



Steigen kommune

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

.....

Vedtatt av kommunestyret i

møte dato:

.....

Under K. Sak

nummer:

.....

formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Nordskot havn

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2018001

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål med tilhørende teknisk infrastruktur, uteoppholdsareal og småbåtplasser. Planen legger også til rette for etablering av parkeringsplasser samt torg som skal være åpne for allmennheten.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Planområdets arealformål

- Bebyggelse og anlegg (Pbls § 12-5, nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse, BFR (privat eierform)
 - Kulturinstitusjon, BK (privat eierform)
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BV (privat eierform)
 - Lekeplass, BLK (felles eierform)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/Fritidsbolig/Fritids- og turistformål, B/F/FT samt Forretning/Beverting, F/BE (privat eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbls § 12-5, nr. 2)
 - Veg, SV (privat eierform)
 - Kjøreveg, SKV (offentlig og felles eierform)
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg, SVT (offentlig og felles eierform)
 - Annen veggrunn – grøntareal, SVG (privat eierform)
 - Torg, ST (offentlig eierform)
 - Kai, SK (offentlig eierform)
 - Parkeringsplasser, SPP (felles eierform)
 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål – Parkeringsplasser og garasjer, SAA (felles eierform)
- Grønnstruktur (Pbls § 12-5, nr. 3)
 - Friområde, GF (privat eierform)
 - Turveg, GT (offentlig eierform)
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbls § 12-5, nr. 5)
 - Friluftformål, LF (offentlig eierform)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbls § 12-5, nr. 6)
 - Småbåthavn, VS (privat og felles eierform)
- Hensynssoner (Pbls § 12-6)
 - Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
 - Sikringsone – Frisikt (H140)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse herunder evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon, med plassering og høyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, parkering, avfallshåndtering, samt løsninger for felles leke- uteoppholdsarealer.

Ifm. opparbeiding av torget skal det utarbeides en egen situasjonsplan.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.4 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming i gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av planområdet.

2.5 Arkitektur, estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk kvalitet. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innad i de nye feltene (BFR og B/F/FT).

Ved behov for bearbeiding og planering av terreng skal dette gjøres skånsomt og på en måte som minimerer terrenginngrep. Det skal tas hensyn til at overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

Ved etablering av fyllinger, herunder fronter, skal det legges vekt på estetisk utforming

2.6 Leke- og uteoppholdsareal

For områder benevnt B/F/FT1 og B/F/FT2 skal det opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal areal på min. 10 m² per boenhet.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være min. 50 m².

I områder benevnt B/F/FT3 – B/F/FT9 skal det opparbeides privat leke- og uteoppholdsareal på egen tomt.

2.7 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier.

2.8 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette gjelder både i land og i sjø.

Ved mistanke om forurenset grunn (gjelder også sjøgrunn) må dette utsjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriften kap. 2 må utarbeides.

Utfylling, mudring eller andre tiltak i sjø som medfører fare for forurensning krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Ved utfylling skal det benyttes rene masser.

2.9 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.10 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. For tiltak som knytter seg til fylkesveien må byggeplaner godkjennes av Statens vegvesen. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

2.11 Avfallshåndtering

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av avfall på egen tomt eller på felles områder. Mellomlagring og oppsamling av avfall skal løses på en slik måte at det ikke vil være skjjemende i gatebildet.

For B/F/FT1 og B/F/FT2 skal avfallshåndtering foregå på egen tomt.

For områder benevnt B/F/FT3 – B/F/FT5 skal avfallshåndtering foregå i område benevnt B/F/FT3, på den delen av tomta som grenser mot veien. For områder benevnt B/F/FT6, B/F/FT7 og B/F/FT8 skal avfallshåndtering foregå i område benevnt B/F/FT2, på den delen av tomta som grenser mot veien. For område benevnt B/F/FT9 skal avfallshåndtering foregå på egen tomt (gnr/28 bnr 19).

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. Eksakt plassering av avfallscontainer skal fremgå av situasjonsplanen ved søknad om rammetillatelse.

Det kan plasseres avfallsbeholdere i områder benevnt o_ST, f_SPP1, f_SPP2, F/I, BK, f_SAA og o_SK1 som kan brukes av allmennheten.

2.12 Laveste gulvhøyde

Laveste gulvhøyde skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

I tillegg skal det gjøres en vurdering av bølgepåvirkning før området benevnt B/F/FT1 kan bygges ut.

2.13 Hensyn til gyteområder

Tiltak som berører sjø skal primært skje i perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro. Det skal ved behov gjøres avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (BFR)

Innenfor område benevnt BFR tillates det etablert frittliggende fritidsboliger med tilhørende avfallshåndtering og evt. tekniske anlegg som nettstasjon. Behov og plassering av sistnevnte avklares med leverandør.

