

Reguleringsbestemmelser til forslag til områdereguleringsplan for

LEINESFJORD

Sentrumsplan

Forslag til Reguleringsplankart datert 12.12.11

Utgave: 2.4
Utskrift Dato: 2011-12-12

Kommunestyrets sak _____

Vedtatt Dato: _____

PLANBESTEMMELSER FOR SENTRUMSPLAN LEINESFJORD

INNHOLD:

I	GENERELT	3
II	FELLESBESTEMMELSER	3
III	OVERSIKT OVER FORMÅL	6
IV	BESTEMMELSER.....	8
1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
3	GRØNNSTRUKTUR.....	14
4	HENSSYNSONER	14
V	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	15

I

I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

- A. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningsloven og andre forskrifter. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Dispensasjon innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde, håndheves i tråd med Steigen kommunes delegasjonsreglement.

- B. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og anlegg. Dersom tiltak fraviker fra illustrasjonsplan kan kommunen kreve at det utarbeides en detaljregulering for tiltaket.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

1. Bygningers utforming

Ved behandling av søknad om rammetillatelse skal kommunen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Kommunen kan stilles krav til utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

A. Funksjoner og byrom

Ved utbygging av byggeområder og områder som ligger i kontakt med gatetun skal det tilrettelegges for at innganger for publikumsfunksjoner legges til gatetun og tilløpende gater for å aktivisere disse.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan dette er ivaretatt.

B. Landskapsplan og tomtebehandling

- Sammen med søknad om rammetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en landskapsplan for den ubebygde delen av tomten, som skal godkjennes av Steigen kommune. Planen skal vise terrengbehandling, overvannshåndtering, eksisterende og eventuell ny vegetasjon, lekearealer og andre fellesarealer, eventuell møblering og andre installasjoner. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.
- Dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, må arbeidene øyeblikkelig stanses, og kulturminnemyndighetene umiddelbart varsles, jmf. Kulturminneloven, § 8, 2. ledd.
- Håndtering av overvann skal skje på egen eiendom, og må dokumenteres i byggesaken.
- Hvor planering medfører forstøtningsmurer, skal høyden godkjennes av Steigen kommune.
- For byggeområder med forretning, kontor, tjenesteyting, administrasjon og hotell skal landskapsplanen angi interne kommunikasjonsareal for gående og kjørende. Sikkerhetsmessige forhold må spesielt ivaretas i de områder der dette er relevant, så som adkomst for uttrykingskjøretøy mv. Planen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk for tiltaket.
- Ved søknad om tiltak innenfor samferdselsanlegg og grøntstruktur; kjøregater, fotgjengerområder, parkeringsarealer, gatetun og parker kan det kreves utarbeidet detaljerte landskapsplaner i hensiktsmessig målestokk, som skal godkjennes av Steigen kommune. Slike landskapsplaner skal vise dekkebelegg, beplantning,

møblering, terrengforming og overvannshåndtering, gjerder, murer, utendørs belysning, skilt og reklame.

- Tiltak som gjøres på eller ved fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

C. Støy

- Støynivå for uteareal ved nye boliger, lek og uterom og private uteplasser skal ikke overstige LDEN=55dB. Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 (kap.4 i T 1442, MDs rettledning).

3. Arealutnyttelse

Byggehøyder angis for det enkelte området. Der ikke annet er oppgitt regnes gesimshøyde og mønehøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå for området langs fasaden. (Jmfr. § 3.9 forskrift av 26.1.2007 nr. 96, med ikrafttredelse 1.7.2007)

Utnyttelse angis for det enkelte området i % - BYA eller BYA.

4. Vassdrag

Langs Myklebostadelva gjelder inntegnet byggegrense til vassdrag for ny bebyggelse.

5. Fjernvarme

Nye bygg og anlegg skal legges til rette for tilkobling til fjernvarmeanlegg. Vurderinger av påkobling og kapasitet skal dokumenteres i forbindelse med byggesak og rammesøknad.

6. Takoppbygg

Der ikke annet er angitt tillates det oppført takoppbygg for heis, trapper, ventilasjonskanaler og andre tekniske rom over angitt maks gesims- og mønehøyde inntil 2,0 meter over angitt kotehøyde. Takoppbygg skal vises på tegningsmaterialet som følger rammesøknad.

