

## REGULERINGSPLAN SKIBOTN SENTRUM

I Medhold til plan og bygningsloven § 12-12 har Storfjord kommunestyre i møte den \_\_\_\_\_ i sak \_\_\_\_ vedtatt reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsene er skrevet inn i samsvar med kommunestyrets vedtak og knyttes til reguleringsplan: 1939xxxxxxx.

Storfjord den .....

Ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKIBOTN SENTRUM I STORFJORD KOMMUNE	Plan nr. 1939
---	------------------

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. Offentlig ettersyn fra x til x			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
1. Offentlig ettersyn fra 5.7.2010 til 15.9.2010			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		07.01.2008	

Planen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan jf. pbl § 12-3

## FORMÅL

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

### 1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

- Boligbebyggelse (B0 – B7) Sosi 1110
- Bolig / foretning (B/F) Sosi 1801
- Foretning (F1(a) - F4) Sosi 1150
- Politi/ ambulanse (PA) Sosi 1163
- Museum (M1 – M3) Sosi 1163
- Nordkalottsentner (NKS) Sosi 1163
- Kirke (K) Sosi 1164
- Campingsplass (C) Sosi 1173
- Industri (I) Sosi 1340

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

- Veg Sosi 2010
- Kjøreveg Sosi 2011
- Gang/sykkelveg Sosi 2015
- Annen vegggrunn – grøntanlegg Sosi 2018
- Kollektivholdeplass Sosi 2073
- Parkeringsplasser (P1 - P4) Sosi 2082
- Avløpsanlegg Sosi 1542

### 3. Grønnstruktur (pbl § 12-5)

- Naturområde Sosi 3020
- Park Sosi 3050
- Vegetasjonsskjerm Sosi 3060

## 4. HENSYNSSONER

I medhold av plan og bygningslovens § 12-6 er planområdet regulert til følgende hensynssoner:

### 4.1 Hensynssone a

- Sikringssone – frisikt Sosi 140

### 4.2 Hensynssone c

- Sone med angitt særlig hensyn – Bevaring kulturmiljø Sosi 570
- Sone med angitt særlig hensyn – Bevaring grønnstruktur Sosi 540

### 4.3 Hensynssone d

- Sone som er båndlagt etter andre lovverk – Automatisk freda etter kulturminneloven

## § 1. FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

### 1.1 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminner § 8.

### 1.2 Terrenginngrep

Ved opparbeiding av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og revegeteres med gress i henhold til gjeldende krav/standarder for maskinelt vedlikehold.

### 1.3 Rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav gjelder for utføring av tiltak:

- a) E 6 strekningen Olderelv Camping til Skibotn hotell.
  - Opparbeiding av kollektivholdeplass sør for Skibotn skole og gang og sykkelveger (gs 1- 5).
  - Opparbeiding av E6 etter ny standard inklusiv vegkryss, kollektivholdeplasser passeringslommer, og resten av gang/sykkelveger.
  - Eksisterende vegkryss som på plankarter er angitt med to parallelle strek stenges eller det settes opp sperring slik at sykkeltrafikk kan passere.
- b) Sentrum sør - reguleringsområdet forretning, politi, ambulanse
  - Flytting av transformatoranlegg kabler og luftstrekk.
  - Opparbeiding nye kommunale veger (Veg 4 – 7) med vegkryss/avkjørsler kollektivholdeplass og gang/sykkelveger.
  - Før det gis byggetillatelse på område B7 skal veg 4 - 6, samt tilhørende kollektivpunkt være opparbeidet.
  - Opparbeiding av parkeringsanlegg, veg 8 og kollektivplass nord for Skibotnhallen.
- c) Sentrum nord - markedsplassen
  - Opprusting kommunale veger Markedsgata og Veg 1 – 3, inklusiv vegkryss/avkjørsler og gangveger.
  - Opprusting av eksisterende veg regulert til kjørbar gang/sykkelveg mellom Industriområdet og Småbåthavna

### 1.4 Avtaler

Etter at denne reguleringsplan er godkjent eller stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som strider mot plan.

## **§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 1)**

### **2.1 Boligbebyggelse (B0 og B2)**

- a) Det kan ikke utvides eller føres opp ny boligbebyggelse innenfor området.
- b) Eksisterende bebyggelsen kan restaureres og istandsettes og skal framstå med et helhetlig preg. Eldre hus enn 100 år restaureres/istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- c) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 10 % BYA.
- d) Bygga skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 37 grader.
- e) Møneretningen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- f) Bygg kan ha en gesimshøyde på inntil 5,0 m og en mønehøyde på inntil 7,0 meter.
- g) Det tillates ikke beplantning av busker og trær innefor hensynssone D9 i område B2.

