



Kommuneplanens arealdel

Storfjord kommune 2015-2027

PLANBESTEMMELSER

NORD-TROMS PLANKONTOR



Innholdsfortegnelse

1.	Generelle bestemmelser	6
1.1.	Planens formål	6
1.2.	Planens rettsvirkning	6
1.2.1.	Grunnlag for planbestemmelser.....	6
1.2.2.	Retningslinjer.....	6
1.3.	Plankrav	7
1.3.1.	Generelt plankrav	7
1.4.	Planer som fortsatt skal gjelde.....	8
1.4.1.	Planer som fortsetter å gjelde	8
1.4.2.	Formål som fortsetter å gjelde	9
1.4.3.	Gjeldene reguleringsplaner med delvis konflikt med ny arealplan	9
1.5.	Krav til reguleringsplaner og søknadspålyktige tiltak.....	9
1.5.1.	Saksgang.....	9
1.5.2.	Planbeskrivelse	10
1.5.3.	Stedsutvikling	11
1.5.4.	Barn og unges interesser.....	11
1.5.5.	Byggeskikk og estetikk	12
1.5.6.	Demografiske forhold	12
1.5.7.	Folkehelse.....	12
1.5.8.	Friluftsliv.....	12
1.5.9.	Landskap, natur og kultur	12
1.5.10.	Lokalklima.....	13
1.5.11.	Miljøvennlig energiforsyning.....	13
1.5.12.	Naturressurser.....	13
1.5.13.	Risiko og sårbarhet	14
1.5.14.	Sosial infrastruktur.....	18
1.5.15.	Teknisk infrastruktur.....	18
1.5.16.	Trafikkforhold	19
1.5.17.	Universell utforming	19
1.5.18.	Verneverdier.....	19
1.5.19.	Gjennomføring/utbyggingsavtaler.....	20
2.	Bebyggelse og anlegg	21
2.1.	Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav	21

2.1.1.	Rekkefølgekrav	21
2.1.2.	Bebyggelsesstruktur.....	21
2.1.3.	Tiltak i eksisterende bygningsmiljø.....	21
2.1.4.	Gjerde mot grønnstruktur	22
2.1.5.	Krav til parkering.....	22
2.2.	Boligbebyggelse.....	24
2.2.1.	Boligformål	24
2.2.2.	Plankrav og utnyttelsesgrad.....	24
2.2.3.	Arealkrav, boligtomter	25
2.2.4.	Uteoppholdsareal	25
2.2.5.	Antall bygg på boligeiendom.....	25
2.2.6.	Garasjer - størrelse og plassering	25
2.2.7.	Næringsvirksomhet på boligeiendom.....	26
2.3.	Fritidsbebyggelse.....	26
2.3.1.	Fritidsbebyggelse	26
2.3.2.	Standardklasser	26
2.3.3.	Krav om detaljplan.....	27
2.3.4.	Størrelse, utforming og lokalisering.....	27
2.3.5.	Eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan	28
2.4.	Offentlig og privat tjenesteyting	29
2.4.1.	Skole.....	29
2.5.	Fritids- og turistformål.....	29
2.5.1.	Turistanlegg, parkeringsplasser mm.....	29
2.6.	Råstoffutvinning	29
2.6.1.	Krav om detaljplan.....	29
2.7.	Næringsbebyggelse	30
2.7.1.	Næringsbebyggelse.....	30
2.8.	Idrettsanlegg	30
2.8.1.	Krav om detaljplan.....	30
3.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	31
3.1.	Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m.....	31
3.1.1.	Generelt	31
3.1.2.	Overføringsanlegg/kabler.....	31

