

STEIGEN KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN NORDFOLD HAVN OG BOLIGFELT

Dato for siste behandling i planutvalget den

Vedtatt av kommunestyret i møte den

Sak nr.

.....

PLANBESTEMMELSER

§ 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:1000 og datert 06.04.2011 med plangrense.
Planområdets areal er på ca.175daa.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Forretninger
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning: masseuttak
- Næringsvirksomhet: industri
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretninger
- Forretning/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gangvei
- Kai
- Havnelager
- Parkeringsplasser (felles)
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Sikkerhetssone

- Andre sikringssoner: kommunal ledningstrasé
- Frisiktsone

2.1 Bebyggelse og anlegg:

2.1.1 BF_1-31. Område for frittliggende småhusbebyggelse

Byggehøyde

Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde begrenset til 6,0 m (inntil 2 etasjer) med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus med maks gesimshøyde på 3,5 m tillates innredet underetasje. Mønehøyde eller bygningens største høyde skal ikke være over 9,0 m for 2 etasjers hus og 6,0 m for 1 etasjers hus. Høydene måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bolig oppføres med takverk i saltaksform med takvinkel 25°-40°. Tomtegrensene på tilhørende plankart kan justeres, men tomtestørrelsen skal ikke overstige 2,0daa iht. tomteforslaget.

Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver bolig i område BF_1-31 på egen tomt. Grad av utnytting på tomt: BYA: 200 m²

Grad av utnytting av hvert område

BYA: 25%

2.1.2 AF_1. Forretninger

Innen området kan det oppføres bygninger til forretning. Maksimal høyde skal ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Plassering av bebyggelsen skal godkjennes av kommunen.

Parkering i området SP_1.

BYA: 50%

2.1.3 AFT_1-2. Fritids- og turistformål

Eksisterende bebyggelse i område AFT_2 bevares og tilbygg/påbygg kan oppføres jfr. bestemmelsen om bevaring kulturmiljø, punkt 2.5.1. I området AFT_1 kan ny bebyggelse oppføres i maks 1,5 etasjer med mønehøyde maks 7,0 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Arker kan tillates. Bygning oppføres med takverk i saltaksform med takvinkel 35°-45°. Foran bebyggelse der forholdene ligger til rette for det, kan det etableres terrasse. Området AFT_1 skal brukes til handel/kafé.

Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

BYA AFT_1: 50%

BYA AFT_2: 100%

2.1.4 ASM_1. Råstoffutvinning: masseuttak

I området kan det drives uttak og mellomagring av masser.

Før masseuttak åpnes skal det utarbeides driftsplan som skal godkjennes av direktoratet for mineralforvaltning.

Masseuttaket er begrenset i tid. Dette vil gå fram av driftsplan for uttaket.

Det kan ikke taes ut mer enn 20.000 m³ fast fjell fra uttaket.

Knyttet til åpning av masseuttaket skal det gjennom driftsplanen settes krav til utslipp: Støy, støv og vannforurensning.

Etter avslutning av uttaket skal arealet ryddes og planeres. Arealet skal dekket med masser som gir grobunn for vegetasjon. Arealet skal i størst mulig grad flukte med tilstøtende arealer. Framtidig bruk etter masseuttak er beite/skogbruk.

2.1.5 AIND_1-2. Næringsvirksomhet: industri

AIND_1 er utbygd. På området merket med AIND_2 oppføres det bygninger for sjørettet industri, service og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg – herunder kaianlegg. BRA skal ikke overstige 15 000 m².

Anbefalt støygrense (feltmålt) på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dB (uten impulslyd) og 50dB (med impulslyd). Anbefalt støygrense utenfor soverom, natt kl. 23 – 07, er 45 dB. Maksimal støynivå som overskrides 5% av tiden er satt til 60dB, jfr. T-1442.

2.1.6 AABA_1-2. Andre typer bebyggelse og anlegg

Områder er avsatt til naust. Fri ferdsel tillates i områdene. Det tillates oppføring av inntil 4 naust i tillegg til de eksisterende. Naustene skal ha en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området. Endelig plassering godkjennes av kommunen.

BYA= 25%.

2.1.7 AB/F_1. Område for bolig/forretning

Innefor området tillates formålene bolig og forretning i kombinasjon.

Området er utbygd. Parkering i området SP_1.

BYA: 100%

2.1.8 AF/T_1. Område for forretning/tjenesteyting

Innefor området tillates formålene forretning og tjenesteyting i kombinasjon. Området er utbygd. Parkering i området SP_2.
BYA: 100%

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

2.2.1 SKV_1-6. Kjørevei

SKV_1-3. (hovedvei) regulert med 5,0 meters bredde
SKV_4. (samlevei) regulert med 5,0 meters bredde.
SKV_5. (adkomstvei) regulert med 5,0 meters bredde.
SKV_6. (privat adkomst vei) regulert med 3,5 meters bredde.