7. Parkeringsbestemmelser

Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Steigen kommune. Min 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering. For kontor skal antall p-plasser være min 1 per 50 m² bruksareal i bebyggelsen, for bolig min. 1,5 per boenhet.

8. Detaljregulering

Dersom søknad om rammetillatelse ikke er i tråd med reguleringsplanen kan det kreves at det utarbeides detaljregulering for ett eller flere av utbyggingsområdene innenfor planområdet.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan kommunen forlange utarbeidet detaljregulering med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, overvannshåndtering, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

9. Illustrasjonskrav

Forslag til nybygg, og til større endring av fasader skal, ved rammesøknad, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag.

Ved rammesøknad kan det kreves perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og landskapet, før og etter endring. Videre kan kommunen forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

10. Riving

Ved søknad om riving av bygg kan kommunen kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

11. Trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner

Innenfor byggeområdene og områder for kombinerte formål kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av Steigen kommune.

12. Ulemper for boligområder

Kommunen kan avslå søknad om bruksendring eller oppføring av bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering medfører ulemper for tilgrensende boligområder, så som støy, støv, lukt og brann-/ eksplosjonsfare mm.

13. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet. Bebyggelse, anlegg og uteområder skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper, jf statlig rundskriv, T-5/99 B(MDs rettledning) eller senere vedtatt regelverk.

14. Tekniske anlegg

Detalj- og byggeplaner for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, energi) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunal standard eller Statens vegvesens gjeldende standard. For fylkeskommunale veganlegg gjelder at detalj- og byggeplaner skal godkjennes av Statens vegvesen, og ha en kvalitet samsvarende med Statens vegvesens gjeldende standard.

15. Lokalklima

Ved opparbeidelse av samferdselsanlegg, gatetun og andre uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal det legges vekt på miljømessige og lokalklimatiske forhold, bl.a. gjennom beplantning mv, som skjerming for vind, og planlegging for snølagring. Bebyggelse må oppføres i hht de klimatiske forhold som gjelder i Leinesfjord.

16. Handel

Handel med plasskrevende varer tillates ved torget innenfor Gatetunet, etter avtale med kommunen.

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

A. Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende hovedformål, med underformål:

1. Område for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- 1.1.1 BOLIGBEBYGGELSE – (B_1-B4)
- 1.1.2 SENTRUMSFORMÅL (SE_1-SE_5)
- 1.1.3 TJENESTEYTING (TJENESTEYTING) - HELSTETUN
- 1.1.4 NÆRING (N_1-N_4)
- 1.1.5 HOTELL/BEVERTNING/SENTRUMSFORMÅL (Annen næring: H/Be/S)
- 1.1.6 BOLIG /FORRETNING/KONTOR (B/F/K)
- 1.1.7 BOLIG/FORRETNING/KONTOR/BENSINSTASJON (B/F/K/BENSIN)
- 1.1.8 BOLIG /TJENESTEYTING (B/T_1, B/T_2)
- 1.1.9 ADMINISTRASJON/TJENESTEYTING (AD/T)
- 1.1.10 NÆRMILJØANLEGG/TJENESTEYTING (NÆRMILJØANLEGG/T)
- 1.1.11 UNDERVISNING - SKOLE
- 1.1.12 AVLØPSANLEGG (AVLØPSANLEGG)

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

- 2.1 KJØREVEG (V_1-V_7)
- 2.2 GATETUN (GT)

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- 3.1 FRIOMRÅDE (FRI)
- 3.2 LNF-OMRÅDE

B. Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert med følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

- 1. Faresone for jordras
- 2. Hensynssone friskt, (H_100)
- 3. Sone med angitte særlige hensyn (H570_1)
Herunder hensynssone for bevaring kulturmiljø

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.1 BOLIGBEBYGGELSE - frittliggende (B_1)

- A. Innenfor området kan det oppføres bebyggelse for frittliggende bolig og kulturbasert næring.
- B. Eventuell ny bebyggelse innenfor området kan oppføres med maks tillatt % -BYA = 70 %, Bebyggelsen kan oppføres som bolig i opptil 2,5 etasjer, byggehøyde maks mønehøyde = 11m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- C. Eksisterende bygningsstruktur skal bevares.

1.1.1 BOLIGBEBYGGELSE - frittliggende (B_2)

- A. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter Steigen kommunes skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- B. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m².
- C. Eventuell ny bebyggelse innenfor området kan oppføres med maks tillatt % -BYA = 70 %, gesims- og mønehøyder som eksisterende bebyggelse har i dag.