3.1.3.	Master	31
3.2.	Vei, vann avløp	31
3.2.1.	Generelt	31
3.2.2.	Nye kjøreveger og g/s-veger	32
3.3.	Traséer for teknisk infrastruktur	32
3.3.1.	Havn	32
4.	Grønnstruktur	33
4.1.	Generelt om grønnstrukturområder	33
4.1.1.	Plankrav og unntak fra plankrav	33
4.2.	Friområder og lekeplasser	33
4.2.1.	Om formålet	33
4.2.2.	Generelle kriterier.....	33
5.	Landbruks- natur- og friluftsmål, samt reindrift.....	35
5.1.	Generelt om LNFR	35
5.1.1.	LNFR	35
5.1.2.	Eksisterende bebyggelse i LNFR	35
5.2.	Generelt om spredt fritidsbebyggelse.....	35
5.2.1.	Utforming fritidsbebyggelse.....	35
5.3.	Spredt næringsbebyggelse.....	35
5.3.1.	Utforming næringsbebyggelse	36
6.	Sjø, vassdrag og strandsone	37
6.1.	Områder i og langs vassdrag	37
6.1.1.	Forbud og plankrav langs vassdrag.....	37
6.2.	Områder i og langs sjø	37
6.2.1.	Generelt	37
6.2.2.	100-metersbeltet langs sjø.....	38
6.2.3.	Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål)	38
6.2.4.	Særskilt om naust (fritidsformål).....	38
6.2.5.	Småbåthavn.....	39
7.	Hensynssoner.....	40
7.1.	Sikrings-, støy- og faresoner.....	40
7.1.1.	Fareområder.....	40
7.1.2.	Potensielle snø- og steinskred H310, H310_R samt jord- og flomskred H310_JF.....	40
7.1.3.	Oppskyllingshøyde flodbølge fra fjellskred Nordnes H320_1	41

7.1.4.	Flomfare i øvrige vassdrag	41
7.1.5.	Hensynssone for kvikkleire H310.....	41
7.1.6.	Drikkevannskilder og nedslagsfelt	42
7.2.	Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.....	42
7.2.1.	Elvekorridor langs Skibotnelva og Signaldalselva	42
7.2.2.	Viktige jordbruksarealer (H510)	43
7.2.3.	Særlig viktige strandsoner (H530)	43
7.3.	Sone for båndlegging.....	43
7.3.1.	Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven.....	43
7.3.2.	Båndlegging for regulering etter PBL.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
7.3.3.	Byggegrense mot sjø.....	43
7.3.4.	Fri sikt langs offentlig vei.....	44
7.3.5.	Sikringsone kulturminner H190	44
7.3.6.	Fredningsområde for krigsminner	44
7.4.	Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde	44
7.4.1.	Planer som fortsatt skal gjelde	44

1. Generelle bestemmelser

1.1. Planens formål

Gjennom langsiktig og målrettet arealdisponering skal kommuneplanens arealdel balansere hensynene til bruk og vern av arealene i Storfjord kommune. Arealplanen skal og sammen med kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 31. august 2011, bidra til vekst og utvikling av Storfjordsamfunnet.

1.2. Planens rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert ????. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser er rettslig bindende for arealdisponeringen i Storfjord kommune.

1.2.1. Grunnlag for planbestemmelser

Grunnlaget for planbestemmelser er følgende paragrafer i plan- og bygningsloven:

- § 11-8 Bestemmelser til hensynssoner
- § 11-9 Generelle planbestemmelser til kommuneplanens arealdel
- § 11-10 og § 11-11 Bestemmelser til de enkelte arealformål i arealdelen

1.2.2. Retningslinjer

Bestemmelsene er supplert med retningslinjer i dokumentet. Retningslinjer er ikke juridisk bindende og kan dermed ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene forklarer og utdyper bestemmelsene, og gir en bedre og mer helhetlig grunnlag for avveining og beslutning som skal gjøres i videre planarbeid og ved behandling av enkeltsaker.

