



Detaljregulering

Storslett sentrum

Planbestemmelser

Plan ID: 19422016_002

HØRINGSUTKAST

Dato: 09.oktober 2017

Sist revidert: 20. november 2017

Saksnummer: 2016/1372



**Nordreisa
kommune**



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 58 80 01

Bankkonto: 4740 05 03954
Organisasjonsnr: 943 350 833

Planbestemmelser for detaljregulering Storslett sentrum

Plan ID: 19422016_002

Dato: 09. oktober 2017

Sist revidert: 20. november 2017

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Formålet med detaljreguleringen er å følge opp endringer av arealformål vedtatt i kommuneplanens arealdel, forbedre trafiksikkerheten i området, omlegging av veikryss E6 og fylkesvei 865 i Trekanten og tilrettelegge for torgområde. Planen vil i det vesentlige være i tråd med kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026. Det tatt inn noen endringer i forhold til denne. Planområdet er stort sett utbygd.

§ 1.2 Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert dd. mmm 2018 i målestokk 1:1.000 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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS
- Forretninger – BF
- Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP
- Offentlig eller privat tjenesteyting – administrasjon - BAD
- Bolig/forretning – BKB
- Forretning – BF
- Hotell/overnatting – BH
- Bevertning – BB
- Energianlegg – BE
- Vann- og avløpsanlegg - BVA

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

- Kjøreveg – SKV
- Fortau – SF
- Torg - ST

- Gang-/sykkelveg – SGS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - SVT
- Annen veggrunn – grøntareal – SVG
- Kollektivterminal – SKT
- Kollektivholdeplass - SKH
- Parkering – SPA

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

- Naturområde – grønnstruktur – GN
- Friområde - GF
- Park - GP

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 5

- Finnes ikke innenfor planområdet

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

- Naturområde i sjø og vassdrag – VNV

Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

- H 190 F – Sikringsone – Sørkjosen lufthavn
- H 190 SD – Snødeponering i vinterhalvåret
- H 320 – Faresone – flomfare
- H 570 – Hensynssone – Bevaring kulturmiljø

§ 2 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Områdene regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§ 2.1.1 Bygningenes karakter

I areal BFS 1 - 8 skal bygningene være eneboliger med tilhørende garasje/garasjeanlegg.

§ 2.1.2 Utnyttingsgrad (%BYA)

Utnyttingsgrad på 35 % BYA skal ikke overstiges.

§ 2.1.3 Høyde

Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 6 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bygninger kan ikke være i konflikt med høyderestriksjonsflaten for Sørkjosen lufthavn.

§ 2.1.4 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 tomta, herunder garasje/carport og uthus selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig med boligen. 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 og underjordisk garasjeanlegg

Det tillates ikke kjeller og underjordisk garasjeanlegg innenfor planområdet.

§ 2.1.7 Takform/-vinkler

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

§ 2.1.8 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. Store verandaer som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke.

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



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

§ 2.1.9 Gjerder

Tomteeier som har grense mot offentlig friområde kan pålegges å sette opp gjerde eller hekk mot dette. En eventuell hekk må i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, slik at den ikke er til hinder for den frie ferdsel i området.

Gjerder skal ikke være sikthindrende for vegtrafikken.

§ 2.1.10 Parkering

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

§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Områdene regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

§§ 2.1.4-2.1.9 gjelder ellers for disse arealene.

§ 2.2.1 Bygningenes karakter

Bygningene være leilighetsbygg med tilhørende garasje/garasjeanlegg.

§ 2.2.2 Utnyttingsgrad (% BYA)

Utnyttingsgrad på 55 % BYA skal ikke overstiges.

§ 2.2.3 Høyde

BKS 1-5, 7: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng.

BKS 6: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 6 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bygninger kan ikke være i konflikt med høyderestriksjonsflaten for Sørkjosen lufthavn

§ 2.2.4 Parkering

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



§ 2.3 Forretninger (BF)

For arealer avsatt til forretninger gjelder §§ 2.1.4-2.1.6 og §§ 2.1.8-2.1.9.

§ 2.3.1 Bygningenes karakter

Innenfor areal regulert til forretninger BF 1-2 tillates det oppført bygninger til forretningsvirksomhet.

§ 2.3.2 Internveger og parkering

Opparbeidelse av nødvendige internveger og parkeringsplasser tillates.

§ 2.3.3 Utnyttingsgrad (%BYA)

Utnyttingsgrad på 60 % BYA skal ikke overstiges.

§ 2.3.4 Høyde

BF 2 - Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer.

BF 5, 9 - Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer.

BF 1, 3, 4, 6-8 - Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer. Når brannvesenet er blitt utrustet med nødvendig høydemateriell, kan det gis tillatelse at bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 15 meter, maksimalt 4 etasjer.

Høyde regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) og administrasjon (BAD)

For arealer avsatt til annen offentlig eller privat tjenesteyting gjelder §§ 2.1.4-2.1.6 og §§ 2.1.8-2.1.10.