1.1.2 BOLIG- konsentrert (B_3)

- A. Innenfor området kan det oppføres konsentrert bebyggelse for bolig/hybelhus med tilhørende funksjoner.
- B. Der må i situasjonsplan avsettes tilstrekkelig uteareal for boligene. Illustrasjonsplan gjøres veiledende for plassering av bygg og utnyttelse.
- C. Bebyggelsen skal oppføres som lavblokk i opptil 2,5 etasjer. Det skal innenfor formålsområdet ikke bygges enebolig. Byggehøyde maks mønehøyde = 11m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå. Mønehøyde skal være under kote 21.
- D. Innenfor områdene skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 40 %.
- E. Parkering må løses innenfor formålet om ikke der kan vises til annen avtale med kommunen. Det kan oppføres garasjeanlegg for flere leiligheter.

1.1.3 SENTRUMSFORMÅL (SE_1-SE_6)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for sentrumsformål, herunder bolig, forretninger med nødvendige lagerarealer, kontorer, bevertning, overnatting og annen sentrumsbasert virksomhet. Bruk innen reguleringsformålet skal godkjennes av Steigen kommune.
- B. For områdene gjelder følgende byggehøyder:
- SE_1: maks gesimshøyde = 7,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - SE_2: maks mønehøyde = 7,0 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - SE_3: maks mønehøyde = 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå
 - SE_4: maks mønehøyde= 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - SE_5: maks mønehøyde= 6 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - SE_6: maks mønehøyde= 6 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå..
- C. Innenfor områdene skal utnyttelsen være følgende:
- SE_1: maks tillatt % -BYA = 100 %
 - SE_2: maks tillatt % -BYA = 75 %
 - SE_3: maks tillatt % -BYA = 100 %
 - SE_4: maks tillatt % -BYA= 100 %
 - SE_5: maks tillatt % -BYA= 100 %
 - SE_6: maks tillatt % -BYA= 25 %
- D. Parkering
- for SE_1 opparbeides parkering innenfor formålsområdet og gatetun.
 - for SE_2 opparbeides parkering innenfor formålsområdet og Gatetun(GT).
 - for SE_3 og SE_4 opparbeides parkering i Gatetun(GT).
 - For SE_5 opparbeides parkering innenfor formålsområdet.
 - for SE_6 opparbeides evt. parkering innenfor formålsområdet.
- E. For SE_1 – SE_5 gjelder: Hovedetasje på gateplan skal ikke benyttes som bolig.
- F. Område SE_5 ligger innenfor faresone for jordras med de krav som gjelder for faresonen. Område SE_6 ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (H_570_1)

1.1.4 TJENESTEYTING (TJENESTEYTING) - Steigentunet

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for Helsetun, tjenesteyting, kontor og relatert offentlig virksomhet.
- B. Nye bygg skal tilpasses omgivelsene med hensyn til arkitektonisk uttrykk.
- C. Bebyggelsen skal nyttes til institusjoner, embeter og kontorer samt nødvendige funksjoner og fellesanlegg knyttet til disse virksomhetene.
- D. Det kan innenfor området avsettes areal til hage, parkering, søppelskur, sykkelparkering, utebenker o.a.
- E. Det skal være gjennomkjøringsmulighet i formålsområdet.

1.1.5 NÆRING (N_1-N_4)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for næringsformål og fjernvarmeanlegg.
- B. For områdene gjelder følgende byggehøyder:
- N_1: maks gesimshøyde = 10 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - N_2: maks mønehøyde = 10 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå
 - N_3: maks mønehøyde = 10 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
 - N_4: maks mønehøyde= 10 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- Innenfor områdene skal utnyttelsen være N_1 – N_4: maks tillatt % -BYA = 50 %.
- C. Bebyggelsen i N_2 – N_4 utgjør ankomsten til Leinesfjord. Hovedbygningens volumer skal utformes og ligge parallelt med fylkesveg, og utformes på en slik måte at anlegget fremstår helhetlig og ryddig.
- D. Det skal i område N_3 sikres gjennomgang for allmenheten på best mulig måte til Daltind nærturområde.
- E. I N_4 tillates det oppført piper og nødvendig teknisk infrastruktur høyere enn gjeldende byggehøyde.
- F. Det kan innenfor næringsområdene oppføres bebyggelse og anlegg for offentlig tjenesteyting, så som brannstasjon.
- G. Alle nye bygg og anlegg skal legges til rette for tilkobling til fjernvarmeanlegg. Vurderinger av påkobling og kapasitet skal dokumenteres i forbindelse med byggesak og rammesøknad.