### **2.2 Boligbebyggelse (B1, B3 – B7)**

- a) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 15 % BYA.
- b) Bygga skal føres opp med saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 37 grader.
- c) Møneretningen skal tilpasses omliggende bebyggelse.
- d) Bygg kan ha en gesimshøyde på inntil 5,0 m og en mønehøyde på inntil 7,0 meter.
- e) Ny og gammel bebyggelse skal samlet framstår med et helhetlig preg.

### **2.3 Bolig / Foretning (BF)**

- a) I området kan det oppføres inntil 3 nybygg. Byggetillatelse gis bare etter aksept fra kulturvernmyndighet.
- b) Hvert bygg skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> i grunnflate.
- c) Bygg kan ha en gesimshøyde på inntil 5,0 m og en mønehøyde på inntil 7,0 meter.
- d) Bygga skal føres opp med saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 37 grader.
- e) Møneretningen skal legges parallelt med tiliggende veg.
- f) 1. etasje kan ikke brukes som bolig.
- g) Ny og gammel bebyggelse skal framstå med et helhetlig preg. Bebyggelsen skal tilstrebe en utforming som ivaretar området bygningsmiljø og karakter vedrørende møneretning, høyder, takvinkel, fasade, farge- og materialbruk.

## 2.4 Foretning – F1

- a) I området kan det oppføres inntil 3 nybygg. Byggetillatelse gis bare etter aksept fra kulturvernmyndighet.
- b) Bygga kan ha en gesimshøyde på inntil 4,0 m og en mønehøyde på inntil 5,5 meter.
- c) Hvert bygg skal ikke overstige en grunnfalte på 60 m<sup>2</sup>.
- d) Bygg som føres opp skal ha saltak. Takvinkelen skal være den samme som freda bygg innenfor området.
- e) Møneretningen skal legges parallelt med tilliggende veg.
- f) Gammel bebyggelse innefor området F1a kan istandsettes og restaureres, men kun etter aksept fra kulturvernmyndighet.
- g) Gammel bebyggelse skal være retningsgivende for ny bebyggelse og istandsetting og restaurering av eksisterende bebyggelse (F1a). Bebyggelsen skal tilstrebe en utforming som ivaretar områdets bygningsmiljø og karakter vedrørende møneretning, høyder, takvinkel, fasade, farge- og materialbruk.

## 2.5 Foretning – F2

- a) Eksisterende bebyggelsen kan restaureres og istandsettes og skal framstå med et helhetlig preg.
- b) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 37 grader.
- d) Møneretningen skal tilpasses omliggende bebyggelse.
- e) Bygg kan ha en gesimshøyde på inntil 6,0 m og en mønehøyde på inntil 7,0 meter.

## 2.6 Foretning F3 – F 4

Eksisterende og ny foretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

- a) Bebyggelsen skal være tilpasset områdets byggestil og framstå med et helhetlig preg.
- b) Bygga kan være på inntil 2 etasjer og kan ha en gesimshøyde på inntil 5,5 m og en mønehøyde på inntil 7.0 meter.
- c) Ny foretningsbebyggelse skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til områdets byggestil med hensyn til takform, møneretning, materialbruk, fargesetting ol.
- d) Inngrep i naturområdet i forbindelse med nytt foretningsbebyggelse ved F4 skal skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt naturlige preg.
- e) Det skal utarbeides en tomteplan som viser framtidig arealbruk og som skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

- f) Det kan tillates inntil 30 % BYA for område F3, og 40 % BYA for område F4.

### **2.7 Politi / Ambulanse (PA)**

- a) Bebyggelse kan oppføres i to etasjer og skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på 22 til 37 grader.
- b) Møneretningen skal være parallell med eller vinkelrett på tiliggende veg.
- c) Bygg kan ha en gesimshøyde på inntil 5,5 m og en mønehøyde på inntil 7,0 meter.
- d) Bebyggelsen skal være tilpasset områdets byggestil og framstå med et helhetlig preg.
- e) Tillatt BYA skal ikke overstige 30 %.