1.3.Plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.3.1. Generelt plankrav</p> <p>Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan.</p> <p>Jf. pbl § 11-9, pkt. 1.</p>	<p>Generelt plankrav i PBL</p> <p>Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser. Dette kan bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Områder med plankrav</p> <p><u>Detaliplankrav:</u> Hvorvidt det skal kreves en samlet plan for området, eller flere mindre planer (eksempelvis for noen eiendommer som danner en naturlig enhet), vurderes i forbindelse med oppstartsmøtet.</p> <p>Jf. pbl § 12-1, 3. ledd.</p>

1.4. Planer som fortsatt skal gjelde

Bestemmelser			Retningslinjer
1.4.1. Planer som fortsetter å gjelde			Planer som fortsetter å gjelde Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsetter å gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel er vist på plankartet med egen hensynssone. Jf pbl § 11-8, pkt f)
PlanId	Sted	Formål	
19391998002	Larsberg	Hytter	
19392003002	Forraneset	Hytter	
19391998003	Røykenes	Hytter og naust	
19392012001	Skibotn sentrum	Sentrumsplan	
19391992002	Skibotn kai	Næring, kai, småbåthavn	
19391998004	Øvre markeds plass	Boliger	
19391985001	Markeds plass	Boliger	
19391972001	Skibotn BII	Boliger	
19391980001	Skibotn varesenter	Næring og boliger	
19391991004	Skibotn sentrum	Andre typer bebyggelse	
19391984001	Skibotn ved LHL	Boliger	
19391992001	Gammelvegen	Næring, landbruk	
19391973001	Skibotn BI	Boliger	
19391988001	Sommersetlia	Boliger	
19392005001	Sommersetlia øvre	Boliger	
19391995001	Olderelv camping	Fritids- og turistformål	
19391997001	Olderbakken	Skytebane	
19391977002	Sandbakken	Bolig	
19392000001	Skibotndalen	Avfallsbehandling	
19392009001	Skibotndalen	Avfallsbehandling	
19392003001	Halsebakk	Hytter	
19391989003	Helligskogen	Hytter, turisme, LNFR	
19392004002	Rissuroddo 1	Hytter	
19392005003	Rissuroddo 2	Hytter	
19391989002	Apaja	Boliger	
19391992004	Båtkulpen	Hytter, LNFR	
19391998005	Bentsjorda	Hytter	
19391980002	Hatteng Nord	Næring og landbruk	
19391990002	Hatteng industri	Næring, gravlund, boliger	
19392010003	Hatteng Nedre	Offentlig tjenesteyting	
19391980003	Hatteng	Boliger, næring, turisme	
19391980005	Åsen	Boliger, omsorgssenter	
19391999001	Åsen øst	Boliger	
19392009002	Åsen	Hyttefelt	
19392009004	Paras	Hytter	
19391977001	Oteren	Helse, barnehage, næring	
19392010001	Oterbakken	Boligfelt	
19392000002	Nygård	Hytter	
19391992003	Ellevoll	Boliger, skole	
19391978001	Kvalhaugen	Boligfelt	

19392003003	Kvalhaugen	Hyttefelt	
19391990001	Elvenes	Hytter	
19392009003	Steindalen	Hyttefelt	
19392007001	Ballones	Hyttefelt	
19391986006	Oteren	Hotell, boliger	
19392014001	Balsfjord-Hatteng	Ny E6/E8-trasé	
19392014006	Strandbu camping	Hytter, camping	
<p>1.4.2. Formål som fortsetter å gjelde</p> <p>Følgende formål som er vedtatt gjennom tidligere opphevede reguleringsplaner skal fortsette å gjelde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggelinjer • Avkjørslser/fellesavkjørslser • Fareområder <p>Jf pbl §§ 11-8, pkt f) og 11-9, pkt 5</p>			<p>Formål som fortsetter å gjelde</p> <p>Denne planinformasjonen er for detaljert til å vises tydelig på papirkartet, men framkommer i planbasen/digital kartversjon.</p>
<p>1.4.3. Gjeldene reguleringsplaner med delvis konflikt med ny arealplan</p> <p>Der deler av en reguleringsplan er berørt av arealmessige endringer i ny arealplan er arealplanen retningsgivende for disponeringen av disse arealene. Reguleringsplanen gjelder i det øvrige reguleringsplanarealet.</p> <p>Dette gjelder for følgende reguleringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 19392012001 Sentrumsplan Skibotn 			