1.1.6 HOTELL/BEVERTNING/SENTRUMSFORMÅL (Annen næring: H/Be/S)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell/overnatting og bevertning med nødvendig lagerareal og kontorer. Underetasje og bibliotekfløy mot sør kan benyttes til sentrumsformål, herunder bolig, forretninger med nødvendige lagerarealer, kontorer, bevertning, overnatting og annen sentrumsbasert virksomhet. Bruk innen reguleringsformålet skal godkjennes av Steigen kommune.
- B. Bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde lik eksisterende byggehøyde eller som godkjent av kommunen.
- C. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 80 %.
- D. Det kan tillates ny bebyggelse innenfor byggegrense innenfor formålet dersom godkjenning foreligger fra Steigen kommune. Eventuell ny bebyggelse bør legges opp mot gateløp mot vest.
- E. Det kan opparbeides lekeplass innenfor formålsområdet.
- F. Parkering forutsettes løst innenfor området.

1.1.7 BOLIG/TJENESTEYTING

- A. Innenfor området kan det oppføres konsentrert bebyggelse for bolig/hybelhus/omsorgsboliger og tjenesteyting med tilhørende funksjoner.
- B. Der må i situasjonsplan avsettes tilstrekkelig uteareal for boligene. Illustrasjonsplan gjøres veiledende for plassering av bygg og utnyttelse.
- C. Bebyggelsen kan oppføres som rekkehus/tett boligbebyggelse i opptil 2 etasjer, byggehøyde maks mønehøyde = 9m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå for området.
- D. Innenfor områdene skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 70 %.
- E. Parkering må løses innenfor formålet om ikke der kan vises til annen avtale med kommunen. Der kan oppføres garasjeanlegg for flere leiligheter.

1.1.8 BOLIG /FORRETNING/KONTOR (B/F/K)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretninger og kontor med nødvendige lagerarealer og kontorer.
- B. Bebyggelsen kan oppføres med maks mønehøyder = 7,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- C. Innenfor områdene skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 60 %.
- D. Parkering forutsettes løst innenfor området.

1.1.9 BOLIG/FORRETNING/KONTOR/BENSINSTASJON

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretninger, bensinstasjon og kontor med nødvendige lagerarealer og kontorer.
- B. Bebyggelsen kan oppføres med maks mønehøyder = 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- C. Innenfor områdene skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 80 %.
- D. Parkering forutsettes løst innenfor området.

1.1.10 ADMINISTRASJON/TJENESTEYTING/NÆRING (AD/T/N)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for administrasjon, tjenesteyting og mindre næring.
- B. Bebyggelsen skal nyttes til institusjoner, embeter og kontorer samt nødvendige funksjoner og fellesanlegg knyttet til disse virksomhetene. Deler av bebyggelsen kan også nyttes til annen næringsvirksomhet.

- C. Nye bygg skal tilpasses omgivelsene med hensyn til arkitektonisk uttrykk.
- D. Det kan innenfor området avsettes areal til søppelskur, sykkelparkering, utebenker o.a.
- E. Opparbeidet hovedadkomst og tilrettelagte utearealer skal være hovedadkomst for offentlige funksjoner. Det kan opparbeides sekundære innganger mot gatetun for næringsvirksomhet etter godkjenning av kommunen.

1.1.11 FLERBRUKSHALL - NÆRMILJØANLEGG/TJENESTEYTING – (O/P/T)

- A. Nye bygg skal tilpasses skola, Steigen rådhus og omgivelsene med hensyn til arkitektonisk uttrykk.
- B. Alle nye bygg og anlegg skal legges til rette for tilkobling til fjernvarmeanlegg. Vurderinger av påkobling og kapasitet skal dokumenteres i forbindelse med byggesaken.
- C. Det skal utarbeides utomhusplan for tiltaket i tillegg til bygningstegninger for bygg. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før tillatelse til bygging gis. Før det gis brukstillatelse, skal veier, parkeringsplasser og andre utomhusarbeider være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- D. Nye bygg kan oppføres med maks gesimshøyde = 8,0 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå og maks mønehøyde = 11m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- E. Nye byggs plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige store terrenginngrep forhindres.