Byggegrenser fremgår av plankartet.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6 m og 7 m over gjennomsnittlig planert terreng i nordre del.

I søndre del settes gesims- og mønehøyde til henholdsvis 4 m og 5 m i søndre del. Ved flatt tak er takhøyde lik mønehøyde.

Maks tillatt utnyttingsgrad per enhet inkl. evt. uthus/anneks settes til $BYA = 130 \text{ m}^2$. Uthus og anneks skal ikke overstige 30 m^2 og skal føres opp med maks mønehøyde på 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet. Krav til parkering skal løses i område benevnt f_SPP3.

3.1.2 Kulturinstitusjon (BK)

Innenfor område benevnt BK tillates det etablert bygg til sosiale og kulturelle formål med tilhørende uteareal samt servicebygg (toalett/dusj).

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6 m og 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks tillatt utnyttingsgrad fremgår av plankartet.

Parkering ifm. arrangementer o.l. skal løses delvis på egen tomt og i områder benevnt f_SPP1 og f_SPP2

Området skal kunne brukes som bilatkomst til område benevnt o_SK1 (kaia).

3.1.3 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Område benevnt BV omfatter eksisterende selvbetjent bensinpumpe som tillates videreført. Takoverbygg tillates.

Ved nedgraving av nye drivstofftanker skal brannvesenet kontaktes for nærmere kravspesifikasjoner.

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (B/F/FT1 – B/F/FT9 samt F/BE)

I områder benevnt B/F/FT1 – B/F/FT9 tillates det etablert boliger, fritidsboliger samt utleiehytter med tilhørende parkering, uteoppholdsareal, avfallshåndtering og evt. tekniske anlegg som nettstasjon. Behov og plassering av sistnevnte avklares med leverandør.

Bebyggelsen i områder benevnt B/F/FT1 – B/F/FT6 skal bygges med boligstandard.

Maks tillatt utnyttingsgrad fremgår av plankartet.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formåls grensen.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet ved etablering av boliger, 1,5 biloppstillingsplass per boenhet ved etablering av fritidsbebyggelse og 1 biloppstillingsplass per boenhet ved etablering av utleiehytter.

Garasje i tilknytning til bolig kan føres opp med maks mønehøyde på 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

a) B/F/FT1

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 6,5 m og 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Eksisterende båtutsett for allmenn bruk skal videreføres og oppgraderes. Båtutsettet skal ha en bredde på min. 4 m.

Området skal kunne brukes som bilatkomst til område benevnt o_SK1 (kaia).

Parkering skal løses på egen tomt.

b) B/F/FT2

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 10,5 m og 14 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak defineres møne som høyeste gesims. Ved flatt tak er takhøyde lik mønehøyde. Det kan gis unntak for tekniske takoppbygg slik som trapperom og heishus over tillatte byggehøyder dersom disse har et begrenset areal og god tilpasning i form og materialbruk.

Nødvendige inngrep i eksisterende fjell skal utføres skånsomt under anleggs- og byggearbeidet.

Det skal gjøres en vurdering av behov for sikring av høye og bratte skråninger.

Parkering skal løses på egen tomt.

c) *B/F/FT3 – B/F/FT8*

B/F/FT8 har rett til kjøreatkomst over B/F/FT3 og B/F/FT4. B/F/FT4 har rett til kjøreatkomst over B/F/FT3.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 8,5 m og 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak er takhøyde lik mønehøyde.

Parkering skal løses på egen tomt.

d) *B/F/FT9*

Område benevnt B/F/FT9 utgjør en del av gnr 28 bnr 19. Ved søknad om byggetillatelse skal hele eiendommen sees under ett.

Kommuneplanens bestemmelser gjelder for dette området.

e) *F/BE*

I område benevnt F/BE tillates det etablert forretning, herunder dagligvarebutikk samt beverning/servering.

Byggegrenser faller sammen med formålsgrensen.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 5 m og 7 m over gjennomsnittlig planert. Maks tillatt utnyttingsgrad fremgår av plankartet.

Det skal settes av min. 6 parkeringsplasser i tilknytning til butikken. Ved tilrettelegging for fiskerirelatert industri skal det settes av min. 3 parkeringsplasser. Parkeringskravet skal løses delvis på egen tomt og i områder benevnt f_SPP1 og f_SPP2.

3.1.5 Lekeplass (BLK)

Område benevnt f_BLK er felles leke- og uteoppholdsareal for områder benevnt B/F/FT1 og B/F/FT2.

Området skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

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

3.2.1 Veg (SV)

Område benevnt f_SV1 utgjør deler av eksisterende veiareal. Veien skal være felles for gnr 28 bnr 7, 13, 19, 51, 94, 98, 120, 152, 156 samt øvrige tilstøtende areal.

