



Detaljregulering

Sørkjosen Småbåthavn

Planbestemmelser

Plan ID: 19422014_003

HØRINGSUTKAST

Dato: 1. september 2014

Sist revidert: 11. mars 2015



Postadresse:
Postboks 174
9156 Storslett
E-post: postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17

www.nordreisa.kommune.no

Telefon: 77 77 07 00
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

Planbestemmelser for detaljregulering av Sørkjosen Småbåthavn

Plan ID: 19422014_003

Dato: 1. september 2014

Sist revidert: 11. mars 2015

§ 1 GENERELT:

§ 1.1 Formål:

Detaljreguleringen har til hensikt å legge til rette for ny småbåthavn i tilknytning til eksisterende Sørkjosen fiskerihavn, lokaler for Reisafjord båtforening, ny parkeringsplass for bl.a. brukerne av småbåthavna, samt å ivareta eksisterende Sørkjosen renseanlegg.

§ 1.2 Planavgrensning:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 5.3.2015 i målestokk 1:500 er vist med reguleringsplan grense.

§ 1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 1

- Avløpsanlegg – BAV
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag – BSB
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BBS
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg (Areal for utsett av evakuerings- og beredskapsfartøy for Avinor og brannvesen) – BAS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 2

- Veg – SV
- Gang-/sykkelveg – SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG
- Parkering – SPA
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur – SAA

Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 3

- Vegetasjonsskjerm – GV

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 6

- Småbåthavn - VS

Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

- H 190 F – Sikringszone Sørkjosen Lufthavn
- H 320 – Faresone flomfare

§ 2 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG:

§ 2.1 Avløpsanlegg:

Areal merket BAV 1 skal benyttes til renseanlegg.

Anlegget skal utformes og drives slik at det forekommer minimalt søl av avløpsvann eller septikslam på utsiden av bygget. Eventuell forurensning skal enkelt kunne fjernes.

Ved planlegging og drift av anlegget skal rensing av luktforurensning til omgivelsene vektlegges. I en avstand fra bygget på maksimalt 100 meter mot boligområder skal grad av tilfredshet være 80 % (luktkriterium målt i olf).

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 50 % -BYA.

§ 2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag:

BSB 1: Skal benyttes til molo. Det tillates tilrettelagt for frakt av utstyr med bil oppå moloen frem til moloens knekkpunkt i nordøst. På og langs moloene kan det anlegges landfester for flytebrygger og andre installasjoner som belysning, lastekran, dieselfylling mv.

BSB 2: Areal for båtutsett. Bygges samlet med tilsvarende areal i BAS 1.

§ 2.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

BBS 1: Det tillates oppført lokaler for Reisafjord båtforening, tilrettelegging av areal for båt puss, fasiliteter for korttidslagring av miljøfarlig avfall fra båt puss og overbygd sykkelparkering.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige 30 % -BYA.

§ 2.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (Areal for utsett av evakuerings- og beredskapsfartøy for Avinor og brannvesen):

BAS 1: Båtutsett for evakuerings- og beredskapsfartøy for Avinor og brannvesen tillates. Bygning for oppbevaring av slike fartøy tillates. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 100 m² -BYA.

§ 2.5 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2.5.1 Byggegrenser og plassering av bygg:

Der byggegrense er vist på plankartet skal bebyggelse med grunnflate større enn 50 m² plasseres innenfor denne. Bygg skal plasseres minst 10 meter fra senterlinje kommunal vei. For bebyggelse med grunnflate mindre enn 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 29-4.

§ 2.1.5 Byggesøknader:

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomte, selv ikke alle byggene skal ferdigstilles samtidig. Høyde og utforming av planert terreng skal vises på tverrsnitt/terrengprofiler. Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

§ 2.1.6 Kjeller:

Det tillates ikke kjeller innenfor planområdet.

§ 2.1.7 Parkering:

Det er krav om minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet (inkl. gjesteparkering).

§ 2.1.8 Takform/-vinkler:

Bygg kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 40° eller pulttak (skråtak) med takvinkel mellom 15° og 40°.

§ 2.1.9 Estetikk:

Fasader og takflater skal ha avdempede farger som gir området visuell enhet og et rolig preg.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg.

Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås.

Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses bygningens stil. Valg av utvendige farger skal understøtte bygningens form og detaljering.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, vegger og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 2.1.10 Avfallshåndtering:

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en plan for avfallshåndtering i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 20. Havneansvarlig skal også sende avfallsplan til Fylkesmannen for godkjenning senest 6 mnd. etter at småbåthavna er etablert. Ved byggesøknaden skal behovet for fast/tett dekke hensyntas under områder der det kommer maling/bunnstoff eller flytende forurensning på bakken. Oljeutskiller skal monteres under der det foregår arbeider som genererer spill som inneholder olje.