1.1.12 UNDERVISNING – Skole (O/P/T)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse og anlegg for undervisning, tjenesteyting, kontor, idrett og relatert offentlig virksomhet.
- B. Nye bygg skal tilpasses omgivelsene med hensyn til arkitektonisk uttrykk.
- C. Bebyggelsen skal nyttes til institusjoner, embeter og kontorer samt nødvendige funksjoner og fellesanlegg knyttet til disse virksomhetene.
- D. Det kan innenfor området avsettes areal til idrettsanlegg, søppelskur, sykkelparkering, utebenker, tilkjøring og parkering o.a.
- E. Det kan innenfor formålsområdet opparbeides adkomst til flerbrukshall

1.1.13 AVLØPSANLEGG (AVLØPSANLEGG) (O/P/T)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for avløp og kloakkhåndtering.

1.1.14 NØDLANDINGSPLASS (O/P/T)

- A. I området kan det opparbeides nødlandingsplass for helikopter
- B. Det kan opparbeides nødvendig kjøreareal og oppstilling, samt nødvendige tekniske installasjoner.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene avsatt for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformator kiosker, lysmaster ol. For øvrig tillates ikke områdene bebygget, med mindre annet er angitt spesielt.

2.1 FYLKESVEG (V_1)

- A. Området skal opparbeides som kjøreveg med tilhørende fortau og gang/sykkelforbindelse.
- B. Tiltak og planer i tilknytning til fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen.

2.2 GATETUN (GT)

- A. Områdene skal benyttes som gatetun, herunder forsamlingsplass, fortau, vei og parkering.
- B. Områdene opparbeides etter egen plan som skal godkjennes av Steigen kommune. Planer i tilknytning til fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen. Planen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk for tiltaket. Planen skal vise:
 - At overvannshåndtering og avrenning er håndtert.
 - At krav til universell utforming er ivaretatt, og at overgang mellom gatetun og til innvendig golv i tilstøtende bygninger skal ivareta gjeldende krav til universell utforming.
 - Avsatt areal til sykkelparkering og lekeareal på egnede plasser i gatetunene
 - Belysning
- C. Gatetun opparbeides med eget belegg, beplantning og møblering i henhold til kommunens tekniske normer.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 FRIOMRÅDE (FRI)

- A. Områdene skal benyttes til friområde.
- B. Det tillates ikke bygningsmessige tiltak i friområdet.
- C. Det tillates i friområdet opparbeidet sti med bredde 1,5m med variasjoner. Sti skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget.
- D. Det tillates ikke kjøring i friområdet, med unntak for tilrettelegging godkjent av kommunen.
- E. Det kan etableres gangbruforbindelse over sjø/elvearealet. Det må foretas geoteknisk undersøkelse før tiltaket godkjennes.

4 HENSSYNSONER

4.1 FARESONE FOR JORDRAS

- A. Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak innenfor faresone der dette er angitt.
- B. Plan for geoteknisk kontroll av gjennomføring skal utarbeides før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i uttalelse fra konsulent.
- C. All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

4.2 HENSYNSSONE FOR FRISIKT (H100)

- A. Det skal tas hensyn for frisikt for trafikanter i området.
- B. Det skal ikke gjøres tiltak i området som kan hindre frisikt, i henhold til gjeldende Vegnormal.

4.3 HENSYNSSONE FOR KULTURMILJØ (H570_1)

- A. Det skal i hensynssonen tas hensyn til det eksisterende kulturmiljø

V

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

1. Innenfor formålsområder for bygg og anlegg skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet i hht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.
2. Rekkefølgebestemmelser for infrastruktur:
Ved søknad om rammetillatelse for byggeområder og områder for kombinerte formål kan Steigen kommune kreve at tiltakshaver fremskaffer dokumentasjon på tiltakets trafikkbelastning på vegnettet innenfor planområdet.

I forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggeområder kan kommunen og/eller Statens vegvesen stille krav til at teknisk infrastruktur innenfor området skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.
3. Før det kan gis tillatelse til tiltak i SE_1-SE_4 skal det være sikret opparbeidelse av gatetun gjennom en avtale med kommunen.
4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i N_1 – N_4 skal det være sikret påkobling til fjernvarmeanlegg gjennom en avtale med kommunen.