utnyttingsgrad settes til 70 % BYA. Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Søknad om tiltak som omfatter boliger må vise løsninger for uterom og nærleikeplasser for boligene. Sammen med byggesøknad skal det innsendes situasjonsplan for tomta i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Situasjonsplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før ferdigattest gis, jfr. også § 1.10

Fellesbestemmelse BS1 og BS2

Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m² BRA. I BRA inngår forretningers fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

2.3 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål, BFT 1

Innenfor område BFT tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,72. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA og maksimal BYA per tiltak er satt til 80m² og BRA 150m². Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng settes til 6m, maksimal gesimshøyde til 5m. Parkering inngår i BYA jf. TEK 10 § 5-7.

Fritids- og turistformål, BFT 2

Innenfor område BFT2 tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Det kan tillates mindre installasjoner knyttet til etablering av småbåthavn, inkludert adkomst til flytemolo. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,60. Maksimal utnyttingsgrad settes til 60 % BYA. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng settes til 9m. Parkering inngår i BYA jf. TEK 10 § 5-7.

Fellesbestemmelse BFT1 og BFT2

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av byggeområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomst, gangarealer (inkl. grønnstruktur GT), parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Området kan nyttes til institusjons- og boligformål.

Dersom drifta av eldresenteret opphører, åpnes det for etablering av boliger. Dette kan skje både ved omdisponering av eksisterende bygningsmasse og gjennom bygging av nye boliger.

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende: Bebygd grunnflate, BYA, settes til maksimalt 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

2.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Innenfor området tillates oppført bebyggelse med forsamlingslokale, bevertning og serviceanlegg for småbåthavn. Maksimal utnyttingsgrad BYA er 25 %, og maksimal gesims- og mønehøyde settes til 6 m

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Veg

Avkjørsler fra fylkesvegen skal opparbeides iht. vegvesenets vegnormaler. Maks stigning/fall er 2,5 % de første 2 m fra skulderkant, maks stigning/fall 5 % de neste 3,5m og deretter er maks stigning/fall 12,5 % for de neste 50 m. Veg o_SV1, o_SV2, o_SV3 er offentlige veier. Veg SV4 og SV5 er private veier.

3.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg

I arealene tillates fyllinger, skjæringer, grøfter og oppsetting av trafikkutstyr og vegrekkverk.

§4 Grønnstruktur

4.1 Friområder

Det tillates opparbeidet turstier innenfor områdene regulert til friområde. Opparbeidelse må skje etter plan godkjent av kommunen.

4.2 Turveg

Eksisterende skogsbilveier skal nyttes som turveier.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 Småbåthavn

Innenfor område VS tillates flytende installasjoner for småbåthavn slik som flytebrygger, bølgedempere, flytemolo, anlegg for sjøsetting/opptak av båt mv. Det tillates etablert inntil 100 båtplasser.

5.2 Sikring mot skred

Dersom det skal fylles i sjøen må det foreligge nødvendig dokumentasjon som tilfredsstillende kravene i TEK 10 § 7- 3 veiledning om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014».

5.3 Forurensning

I tilknytning til småbåthavna skal det etableres et område for oppsamling og håndtering av avfall fra båtputt og andre typer aktiviteter som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer (jf. plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 og 3). Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og skal stå under tak og være sikret mot avsig og lekkasje.

Spyleplass for båter skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft. I grøfta skal det etableres oppsamlings-/ rensesystem for å skille ut malingsrester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten.

§ 6 Sikringsone frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktretanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstilt.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Før nye boliger i områdene B1 og B2 kan tas i bruk, skal det være etablert småbarnslekeplass innenfor de enkelte feltene.

Før nye boliger merket B4 i plankartet kan tas i bruk, skal felles lekeplass BLK være opparbeidet. Lekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter.

I B4 skal eneboligtomter vest for arealene avsatt til grønnstruktur gjennom området bygges ut før arealene øst for dette området.

Før utbygging skal det utarbeides plan for teknisk infrastruktur for det aktuelle utbyggingstrinnet i samråd mellom grunneier og Steigen kommune.

Det skal sikres en åpen og trygg ferdsel til Oterneset friluftsområde i anleggsperioden.