

Vedtatt dato:

Dato: 30.05.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 30.05.2022

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

Områderegulering Sørreisa sentrum

PlanID 54192016002

Saksnummer: 2018/673

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankart datert 10.05.2022.

Retningslinjer er markert med kursiv skrift. Disse er ikke juridisk bindende, men utfyllende og beskrivende.

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å samle gamle reguleringsplaner i Sørreisa i en enhetlig plan og i tillegg styrke Sørreisa som et aktivt kommunesenter for bosetting, næring, handel og tjenesteyting. Planen legger til rette for fortetting av boligområder og forbedring av gangforhold, uteområder og kollektivtilbud i sentrum.

2 Planens formål

Formål	Benevnelse og SOSI-kode
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-21: 1111
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1-5: 1112
Tjenesteyting	o_BOP1: 1160
Hotell	BH1: 1320
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BV1-2: 1360
Vann- og avløpsanlegg	o_BVA1: 1540
Lekeplass	o_BLK1-2: 1610
Grav- og urnelund	o_BGU1: 1700
Bolig/forretning	BKB5-7, BKB9: 1801
Bolig/forretning/kontor	BKB2-4, BKB8: 1802
Forretning/kontor/tjenesteyting	BKB1: 1813
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	SV33, o_SV1-3, o_SV6-7, o_SV11-12, o_SV17-21, o_SV27-29, o_SV32, o_SV34-36, f_SV4-5, f_SV8-10, f_SV13-16, f_SV22-26 og f_SV30-31: 2010
Kjøreveg	SKV6 og o_SKV1-5: 2011
Fortau	o_SF1-14 og o_SF16: 2012
Gatetun	f_SGT1-7: 2014

Gang-/sykkelveg	SGS11, o_SGS1-10, o_SGS12-18, o_SGS21-24 og f_SGS19-20: 2015
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT: 2018
Annen veggrunn – grøntareal	SVG: 2019
Holdeplass/plattform	o_SH1-8: 2025
Kai	SK1: 2041
Parkering	o_SPA1, f_SPA2 og SPA3-6: 2080
Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	G1: 3002
Naturområde	o_GN1: 3020
Turveg	GT3, o_GT1-2 og o_GT4-6: 3031
Friområde	o_GF1, f_GF2 og GF3: 3040
Park	o_GP1-2: 3050
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	o_GOV1:
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	L1 og LNFR1: 5100
Vern av kulturminner og kulturmiljø	LKM1-2: 5600
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	o_VFV1, VFV og VFV2-5: 6710
Hensynssoner	
Bevaring kulturmiljø	H570_1-2, Hensynssone c, kode 570
Hensyn friluftsliv	H530_1:
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_1-2
Frisikt	H140, sikringssone, kode 140

1.1 Forholdet til øvrige reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner innenfor planens grenser skal oppheves:

- Pedersenplanen, planID 1940001
- Nordstraumen sentrum, planID 1977002
- Del av Nordstraumen sentrum med reviderte bestemmelser, planID 2009001

1.2 Dokumenter som gis juridisk virkning

Følgende geotekniske rapporter gis juridisk virkning:

- 10227959-RIG-NOT-001_rev02 (Multiconsult)

2 Plankrav

2.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før det er vedtatt detaljregulering. Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes. Dette gjelder både byggetiltak og fradeling:

- Felt BKS4 og BKS6
- Felt BOP1
- Felt BKB1-9.
- Felt BV1 og BV2

Retningslinje

Områdene BKB2-6 bør reguleres samlet.

3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)

Bygninger skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Sammenhengene i landskapet må bevares.

Det skal i byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet og god materialbruk tilpasset nabobebyggelse. Utendørsanlegg skal ha god estetisk kvalitet og klimatilpasset materialbruk.

Det må utformes sol/skyggediagram som viser solforhold på forskjellige tider av døgnet, på forskjellige deler av året.

Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som fortrinnsvis kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid.

Sykkelparkering skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

Ved beplantning skal det i størst mulig grad benyttes lokale stedegne sorter, det skal under ingen omstendighet benyttes arter som er svartelistet, eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming hensyn ivaretas så langt det er mulig.

3.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Vedrørende støy skal rundskriv T-1442/2016 tabell 3, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen skal gjøres gjeldende for planen.

Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder

3.4 Renovasjonsløsninger (§ 12-7 nr. 1)

Innen byggeområdene skal det avsettes tilstrekkelig med plass/rom til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Plass/rom må lokaliseres slik at tilfredsstillende løsning for oppbevaring og henting ivaretas.

