

STEIGEN KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN NORDFOLD HAVN OG BOLIGFELT

Dato for siste behandling i planutvalget den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

.....

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1. PLANOMRÅDE:

Disse bestemmelser gjelder for et område som er avmerket på reguleringsplan i målestokk 1:1000 og datert 11.06.10 med plangrense.
Planområdets areal er på 168daa.

§ 2. OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Forretninger
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning: masseuttak
- Næringsvirksomhet: industri
- Bolig/forretninger

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Fortau
- Havn
- Kai
- Felles parkering

Grønnstruktur

- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Sikkerhetssone

- Andre sikringssoner: kommunal ledningstrasé

2.1 Bebyggelse og anlegg:

2.1.1 ABFS_1-4. 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 etasjers 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°. Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver bolig i område ABFS_1-4 på egen tomt.

Grad av utnyttning

BYA: 25%

2.1.2 AF_1. Forretninger

Område er utbygd.

2.1.3 AFT_1-2. Fritids- og turistformål

Bygning kan oppføres i maks 1,5 etasjer med gesimshøyde på maksimalt 3,5 m og mønehøyde maks 7,0 m. Generelt måles gesimshøyde måles i meter over tilsluttende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For skrånende tomter måles gesimshøyde i meter over tilsluttende terreng i bakkant. 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. Plassering av bebyggelsen på tomten skal godkjennes av kommunen.

2.1.4 ASM_1. Råstoffutvinning: masseuttak

I området kan det drives uttak og mellomlagring av masser. Utslipp av støy og støv og annet utslipp fra uttaket skal til enhver tid ligge innenfor rammer fastsatt av Miljøverndepartementet. Under drift skal uttaket sikres i nødvendig grad for å unngå ulykker.

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 og lager – herunder kaianlegg. TU = 60%.

2.1.6 AB/F_1. Område for bolig/forretninger

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

2.2.1 SKV_1-5. Kjørevei

SKV_1-3. (hovedvei) følger eiendomsgrense og reguleres derfor med en varierende bredde, fra ca 10m til ca13m (inkludert 2x1,5 m skuldre/grøft/snøopplag).

SKV_4. (samlevei) reguleres med 8m bredde (inkludert 2x1,5 m skuldre/grøft/snøopplag).

SKV_5. (adkomstvei) reguleres med 6,5 m bredde (inkludert 2x1,5 m skuldre/grøft/snøopplag).

2.2.2 SF_1. Fortau

Gangveien skal være åpen for allmennheten.

2.2.3 SH_1-2. Havn

Området er reservert for båttrafikk, og det skal ikke etableres faste installasjoner (fortøyninger i sjøen) i dette området.

2.2.4 SK_1. Kai

Det tillates etablering av flytebrygge.

2.2.5 SP_1-2. Felles parkering

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

I sjø (på fjæra) i området SP_2 kan det anlegges innretninger for båtoppsett.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 GF_1-2. Friområde

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

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

2.4.1 VAH_1-2. Havneområde i sjø

Området skal benyttes til havnevirksomhet.

2.4.2 VASB_1. 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.

2.4.3 VAFOS_1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke inngrep eller tiltak i denne sonen.

2.4.4 VASV_1. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det tillates etablering av flytebrygge.

2.4.5 VAUNB_1. Uthus/naust/badehus

TU= 50%. Område kan nyttes til bygging av naust. Naustene skal ha en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.

2.5 Sone med angitte særlige hensyn

2.5.1 H570_1. 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.

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.

§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.

§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** Byggegrense mot hovedvei skal være 12,5m fra senterlinje vei. Byggegrense mot adkomst- og samlevei skal være 4m fra formålsgrense.
- 5.6** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.