§ 2.5.1 Bygningenes karakter

Innenfor areal regulert til offentlig eller privat tjenesteyting BOP 1-4 og BAD 1 tillates det oppført bygninger egnet for offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 2.5.3 Utnyttingsgrad (%BYA)

Utnyttingsgrad på 60 % BYA skal ikke overstiges.

§ 2.5.4 Høyde

BOP 1, 3-4 og BAD 1: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer. Når brannvesenet er blitt utrustet med nødvendig høydemateriell, kan det gis tillatelse at bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 15 meter, maksimalt 4 etasjer. Høyde regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

BOP 2: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

§ 2.5 Bolig/forretning (BKB 1801) og Bolig/Tjenesteyting BKB 1803)

For arealer avsatt til bolig/forretning gjelder §§ 2.1.4-2.1.6, §§ 2.1.8-2.1.10 og §§ 2.3.2-2.3.3.

§ 2.5.1 Bygningenes karakter

Innenfor areal regulert til bolig/forretning BKB 1-7 tillates det oppført bygninger for bolig/forretning.

§ 2.5.2 Høyde

BKB 4 og 6: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer.

BKB 3: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer.

BKB 1, 2, 5, 7, 8: Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 12 meter, maksimalt 3 etasjer. Når brannvesenet er blitt utrustet med nødvendig høydemateriell, kan det gis tillatelse at bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 15 meter, maksimalt 4 etasjer.

Høyde regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

§ 2.5.3 Avkjørsel for BKB 4

Når gang- og sykkelveien, SGS 5, er forlenget fram til Tømmernesvegen (SKV 9), skal avkjørsel for boligen på BKB 4 flyttes til Tømmernesvegen ved å bruke SGS 5 som atkomstvei.

§ 3 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Kjørveg (SKV)

Arealer regulert til veg skal benyttes til veg.

§ 3.2 Gang-/Sykkelveg (SGS)

Arealer regulert til gang/sykkelveg skal benyttes til gang/sykkelveg.

§ 3.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til rabatter og annet grøntareal tilknyttet veg og gang-/sykkelveg.

Nødvendig teknisk infrastruktur i tilknytning til veg og gang-/sykkelveg tillates.



§ 3.4 Parkering (SPA)

Områder regulert til parkering skal benyttes til parkering.

SPA 1 er parkeringsplass for BF 1.

SPA 2 er parkeringsplass for BKB 2. SPA 2 skal ha støyskjerm mot BFS 1.

SPA 3 er parkeringsplass for BAD1 og sentrum.

SPA 4 er parkeringsplass for funksjonshemmede.

SPA 5-6 er parkeringsplass for BAD 1.

SPA 7 er parkeringsplass for BF 4.

SPA 8 er parkeringsplass for sentrum.

SPA 9 er parkeringsplass for BB 1 og BF 8.

SPA 10 er parkeringsplass for BF 6.

SPA 11 er parkeringsplass for Haldi og bobiler.

SPA 12 er parkeringsplass for BF 8.

SPA 13 er parkeringsplass for sentrum.

SPA 14 er parkeringsplass for sentrum.

SPA 15 er parkeringsplass for BKB 3.

SPA 16 er parkingsplass for drosjer.

SPA 17 er parkeringsplass for BH 1.

SPA 18 er parkeringsplass for BF 3.

SPA 19 er parkeringsplass for BKB 7.

§ 4 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Naturområde (GN)

Det tillates ikke inngrep i GN 1. Tilrettelegging for det allmenne friluftslivet er tillatt.

§ 4.2 Park (GP)

GP 1 – 4 er parkområder hvor det tillates tilrettelegging med gangstier og benker og annen tilrettelegging for allmenheten bruk nav områdene.

GP 5 erstatter parkområdet som tidligere var på Trekanten samt som lekeområde for barn.



§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 5.1 Naturområde i sjø og vassdrag

VNV 1-4 skal ivaretas på en best mulig måte for både biologisk mangfold og som et verdifullt naturelement for allmenheten.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 H 190 F – Sikringssone – Sørkjosen lufthavn

Restriksjonsområdet H 190 F gjelder hele planområdet og er ikke vist med skravur på plankartet.

Det må ikke etableres bygninger, tilbygg, anlegg og vegetasjon i strid med høyderestriksjonsflatene i den til enhver tid gjeldende restriksjonsplan (Avinors tegning ENSR-P-10) for lufthavnen av hensyn til flysikkerheten.

§ 6.2 H 190 SD - Snødepot

Feltene med kode H 190 SD tillates benyttet til snødeponi i vinterhalvåret.

§ 6.3 H 320 – Faresone – flomfare

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

§ 6.4 H 570 – Hensynssone – Bevaring kulturmiljø

Det skal ikke tillates nye tiltak i bebyggelse innenfor hensynssonen uten godkjenning av kulturminnemyndigheten.



§ 7 FELLESBESTEMMELSER

§ 7.1 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.

§ 7.2 Avkjørselsforhold

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre.

Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde 4 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 7.3 Mindre vesentlige unntak

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

§ 7.4 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.

§ 7.5 Universell utforming

Universell utforming. Ved utbygging av veger, 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 og TEK 17.