3.5 Situasjons- og utomhusplan (§ 12-7 nr. 1)

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan og utomhusplan i angitt målestokk for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Situasjons-/utomhusplanen skal være kotesatt og i målestokk 1:500 evt. 1:200 over området som skal bygges ut.

Så langt det er formålstjenlig skal situasjons- eller utomhusplanen vise/redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg.
- Atkomst, naturlige ledelinjer

- Terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger).
- Parkering for bil og sykkel. HC-parkering
- Hvordan tilgjengelighet / universell utforming er ivaretatt.
- Løsning for vare-/avfallshåndtering.
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- Beplantning
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti.
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- Løsning for håndtering av overvann.
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak.
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom.
- Forhold knyttet til estetikk/folkehelse/miljø
- Sammen med planforslag eller byggesøknad skal det foreligge fotomontasjer, 3D-modell eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

3.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot fylkesveger skal følge vegloven hvis ikke avsatt i plankartet.

Byggegrense mot kommunale hovedveger som avsatt i plankartet.

Byggegrense mot sjø/vann er som avsatt i plankartet.

3.7 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med utbygging oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. De som utfører arbeidet skal gjøres kjent med denne bestemmelsen, og melding om funn skal straks sendes ansvarlig myndighet.

3.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 100 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse og benk. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten flyttes inn (jfr. plan - og bygningsloven § 67. Uteområdene skal utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.

Nærlekeplass skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter.

Områdelekeplass skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter.

Retningslinjer:

Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA). Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes

med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veier plasseres.

3.9 Parkering for bil og sykkel

Parkeringsdekning for bil.

Maksimum ant. parkeringsplasser:

- Enebolig/to-mannsboliger - 2 parkeringsplasser
- Rekke-/kjedehus per boenhet - 2 parkeringsplasser
- 3 roms leilighet eller større - 1 parkeringsplass
- 2 roms leilighet eller mindre – 0,5 parkeringsplass
- Kontor (pr. 100 m2 bruksareal) - 1,5 parkeringsplasser
- Forretning (pr. 100 m2 bruksareal) - 1,5 parkeringsplasser
- Næringsbebyggelse (pr. 100 m2 bruksareal) - 1 parkeringsplass

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet slik at de er egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Nye boligområder skal i den grad det er hensiktsmessig etablere lademuligheter for el-bil.

Parkeringsdekning for sykkel.

Min. 1 oppstillingsplass for sykkel per boenhet.

Parkeringsplass for sykkel for forretning, kontor og næringsareal er min. 1 pr. 100 m2 BRA.

Parkering for sykler skal etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med stativ.

3.10 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale. Behov for utbyggingsavtale avklares ved planoppstart.

4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for bebyggelse- og anleggsformål:

Feltkode	Maksimal utnyttelse (%-BYA)
BFS	40 %
BKS	50 %
o_BOP	80 %
BKB	80 %
BH	80 %
BV	80 %

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS

Innenfor BFS-områder tillates det oppført eneboliger eller to-mannsboliger.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng = 6,5 m og maks mønehøyde = 9 m.

Bebyggelsen skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer i tillegg til kjeller. Kjeller kan etableres hvis det er geoteknisk mulig.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

Innenfor områder regulert til boligbebyggelse – BKS skal det være en variert sammensetning av konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger.

Trær skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 50%

Pr. boenhet skal det opparbeides minimum 25 kvm til lekeplass og egnet felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og felles uteoppholdsareal.

Bygninger i området kan oppføres i inntil 2 etasjer i tillegg til kjeller.

Bebyggelsen skal ha egne garasjer/carporter. Gjesteparkering skal løses på egen grunn.

4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1

Området BOP1 skal benyttes til offentlig tjenesteyting og/eller helse-/omsorgstjenester.

Min. 0,25 % av oppstillingsplass for sykkel skal plasseres under tak.

Maks tillatt %-BYA 80%.

Området skal benyttes til kommunehus, helse- og omsorgstjenester og omsorgsboliger.

Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng. Det kan oppføres bygg opp til 3 etasjer i tillegg til kjeller.

Det tillates at parkering etableres i parkeringskjeller. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Alle tekniske installasjoner skal forsøkes integrert i byggets arkitektur. Mindre takoverbygg for tekniske installasjoner kan tillates, men skal ikke overstige høyde 2,0 m over maks tillatt høyde.

4.5 Hotell BH1

Innenfor feltet tillates hotell med tilhørende funksjoner.