2.2.2 SG_1. Gangvei

Gangveien skal være åpen for allmennheten.

2.2.4 SK_1. Kai

Det tillates etablering av flytebrygge.

2.2.5 SHL_1. Havnelager

Området er avsatt til bygninger og anlegg knyttet til lagring for sjørettet industri og håndverksbedrifter.
BYA: 50%

2.2.6 SP_1-3. Parkeringsplasser (felles)

Parkeringsarealet skal være åpent for allmennheten. Parkering i tilknytning til bolig etableres på egen tomt.

2.2.7 AVT1-13. Annen veggrunn

Områdene følger eiendomsgrense og reguleres derfor med en varierende bredde. Områdene sikrer areal for støttemur, grøft, snøopplag og nødvendig fyllingsutslag, samt terrengtilpasninger langs veien.
Område AVT2 skal være en fysisk skille mellom parkering og vei for å hindre innkjøring fra vei der det ikke er anvist innkjøring.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 GF_1-3. Friområde

Friområde kan ikke bebygges, men planering, beplantning og lignende tillates.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

2.4.1 VA_1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Området er avsatt til båtutsett.

2.4.2 VAH_1-3. Havneområde i sjø

VAH_1 er reservert for båttrafikk, og det skal ikke etableres faste installasjoner (fortøyninger i sjøen) i dette området. Områdene VAH_2-3 skal benyttes til havnevirksomhet.

2.4.3 VASB_1-2. Småbåthavn

Område for oppankring, flytebrygger og fyllingsplass for drivstoff til båter. Skal det installeres faste installasjoner, molo eller kaier – må det gjennomføres grunn- eller andre undersøkelser for å kartlegge evt. negative konsekvenser en utbygging vil kunne gi, rapport fra denne skal følge byggesøknad.

2.4.4 VAFOS_1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke inngrep eller tiltak i denne sonen.

2.4.5 VASV_1. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det tillates etablering av flytebrygge.

2.5 Sone med angitte særlige hensyn

2.5.1 H570_3. Bevaring kulturmiljø

Brygge med historisk og kulturmessig verdi.

Bygningen tillates ikke revet. Ombygginger/endringer for istandsetting til ny bruk kan tillates, men bygningens ytre fasader skal så langt som mulig bevares. Tilbygg/påbygg skal underordnes og tilpasses den opprinnelige bygningen. Ved reparasjon og igangsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut (dører, vinduer, omramminger, bordkledninger, taktekke etc.). Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig og tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

2.6 Sikkerhetssone

2.6.1 H190_1-2. Andre sikringssoner: kommunal ledningstrasé

Sikringssone omfatter 4 m fra ledningen. Denne sonen skal ikke bebygges. Området kan ellers opparbeides og brukes.

2.6.2 H140_3-7. Frisiktzone

Innenfor området skal det ikke være noen sikthindringer høyere enn 0,5m over fylkesveiens kjørebaneivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i området, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

§3. VERNEVERDIGE FUNN

- 3.1** Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området hvor tiltaket planlegges. Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

§4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

- 4.1** Tekniske ordninger og nødvendig infrastruktur, herunder vei, vann og avløp, skal være etablert før det gis byggetillatelse på boliger, og før industriområdet bygges ut.
- 4.2** Støytiltak i forbindelse med industriområdet AIND_2 iverksettes seinest samtidig med utbyggingen.
- 4.3** Frisikten fra vei SKV_4 må ivaretas iht. vegnormalen 017 Veg- og gateutforming før det gis byggetillatelse for boligbebyggelsen i boligfelt ABSF1-2 gis.
- 4.4** Område AV2 som skal tjene som en fysisk skille mellom parkering SP_3 og veien SKV_1 skal være opparbeidet før parkeringsplassen tas i bruk.

§5. FELLESBESTEMMELSER:

- 5.1** Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen får en god form med et materialvalg som i tilstrekkelig grad tar hensyn til planområdets karakter. Bebyggelsen skal gis en harmonisk utførelse mht. formspråk, fargevalg og materialbruk og tilpasses områdets landskapsmessige karakter.
- 5.2** Det skal spesielt legges vekt på terrengtilpasning ved etablering av ny bebyggelse slik at bruk av fyllinger, støttemurer og skjæring i terreng minimaliseres.
- 5.3** Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- 5.4** Sjøhus sikres nødvendig vann- og strømforsyning samt betryggende utslippsløsninger for grå- og svartvann, som ivaretar hensyn til de allmenne interesser.
- 5.5** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.