§ 3 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

§ 3.1 Veg:

Areal regulert til veg skal benyttes til veg.

§ 3.2 Gang/Sykkelveg

Areal regulert til gang-/sykkelveg skal benyttes til gang-/sykkelveg.

§ 3.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg:

SVT 1: Område for manøvrering av kjøretøy og henger i forbindelse med utsett av båt og frakt av utstyr til fartøy i småbåthavna. Kun korttidsparkering for lasting/lossing av kjøretøy tillatt.

§ 3.4 Annen veggrunn – grøntareal:

Arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og være et åpent grøntareal.

§ 3.5 Parkering:

SPA 1: Areal markert SPA 1 skal benyttes til parkering. Sørlig halvdel av arealet kan benyttes til lagring av gods som kommer inn over Sørkjosen havn i spesielle tilfeller der det er behov for slik lagring utover det det er plass til innenfor areal markert SAA 1.

SPA 2: Areal markert SPA 2 skal benyttes til bussparkering.

§ 3.6 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål:

Areal merket SAA 1 kan benyttes til lagring av gods i forbindelse med Sørkjosen havn.

Areal merket SAA 1 kan benyttes til trailerparkering.

Innenfor areal merket SAA 1 kan det tilrettelegges med eget servicebygg sørvest i regulert areal. Det kan tillates etablering av tømme punkt for bobiler/campingvogn i tilknytning til servicebygget.

Ved oppføring av bygninger innenfor SAA 1 skal utnyttingsgraden ikke overstige 100 m² -BYA.

§ 4 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR:

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm:

GV 1: I areal regulert til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates uttak av syke/døde trær.

Formålet med vegetasjonsskjermer er å bevare naturlig vegetasjon og trær på stedet for å skjerme bebyggelsen langs Nessevegen fra vind og støy.



§ 5 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE:

§ 5.1 Småbåthavn:

VS 1 skal benyttes til småbåthavn.

Det kan anlegges inntil to flytebrygger med landanlegg for tilsammen inntil 80 båtplasser.

Fartøy med en høyde på over 15 meter over havnivå ved middel høyvann kan ikke benytte anlegget. Det skal settes opp varselskilt ved inngang til småbåthavna som informerer om dette.

§ 6 HENSYNSSONER:

§ 6.1 H 190 F – Sikringszone Sørkjosen Lufthavn

Sikringssonen gjelder for hele planområdet og er derfor ikke markert i plankartet.

§ 6.1.1 Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg:

Alle nye bygg og anlegg samt påbygg på eksisterende bygg og anlegg, med en maksimal byggehøyde over kote +3,2 meter over havet, skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi byggetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene.

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran innenfor planområdet.

§ 6.1.2 Farlige eller villedende lys:

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

§ 6.2 H 320 – Faresone flomfare

Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Før det gis byggetillatelse til igangsetting av molo- og mudringsarbeidet, må det foreligge en geoteknisk grunnundersøkelse utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for omsøkt tiltak.

Anlegg for avfallshåndtering må være etablert før småbåthavna kan tas i bruk.



§ 8 FELLESBESTEMMELSER:

§ 8.1 Bygg- og anlegg:

Alle bygg og anlegg skal utføres/oppføres i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) og dennes forskrifter med veiledninger.

Kjeller tillates ikke i planområdet.

§ 8.2 Avkjørselsforhold:

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafiksikre.

§ 8.3 Mindre vesentlige unntak:

Kommunen kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

§ 8.4 Privatrettslige avtaler:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 8.5 Universell utforming:

Universell utforming. Ved utbygging av veier, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig jf. Statens vegvesens håndbok V129.

§ 8.6 Forholdet til Havne og farvannsloven:

Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19. Planområdet er innenfor statens forvaltningsareal i sjø etter havne- og farvannsloven med farledsforskriften. Kystverket skal da behandle søknader om tillatelser til tiltak etter havne- og farvannsloven.

§ 8.7 Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg:

Alle nye bygg og anlegg samt påbygg på eksisterende bygg og anlegg, med en maksimal byggehøyde over kote +3,2 meter over havet, skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi byggetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene.

Bruk av mobilkran innenfor planområdet tillates uten radioteknisk vurdering. Dersom mobilkranen skal operere over innflygingsflaten og sideflaten, skal Avinor Sørkjosen lufthavn kontaktes på forhånd. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran innenfor planområdet.



§ 8.8 Farlige eller villedende lys:

Det skal rettes søknad til Avinor i forbindelse med aktiviteter som endrer lyssettingen i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken ved Sørkjosen lufthavn.