Maks tillatt 80% BYA.

Det tillates bebyggelse inntil 4 etg i tillegg til kjeller. Bebyggelsens maksimale byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra ferdig planert terreng.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 2,0 meter over maksimal byggehøyde, når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen.

Parkeringsbehov skal dekkes av parkering på f_SPA2.

Mot fylkesveien skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes. Hovedinngang bør ligge mot sentrumsgata eller SGT1. Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring. Areal mellom bygg, veg og SGT1 skal gis bymessig opparbeidelse.

4.6 Bensinstasjon/vegserviceanlegg BV1 og BV2

Innenfor området tillates etablert bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende funksjoner.

Området tillates benyttet til betjent bensinstasjon/vegserviceanlegg, med tilhørende anlegg for drivstoffpåfylling, drivstofflager, haller for vask og service og lading.

Det stilles krav til forskriftsmessig håndtering av drivstoff.

Det stilles krav om at forurenset avløp fra bensinstasjonsområdet håndteres på forskriftsmessig vis.

Maks tillatt %-BRA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 2 etg. i tillegg til kjeller. Bebyggelsen skal ikke overskride 9 meter fra planert terreng.

4.7 Vann- og avløpsanlegg BVA1

Innenfor området tillates etablert renseanlegg uten forankringer inngrep i sjø.

4.8 Lekeplass BLK1 og BLK2

BLK1

BLK1 er eksisterende lekeplass. Lekeklassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger. Det tillates oppført

lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området.

BLK2

BLK2 er eksisterende lekeplass. Lekeklassen skal være felles lek og opphold for omkringliggende boliger. Det tillates oppført

lekeapparater, men ikke bygninger innenfor området.

4.9 Grav- og urnelund GBU1

GBU er eksisterende grav- og urneplass.

4.10 Kombinert formål bolig/forretning BKB5 – BKB7 og BKB9

BKB Bolig/forretning/kontor

Innenfor BKB5 – BKB7 og BKB9 kan leiligheter, forretninger og kontor.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Det kan oppføres bygg opp til 3 etasjer i tillegg til kjeller.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Leiligheter skal fortrinnsvis ha garasje i bygningenes kjellerplan.

50% av boenhetene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 80%

Pr. boenhet skal det reguleres inn minimum 25 kvm til lekeplass og andre friområder.

Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Forretninger skal ikke være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m. Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende varesalg er ikke tillatt.

Nødvendig tekniske installasjoner som heis-hus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når de er utformet helhetlig med bebyggelsen, men skal ikke overstige 2,0 m over maks tillatt

høyde.

Det er ikke tillatt med lagerbygninger innenfor området.

Retningslinjer

1. etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l.

4.11 Kombinert formål bolig/forretning/kontor BKB2 – BKB4 og BKB8

Området skal benyttes til næring og tjenesteyting. Bebyggelsen skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke lagerbygg innenfor området.

Maks tillatt %-BYA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 4 etg. Bebyggelsen skal ikke overskride 15 meter fra planert terreng, og utformes med flate tak eller pulttak. Takformen skal være enhetlig.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Mot fylkesveien og SGT3 skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes.

Varelevering og parkering skal fortrinnsvis etableres på byggets bakside.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring. Areal mellom byggegrense og veg skal gis bymessig opparbeidelse.

For BKB4 bør hovedinngang ligge mot sentrumsgata eller SGT1.

Retningslinjer

1. etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l.

4.12 Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting BKB1

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Maks tillatt %-BYA = 80%. Det er tillatt med bebyggelse i maks 3 etg. i tillegg til kjeller.

Bebyggelsen skal ikke overskride 12 meter fra planert terreng.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Arkitektonisk utforming skal ha estetisk kvalitet, god materialbruk og tilpasses helhetlig til sentrumsbebyggelsen.

Mot Stornesveien og fylkesveien skal fasadene ha min. 50% glassflater som ikke kan overdekkes.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring. Areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Retningslinjer

1. etasje skal fortrinnsvis utnyttes til forretning e.l.

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

5.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planen skal være offentlige. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer frisikt langs vegene.

5.2 Kjøreveg o_SKV

Områdene gjelder fylkesveg 84 og fylkesveg 86. De skal benyttes til offentlige kjøreveger.

5.3 Kjøreveg o_SV

Områdene gjelder kommunale vegger. De skal benyttes til offentlige kjøreveger.