1.5. Krav til reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.5.1. Saksgang</p>	<p>Forhåndskonferanse (Pbl § 12-3)</p> <p>For alle planforslag skal det gjennomføres en forhåndskonferanse mellom tiltakshaver og kommunens administrasjon. Tiltakshaver får tilbakemelding om forholdet til overordnet planverk og en vurdering av muligheter og utfordringer, deriblant eventuell krav til planprogram/konsekvensutredninger. I Storfjord kommune vil alle forslag til ny arealbruk forelegges en forhåndsvurdering i det faste utvalget for plansaker. Hensikten er at man på et tidlig stadium får signal om tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.</p>

	<p>Varsel om oppstart (Pbl § 12-8) Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen etter kravene i Pbl. § 12-8. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.</p> <p>1. gangs behandling (Pbl. §§ 12-10 og 12-11) Når planforslaget er utarbeidet i hht. de krav som denne veiledningen og kravene i plan og bygningsloven, vil planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Farevurderingene skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Dersom det faste utvalget for plansaker ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal tiltakshaver underrettes med brev og de rettigheter vedkommende har.</p> <p>Offentlig ettersyn (Pbl. § 12-10) Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tråd med kravene i PBL § 12-10-. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.</p> <p>Merknadsbehandling (2. gangs behandling) Alle innkomne merknader beskrives, vurderes og innstilles med forslag til vedtak. Dette arbeidet gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. Det faste utvalget for plansaker gir innstilling til kommunestyret. NB! Dersom innspillene medfører at planforslaget blir vesentlig endret, kan det være behov for å legge forslaget ut på ny høring.</p> <p>Behandling i kommunestyret (Pbl. 12-12) Kommunestyret skal fatte vedtak senest 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet. Kommunestyret kan sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer.</p> <p>Kunngjøring av vedtak Vedtaket kunngjøres og det gis opplysninger om klageadgang (jf. § 1-9).</p> <p>Generelt Det henvises til fylkeskommunens planveileder for hvordan en god planprosess bør gjennomføres.</p>
1.5.2. Planbeskrivelse	Plandokumentene

<p><u>Planbeskrivelse:</u> Planbeskrivelse til nye område- og detaljplaner skal redegjøre for de plantema og krav som er spesifisert i pkt 1.5.3 – 1.5.19. Krav til ev. avbøtende tiltak skal innarbeides i planenes bestemmelser.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p><u>Generelt</u> Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Kart 2) Bestemmelser 3) Planbeskrivelse <p>Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale med mer som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser skal innarbeides i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Kommunens maler</u> Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal Storfjord kommunes maler benyttes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mal for oppstartsmøte • Mal for planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse i henhold til Plan- og bygningsloven § 4-3. • Ev. andre maler/standarder <p><u>Digital planframstilling</u> Alle plandokumenter skal foreligge på digitalt format. Private planer som fremmes til offentlig ettersyn skal sendes inn i både PDF-format og på redigerbart format. Se spesifisering under.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankartet skal utarbeides i SOSI-format. • Øvrig plandokumenter utarbeides i et redigerbart format, fortrinnsvis i Word. <p>Jf. pbl § 2-1.</p>
<p>1.5.3. Stedsutvikling</p> <p>Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og tettsted.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Overordnede føringer</p> <p>Jf. Kommuneplanens samfunnsdel.</p>
<p>1.5.4. Barn og unges interesser</p> <p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging. Kommunen krever en særskilt beskrivelse i planer om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plassering, utforming og størrelse av lekearealer. 	<p>Barn og unge - veiledningsmateriale</p> <p>I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper som bla Barnerepresentant jf pbl § 5-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • RPR for barn og planlegging. • MDs Rundskriv T-2/08. • Temaveileder for barn/unge i planleggingen.