### **2.8 Museum (M1)**

- a) Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, restaureres og ombygges, men kun etter aksept fra kommunen.
- b) Bygningsmessige tiltak skal tilpasses områdets byggestil og skal ta utgangspunkt i områdets gamle bebyggelse.
- c) Møne- og gesimshøyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

### **2.8 Museum (M2 – M3)**

- a) Det kan ikke føres opp ny bebyggelse innenfor området. Eksisterende bebyggelse kan istandsettes og restaureres, men kun etter aksept fra kulturvernmyndighet.
- b) Restaurering og istandsettelse skal tilstrebe en utforming som ivaretar områdets bygningsmiljø og karakter vedrørende møneretning, høyder, takvinkel, fasade, farge- og materialbruk.

### **2.9 Nordkalottsentner (NKS)**

- a) Bygget skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 28 til 37 grader. Bygget kan ha inntil 2 etasjer og fasaden kan ha flere nivåer i forhold til terrenget.
- b) Gesimshøyden skal ikke overstige 6.0 meter og en mønehøyde på inntil 7.0 meter.
- c) Møne- og gesimshøyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på en slik måte at kirkens/kapellets monumentalitet og plass i landskapet ikke forringes.
- d) Utenomhusplan skal lages og tiltakets estetiske utseende og visuelle virkning skal dokumenteres.
- e) Byggets og områdets utforming skal godkjennes av kulturvernmyndighetene.
- f) Utearealene skal ha en parkmessig utførelse.
- g) Tillatt BYA skal ikke overstige 30 %.

- h) Verna bebyggelse i planområdet skal være premissgiver for materialebruk og estetisk utforming. (se hensynssone c)

### **2.10 Kirke**

- a) Det kan ikke føres opp ny bebyggelse innenfor området.
- b) Ved restaurering og istandsetting skal dokumentert fasade og utforming legges til grunn.
- c) Fargesetting skal være i samsvar med den opprinnelige eller tilpasset omkringliggende bygningers fargesetting.

### **2.11 Campingsplass**

- a) Opprusting på campingsplassen areal og på eksisterende bygginger kan ikke iverksettes før det foreligger godkjent detaljplan for området. Planmaterialet skal godkjennes av kommunal planmyndighet i samråd med kulturvernmyndighet.
- b) Det kan bygges inntil 2 nye bygg på campingplassen med formål utleiehytte. Disse 2 byggene kan samlet sett ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. Bygga skal plasseres i søndre del av planområdet.
- c) Bygg skal ha en etasje, saltak og en takvinkel på 22 til 37 grader.
- d) Bebyggelsen kan ha en gesimshøyde på inntil 4,0 m og en mønehøyde på inntil 5,5 m.
- e) Oppføring av spikertelt er søknadspliktig. Campingvogn med spikertelt skal fortrinnsvis plasseres i søndre del av campingplassen.
- f) Tiltak i området skal gjøres på en mest mulig skånsom måte som gir minst mulig terrenginngrep.

### **2.12 Industri**

- a) Gesims og mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter.
- b) Støy- og støvdempende tiltak skal gjennomføres dersom forholdene krever det.
- c) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20 % BYA.

## **§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2)**

### **3.1 Kjøreveg**

- a) Offentlige kjøreveger er på plankartet angitt som E6, Markedsgata, Gammelvegen, Veg 1 – 8 og kjørbar gang/sykkelveg.
- b) Samferdselsanleggene, skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, kjørbar gang/sykkelveg, gang/sykkelveger kollektivholdeplasser parkeringsanlegg og annen veggrunn som vist på plankartet. Anleggene skal opparbeides med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med planer godkjent av rette myndighet.

- c) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendig kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- d) E6 opparbeides etter dimensjoneringsklasse S1 for stamveg og i henhold til standard 1 eller standard 2 slik det framgår reguleringskartet og planbeskrivelse.
- e) Gammelvegen reguleres som samleveger med en bredde på 6,0 meter inklusiv skulder. Bredde skulder = 2 x 0,5 m.
- f) Veg 1 - 3 reguleres som adkomstveger med en bredde på 5,5 m inklusiv skulder. Bredde skulder = 2 x 0,5 m.
- g) Veg 5,6 og 7 skal kunne brukes av rutebuss og tyngre transportmateriell i forbindelse med kollektivholdeplass og bruk av automatisert drivstoffanlegg.
- h) Veganlegg og kollektivholdeplasser skal ha belysning i henhold Statens vegvesen sine håndbøker.
- i) Eksisterende kotehøyde på offentlig veg skal legges til grunn ved detaljprosjekteringen.

### **3.2 Gang/Sykkelveg**

- a) Kjørbar gang/sykkelveg reguleres med en bredde på 5,0 m inklusiv skulder. Bredde skulder = 2 x 0,5 m.
- b) Gang /sykkelveg tillates brukt av lastebil eller annet teknisk materiell i forbindelse med kjøreadkomst til pumpestasjonen.