5.4 Kjøreveg f_SV

Områdene gjelder private vegger. De skal benyttes til felles private kjøreveger.

5.5 Fortau o_SF

Området skal benyttes til offentlig fortau.

5.6 Gatetun o_SGT 1-7 (§12-7 nr. 1)

Det skal lages en helhetlig plan/gatebruksplan for formålene Gatetun som kan samordnes med VA/teknisk plan. Alle søknader om tiltak innenfor formålet skal være i henhold til helhetlig plan.

SGT1 – SGT3

Innenfor ett av formålene skal det avsettes areal til et offentlig torg. Torget skal utformes for flerbruk og forskjellig tilstelninger til forskjellige tider av året. På gatetunet skal det opparbeides uteoppholdsareal, beplantning, sittemøbler og leke-/aktivitetselementer.

Pergola, bod, møblering, lekeapparater, sykkelstativ med overdekning og lignende mindre tiltak som naturlig hører hjemme i gatetun/leke-/uteoppholdsareal tillates.

Areal SGT1 og SGT3 skal være bil- og parkeringsfritt. 50% av gatetun SGT2 tillates opparbeidet med parkeringsplasser. Disse skal merkes.

5.7 Gang-/sykkelveg o_SGS1 – SGS4

o_SGS1 – o_SGS4

Området skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

Gang-/sykkelveg skal være minimum 3 meter bred for å sikre mulighet til helårsdrift. Vegene skal asfalteres.

5.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT

Områder regulert til annen veggrunn – areal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt å etablere veggroft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre vegens funksjon og driftssikkerhet.

5.9 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal tilhører vegens sideareal hvor det er tillatt å etablere veggroft, fyllinger, skjæringer, murer og eventuelle tekniske løsninger for å sikre vegens funksjon og driftssikkerhet. Områdene skal tilsåes og kan beplantes.

Området tillates beplantet med trær og annen vegetasjon.

5.10 Kollektivholdeplass SH1 – SH8

Kollektivholdeplasser opparbeides i henhold til Statens vegvesens norm.

5.11 Kai

Gjelder område SK1 som kan benyttes til fiskekai.

5.12 Parkering

O_SPA1

Gjelder offentlig parkeringsplass for gravlund. Plassene skal oppmerkes.

F_SPA2

Gjelder parkeringsplass tilknyttet hotell innenfor område BH1. Plassene skal oppmerkes.

6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Ved tiltak skal eksisterende landskapsformer og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det skal benyttes stedegen vegetasjon ved etablering av ny vegetasjon.

6.2 Blågrønnstruktur G1

Gjelder område fra Sv4 til VF2. Det er ikke tillatt med tiltak i området.

6.3 Naturområde VF1 – VF6

Gjelder strandsone mot sjø og langs Straumen. Det er tillatt med etablering av naturtilpassede enkle stier.

6.4 Turveg GT1 – GT5

Turvegene skal være offentlige og utformes på en måte som gjør at de faller naturlig inn i landskapet og omkringliggende terreng.

Det tillates å sette ut benker langs vegen.

Retningslinjer

På strekninger der det er mulig skal turvegene tilstrebe universell utforming.

GT1

Turveg som tilkomst til strandsone og friluftsområde. Det tillates å opparbeide gruset turveg i maks. 3 m bredde.

GT2-4

Turveg langs Straumen. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i maks. 3 m bredde.

GT6

Turveg som forbinder turveg langs Straumen med SV35 og fylkesveg 86. Det tillates å opparbeide asfaltert eller gruset turveg i maks. 3 m bredde.

6.5 Friområde GF1 – GF2

Friområdene skal være offentlige. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates å etablere reversible installasjoner som bål plass, stor fast grill, gapahuk mm. innenfor området.

GF1

Området skal opparbeides med sittegrupper, aktivitets- og idrettsanlegg som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle innbyggere i kommunen. Idretts- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelige for allmennheten. Uteområder skal være tilgjengelig for alle.

GF2

Området skal tilrettelegge for kontakt med Straumen og oppholdsplasser. Benker og gapahuk kan etableres innenfor området.

6.6 Park - GP

Gjelder formål GP1 og GP2. Arealene skal ha en parkmessig opparbeidelse. Innenfor området er det tillatt med aktivitetspark. Parken skal tilrettelegge for aktivitet for mennesker i alle aldre. Parkene skal opparbeides etter krav om universell utforming.

7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for LNFR - L

L

Arealet skal benyttes til jordbruksformål og bebyggelse knyttet til stedbunden næring, som for eksempel våningshus, kårbolig e.a. som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Utover dette er det et generelt bygge- og delingsforbud.