<ul style="list-style-type: none"> • Sikker skoleveg: gang- og sykkelvegnett, krysninger av veg og kollektivtransport. • Sti/snarveg. • Korridor i grøntarealer. • Sikring av arealer mot sjøfront, fyllinger, deponier ol. <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Disse finnes på www.planlegging.no.</p>
<p>1.5.5. Byggeskikk og estetikk</p> <p>a) Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i gjeldende reguleringsplan. Se for øvrig bestemmelser knyttet til tiltak i eksisterende bygningsmiljø i pkt 2.1.3.</p> <p>Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8.</p>	<p>Byggeskikkveileder</p> <p>Storfjord kommune har ingen byggeskikkveileder per i dag for kommunen som helhet.</p>
<p>1.5.6. Demografiske forhold</p> <p>Det skal redegjøres for hvordan tiltak/planer påvirker lokal demografi, herunder folketall/bosetting.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p>1.5.7. Folkehelse</p> <p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for bedre folkehelse.</p> <p>Tiltak som boligutbygging utløser krav om at fysisk, biologisk, kjemisk og sosialt miljø utredes. Her refereres det til Kap. 3 i folkehelseloven.</p> <p>Jf også tema under Risiko og sårbarhet.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Veiledningsmaterieill</p> <p>Temaer som skal belyses i detaljplan er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trygge gang og sykkelveier • Lekeplasser, aktivitetstilbud • Sosiale arenaer • Kulturell og åndelig stimulering. <p>En rekke miljøforhold har effekt på helsen. Eksempler er drikkevannskvalitet, luftkvalitet, grad av støy, sykkelvegnett og kvaliteter ved nærmiljøet som tilgang til friområder, friluftsområder osv.</p> <p>På følgende nettadresse finnes tilgjengelig veiledningsmateriale og sjekklister ift. folkehelse: http://helsedirektoratet.no/folkehelse/folkehelsearbeid/helse-i-plan/Sider/default.aspx</p>
<p>1.5.8. Friluftsliv</p> <p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/-aktiviteter skal sikres. Se også egne bestemmelser i kapittel 4.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Veiledningsmaterieill</p> <p>Storfjord har et omfattende nett av trimpostkasser. Info og kart finnes her: http://www.storfjord.kommune.no/fysak.177427.no.html</p>
<p>1.5.9. Landskap, natur og kultur</p> <p>a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer</p>	<p>Naturtypekartlegging</p>

<p>(åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal være parallell med kotene – så langt dette bidrar til å legge tiltaket bedre i terrenget (reduere høyde på fundament med mer). Skjæringer/fyllinger skal unngås.</p> <p>b) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillatt å fjerne høyverdig furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.</p> <p>c) Viktige leveområder for planter og dyr skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p> <p>d) I lokaliserte kulturlandskaps-områder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøttsplaner.</p> <p>e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminne myndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. Kulturminnelovens §§ 3,8 og 9</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Jf naturbasens registrering av utvalgte naturtyper, med bl.a. 24 A-lokaliteter.</p> <p>Biologisk mangfold</p> <p>Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.naturbase.no • http://artskart.artsdatabanken.no • www.tromsatlas.no/ <p>Kartlegging av kulturlandskap</p> <p>Se følgende rapporter/veiledninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartlegging av jordbrukets kulturlandskap • www.naturbase.no – utvalgte kulturlandskap • Skog og landskap, 3Q-prosjekt • Veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)
<p>1.5.10. Lokalklima</p> <p>I forbindelse med alle planer for beboelse og opphold skal forholdet til lokalklima utredes og søkes optimalisert for tiltaket selv og for omgivelsene.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Lokalklima</p> <p>Statistisk materiale om lokalklima (vind, nedbør med mer) kan hentes ned fra meteorologisk institutt sin klimadatabase: www.eklima.no</p>
<p>1.5.11. Miljøvennlig energiforsyning</p> <p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p>1.5.12. Naturressurser</p> <p>I alle planer skal naturressurser innenfor planområdet dokumenteres og sikres i størst mulig grad.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Naturressurser</p> <p>Aktuelle naturressurser kan være løsmasser, mineraler og andre geologiske råstoffer, jord- og skogressurser, vann, marine ressurser med mer.</p>