### **3.3 Annen veggrunn**

- a) Annen veggrunn – grøntareal mellom E6 og gang/sykkelveg skal ha en dimensjonerende bredde på 3 m. Følgende avvik tillates:
  - Mellom Skibotn skole og Oldereelv er gang/sykkelvegen opparbeidet på kommunalteknisk trase med en bredde fra på 3 m til 15 m.
  - På strekningen Skibotn skole til vegkryss ved småbåthavna skal annen veggrunn øst for E6 opparbeides med en bredde på 1,5 m. Formåls grensen opprettholdes mot private tomter.
- b) Anne veggrunn/grøntareal mellom området campingplass – MP2 og M1 – MP1 – NKS – Kirke – P3 – Park kan ikke beplantes, og skal ha et åpent preg.
- c) Teknisk infrastruktur som vann, avløp og strøm kan legges i annen veggrunn.

### **3.4 Kollektivholdeplass**

- a) Kollektivholdeplassene opparbeides i henhold til retningslinjer gitt i Statens Vegvesen håndbøker.
- b) Holdeplassene skal ha tilknytning til gang/ sykkelvegnettet eller til andre sikre gangarealer som fotgjengerfelt.



- c) Veganlegg og kollektivholdeplasser skal ha belysning i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

### **3.5 Parkering (P1 - P4)**

- a) Gjelder offentlige parkeringsanlegg i tilknytning til museumsanlegg (P1 – P2), kirke og menighetshus (P3) og Skibotn idrettshall (P4).
- b) Terrenginngrep i forbindelse med p-anlegg i nærområdet til markedsplassen (P1 - P3) skal godkjennes av kulturvernmyndighetene før tiltaket iverksettes.
- c) Det skal utarbeides plan for hvordan parkeringsarealet P4 skal utformes.

### **3.6 Avløpsnett / pumpestasjon**

- a) Gjelder pumpestasjon for avløp med tilstøtende ledningsanlegg etablert på eiendommen 43.2 nord for campingsplassen.
- b) Pumpestasjonsbygningen skal tilpasses eksisterende terrengform, og kan skjermes ved bruk av busker med en høyde på inntil 1,5 m.

## **§ 4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 3)**

### **4.1 Naturområde (N1, MP1, MP2, MP3 og MP4)**

- a) Områdene kan forskjønnnes og istandsettes, men terrenget skal holde dagens terrengform. Andre tiltak skal godkjennes kulturvernmyndighet før tiltak kan iverksettes.
- b) Nye bygninger tillates ikke oppført. Bygninger innenfor området tillates ikke flyttet eller fjernet.
- c) Det kan gis tillatelse til midlertidig parkering på områdene MP1 og MP3 ved store arrangementer og når forholdene tillater det.
- d) Det skal være allmenn fri ferdsel innefor områdene.

### **4.2 Naturområde (N2, N3)**

- a) Eksisterende grønnstruktur skal bevares.

### **4.2 Park (P3)**

- a) Området skal opprettholde sitt naturlige preg og eksisterende furutrær skal i størst mulig grad skjermes mot inngrep. Inngrep som medfører at trær må fjernes erstattes ved nyplanting med stedegen furu.

## **§ 5. HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringszone a - Frisikt**

- a) Innenfor området tillates det ikke sikthindrene gjenstander høyere enn 0,5 m over vegbanen

### **5.2 Hensynssone c - Bevaring kulturmiljø (C1)**

- a) Områdets identitet, kultur- og bygningsmiljø skal bevares. Bebyggelsen skal tilstrebe en utforming som ivaretar området bygningsmiljø og karakter vedrørende møneretning, høyder, takvinkel, fasade, farge- og materialbruk.
- b) Områdene MP1, MP2, MP4 og M2 med hensynssone C1 skal ha et åpent preg med restriksjoner på ny beplantning.

### **5.3 Hensynssone c – Bevaring grønnstruktur (C2)**

- a) Eksisterende grønnstruktur skal bevares.

### **5.4 Hensynssone d – Sone som er båndlagt etter andre lovverk (Bygg D1 – D8 og tufter D9)**

- a) Automatisk freda kulturminner etter kulturminneloven.
- b) Det tillates ikke å gjøres tiltak innenfor hensynssonen.
- c) Vegformål innenfor hensynssonen kan vedlikeholdes gjennom grusing, veggrensing, kantslått, snørydding og graving inntil 20 cm dybde. Større tiltak krever godkjenning fra kulturvernmyndighet.