7.2 Vern av kulturminner og kulturmiljø - LKM

LKM

Felt LKM1 gjelder gårdsbruk på eiendom 16/9. Arealet skal benyttes til jordbruksformål og bebyggelse knyttet til stedbunden næring, som for eksempel våningshus, kårbolig e.a. som er nødvendig av hensyn til driften av gården.

Utover dette er det et generelt bygge- og delingsforbud.

Felt LKM2 inkluderer kulturminner av lokal verdi. Det er registrert funn i forbindelse med fylkeskommunens registrering. Disse er omfattet av fredningsbestemmelsene i kulturminneloven. De som bevares ligger innenfor hensynssone H_730.

Tiltak er ikke tillatt.

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

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1 – VFV6

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Det er tillatt med badebrygge for allmenn bruk.

9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 Sikrings-, støy- og faresoner

9.1.1 Frisiktsone - H140

I frisiktsone H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

Oppstammede trær, stolper og lignende kan stå i siktsone.

9.2 Faresoner

H310: Faresone mot ras- og skredfare

For sikkerhet mot flom er det innført en sikkerhetssone på 280 cm over havnivå langs Botn/Strømmen. Innenfor faresonen er det ikke tillatt å anlegge bygninger eller andre faste installasjoner som kan medføre fare for helse eller forstyrret samfunnsstabilitet ved en eventuell fremtidig flom.

Tiltak innenfor faresonen skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

9.3 Hensynssone kulturmiljø

Ved dokumentasjon av kulturmiljø skal følgende dokumenter følge saken: historikk med kildehenvisning og gjerne SEFRAK-skjema, fotodokumentasjon som viser hele bygningen utvendig og innvendige fotografier dersom aktuelt.

H560_1: Hensynssone kulturmiljø

Gjelder eiendom 16/9. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter som takform, materialbruk og farge.

Ved nye tiltak innenfor hensynssone kreves det at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge datert foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

9.4 Hensynssone friluftsliv H530

Trær og vegetasjon skal mest mulig bevares, og bare fjernes der de kommer i direkte konflikt med veg eller bygninger.

Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon bør skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

10 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

10.1 Geotekniske vurderinger

Det skal utføres geotekniske vurderinger for områder innenfor planen med krav om detaljregulering. Vurderingene skal utføres av geoteknisk fagkyndig kompetanse.

Eventuelle stabiliserende tiltak, eller andre nødvendige geotekniske tiltak må være gjennomført før søknad om tiltak.

10.2 Overvann/flom

All utbygging skal vurderes mot mulige konsekvenser av 20 års nedbør.

Avbøtende tiltak mot flomskader skal vurderes (fordrøyningsbasseng e.a.)

Overvannsløsninger skal dokumenteres i utomhusplan og teknisk plan.

Boliger innenfor formål som grenser til byggegrense mot sjø skal dimensjoneres ut fra en 200-årsflom.

10.4 Gatebruksplan

Det skal lages en helhetlig plan for formålene Gatetun før tiltak iverksettes innenfor SGT1-7.

Vegene o_SKV1, SKV3, SKV5, SKV6 og SV17 med sideareal og tilhørende gangsystem og kollektivanlegg skal inngå i gatebruksplanen.

10.5 Krav til anleggsfasen

I anleggsfasen må det være fokus på sikker drift, både med tanke på trafiksikkerhet, og av maskiner/kjøretøy for å unngå akutt forurensning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det foreligge riggplan. Riggplanen må inneholde plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Av hensyn til spredning av planteskadegjørere må Mattilsynet kontaktes før igangsetting, for informasjon om status for ulike skadegjørere, samt vilkår og eventuelt iverksetting av tiltak.

10.6 Vann og avløp

Bebyggelsen kreves tilknyttet renovasjonsløsning, offentlig godkjent vannverk og kommunal avløpsløsning, samt kommunal veg. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan før byggetillatelse kan gis.

10.7 Områder hvor tiltak kan igangsettes uten detaljregulering

Tiltak innenfor Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-21 kan iverksettes uten krav til detaljregulering.

10.8 Før ferdigattest

Omkringliggende infrastruktur med tilhørende gangsystem skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder nettstasjon og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før ferdigattest kan gis for bygningstiltak.

Grønnstruktur tilknyttet tiltaket skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Parkering SPA1 og SPA2

Alle parkeringsplasser skal være oppmerket før ferdigattest kan gis.