1.5.13. Risiko og sårbarhet

a) Flom

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-årsflommen legges til grunn som dimensjonerende. En sikkerhetsmargin på + 30 cm skal alltid legges til ved praktisk bruk. Det skal i forbindelse med utarbeiding av søknadspliktige tiltak gjøres en fagkyndig utredning av flomfare i områder der det kan være fare for flom fra vassdrag, bekker, sjø og innsjø. Flom og erosjonsfare skal vurderes i henhold til TEK10 § 7-2. Sikkerhetsmargin og hensynssoner på 25 meter, 50 meter eller 100 meter (jf. Pkt. 7.1.3 og 7.1.4) på alle store og små vassdrag og bekker er satt for i sikre bebyggelse og tiltak mot erosjon, sørpeskred, løsmasseskred, flomskred, flom, isgang. Hendelsene opptrer ulikt, men ofte på samme områder, i vassdrag, bekker og flomløp.

b) Flom og håndtering av økt nedbør

Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Gjennom reguleringsplanarbeidet skal arealer til overvannshåndtering i nødvendig utstrekning identifiseres og sikres. Jf. Sikkerhetskrav i TEK 10 § 7-2

c) Erosjon

Det skal i forbindelse med utarbeiding av søknadspliktige tiltak gjøres en fagkyndig

ROS-analyse

Det er foretatt en ROS-analyse og konsekvensutredning på utbyggingsområdene i planen, jf planbeskrivelsen.

Det er søkt å legge nye utbyggingsområder utenom områder med kjent fare. Fare skal imidlertid alltid undersøkes, bla siden disse dataene stadig ajourføres.

Risiko og sårbarhetsanalyse i henhold til krav i pbl. § 4.3 skal utarbeides i forbindelse med alle nye reguleringsplaner, jf mal for planbeskrivelse. Utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse på tiltaksnivå skal kartlegge fare og dokumentere ev. avbøtende tiltak, jf. DSB-veileder «samfunnsikkerhet i arealplanlegging». Detaljkartleggingen med ytterlige krav om farevurderinger, undersøkelser, utredninger av fagkyndige og dokumentert forslag om avbøtende tiltak med effekt skal gjennomføres før plan sendes til 1 gangs behandling.

Flom

ELVISelvenett er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befaring og innhenting av lokale kunnskaper.

ELVIS hovedelv: Elvenettverk for hovedvassdragene slik disse er definert i nedbørfeltdatabasen REGINE. I egenskapstabell vises bl.a. vassslengde og -areal samt vassdragsnummer for overordnet nedbørfelt.

ELVIS elvenett: Det komplette elvenettverket; alle vassdragsstrekninger med løpenummer. I egenskapstabell vises bl.a. løpenummer, vassdragsnummer, innsjønummer, navn, lengde og kode for vannforekomst (EUs vanndirektiv)

www.atlas.nve.no

Erosjon

Vann fører med seg både faste og oppløste partikler. Det er viktig at bebyggelse sikres mot utgravninger der små og store vassdrag, samt

utredning av flomfare med erosjons fare i områder der det kan være fare for flom fra vassdrag, bekker, sjø og innsjø. Flom- og erosjonsfare skal vurderes i henhold til TEK10 § 7-2. Erosjonsfare ivaretas av hensynssone, jf. Pkt. 7.