3.2.2 Kjørveg (SKV)

Område benevnt f_SKV1 skal være felles for områder benevnt BFR, B/F/FT3 – B/F/FT5 samt gnr 28 bnr 10 og 128. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. prinsippene i veinormalen.

Område benevnt o_SKV2 og o_SKV4 utgjør eksisterende fylkesvei.

Område benevnt o_SKV3 utgjør vei- og snuareal som er dimensjonert for vogntog. Veien skal være offentlig (kommunal).

Avkjørsler er vist med avkjørselspiler. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.2.3 Torg (ST)

Område benevnt o_ST skal brukes som torg og møteplass og skal opparbeides med fleksibilitet i forhold til bruk.

Området skal legges til rette for opphold, uteservering, rekreasjon og lek.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt f_SVT1 – f_SVT5 og o_SVT6 – o_SVT10 skal brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. f_SVT1 – f_SVT5 skal være felles arealer og o_SVT6 – o_SVT10 skal være offentlige arealer.

Det kan anlegges parkeringsplasser i områder benevnt f_SVT 5 og o_SVT7 inntil område benevnt B/F/FT2 blir bygd ut.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt SVG1 og SVG2 skal brukes til sidearealer og buffersone mot naboeiendommer som ligger utenfor planområdet.

3.2.6 Kai (SK)

a) SK1

I område benevnt o_SK1 skal det legges til rette for landfeste knyttet til område benevnt f_VS1 (småbåthavna).

Området skal brukes til av- og pålesing, midlertidig lagring og nødvendig manøvreringsareal.

Det skal sikres atkomst til kaia fra område benevnt o_SKV3 via område benevnt B/F/FT1 og BK.

Kaia skal være åpen for allmennheten.

Det kan anlegges servicebygg (toalett/dusj) i området.

b) SK2

Område benevnt o_SK2 utgjør eksisterende kai og gangatkomst til og fra kaia.

Det skal legges til rette for trygg ferdsel for passasjerer på hurtigbåter gjennom området.

Kaia skal være åpen for allmennheten.

3.2.7 Parkeringsplasser (SPP)

I områder benevnt f_SPP1 og f_SPP2 skal det opparbeides parkering som skal være åpen for allmennheten og ifm bruken av butikken (F/I), museet (BK) og småbåthavna (f_VS1).

Min. én plass skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det bør legges til rette for lademulighet for el-bil i f_SPP1 eller f_SPP2.

3.2.8 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)

I område benevnt SAA skal det opparbeides parkeringsplasser både til kort- og langtidsparkering.

Området skal opparbeides ved nedtrapping/fjerning av parkeringsplassene i område benevnt B/F/FT2.

Det tillates bygd garasjer i området. Garasjer kan føres opp med maks mønehøyde på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det kan, i området, legges til rette for mellomlagring av avfall fra avfallsbeholdere i områder benevnt o_ST, f_SPP1, f_SPP2, F/I, BK og o_SK1, jf. § 2.11.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Områder benevnt GF1 – GF3 er deler av et større friområde som kan brukes som rekreasjons- og utfartsområde.

3.3.2 Turveg (GT)

I område benevnt o_GT1 og o_GT2 skal det opparbeides sti/tråkk som kan brukes av allmennheten.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – friluftsmål (LF) (§ 12-5 nr. 5)

Område benevnt LF utgjør en del av et større friluftsområde.

Det kan i området tas ut løse steiner ifm. fylling av områder benevnt B/F/FT1 og o_SK1.

Skråninger i uttaksområdet skal sikres ved behov.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Småbåthavn (VS)

a) VS1

Område benevnt f_VS1 utgjør område for småbåthavn.

Det kan anlegges flytebrygger og evt. pælebrygge i området.

Småbåthavna skal være felles for de som har kjøpt seg båt plass, men skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal legges til rette for gjesteplasser.

b) VS2

Område benevnt VS2 utgjør privat småbåthavn tilhørende område benevnt F/l.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Faresone - høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

Evt. uttak av løse steiner i området skal avklares med eier av anlegget.

4.2 Sikringszone - frisikt (H140)

Innenfor områder benevnt H140_1 – H140_2 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Situasjonsplan iht. § 2.2.
- Overordnet VA-plan.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.3.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Detaljert VA-plan med dokumentasjon på at det finnes tilstrekkelig vann som er hygienisk betryggende.
- Planer for nye atkomstveier.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, § 2.8.
- Tillatelse fra Fylkesmannen ved mudring osv. jf. § 2.8.
- Evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.8.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.10.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet og krav til leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.
- Vurdering av bølgepåvirkning, jf. § 2.12, andre avsnitt.

5.3 Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Atkomstveier og VA-anlegg.
- Felles leke- og uteoppholdsareal.
- Parkering.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3 samt ift. bølgepåvirkning, jf. §2.12, andre avsnitt.