d) Løsmasseskred og flomskred

Det skal i forbindelse med utarbeiding av søknadspålitlige tiltak gjøres en fagkyndig utredning av skredfare i terreng med helning hvor det finnes vassdrag, elver, bekker og flomløp. Skredfare skal vurderes i henhold til TEK10 § 7-3. Skredfare ivaretas av hensynssone, jf. Pkt. 7.

e) Snø- og steinskred

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelser av skredfare i aktsomhetsområder og innenfor hensynssonene. I aktsomhetsområde for snø- og steinskred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Skredfare skal vurderes i henhold til sikkerhetskrav i TEK 10 § 7-3.

flomløp er kartlagt. ELVISelvenett og løsmassekart fra NGU er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befaring og innhenting av lokale kunnskaper.

I tillegg bør NVEs faktaark 2-13: Identifisering av skredvifter, brukes som grunnlag for utredning/vurdering av flomrelaterte skred.

<http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Arealplaner-i-fareomrader/>

www.atlas.nve.no

Løsmasseskred og flomskred

ELVISelvenett og løsmassekart fra NGU er kartdata som bør brukes ved detaljplanlegging. I tillegg til stedlig befaring og innhenting av lokale kunnskaper. Ved kartlegging av fare for kvikkleirskred, løsmasseskred, vurdering av grunnforhold og erosjonsfare skal farevurderingene suppleres med eventuelle kvartærgeologiske rapporter fra NGU.

f) Steinsprang

I aktsomhetsområde for steinsprang tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Fare for steinsprang skal vurderes i henhold til TEK 10 § 7-3.

g) Kvikkleireskred:

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspålytende tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til områdestabilitet. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene.

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt, i henhold til *TEK 10 § 7.1*

Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger og PBL § 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv. Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Behovet for å utrede *områdestabilitet* må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Som marin grense regnes i denne sammenheng: + 80 moh. I sone hvor det er gjort undersøkelser som viser funn legges det ned hensynssone. Fare for kvikkleire og usikker byggegrunn skal vurderes i henhold til TEK 10 § 7-1.

h) Havnivåstigning/stormflo:

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +4,0 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf retningslinje.

i) Nordnes fjellskred – estimerte oppskyllingshøyder

Ved planlegging av nye bebyggelse, viktig infrastruktur og sårbare institusjoner som barnehager, skoler, eldre- og omsorgshjem, helseentre skal det tas hensyn til de estimerte oppskyllingshøydene. Tiltakene skal ikke bygges

Kvikkleireskred

Det er viktig at man ved alle typer terrenginngrep og utbygging viser aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser (grøfting, bakkeplanering, vegbygging herunder også skogsveier). I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av søknadspålytende tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire eller annen type leirholdig grunn i planområdet må også områdestabiliteten dokumenteres. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Det eksisterer data fra detaljkartlegginger fra tidligere reguleringsplaner, og fra SVV kartlegginger langs E6, som kan benyttes i utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser.

Havnivåstigning/stormflo

Jf rapporten «Havnivåstigning. Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Revidert utgave 2009» - Tabell for Troms. Utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Oppskyllingshøyder ved flodbølge

Jf. rapport fra NGI: Flodbølger i Lyngen etter mulig skred Nordnes, Lyngen kommune III Detaljberegning av oppskylling for skred på 11 millioner kubikkmeter, er det estimert oppskyllingshøyder på Skibotn 5 meter og lenger inn i fjorden 1 til 4 meter.

innenfor faresonen H320_1 med mindre kravene i TEK 10 § 7-4 er oppfylt.

j) Ekstrem vær

I spesielt utsatte og vær harde områder, skal det tas hensyn til økt nedbør, ekstrem kulde, tørke perioder, ekstrem skred- og flomfare og ekstrem vind og finndannelse i planleggingen, jf. §§ i TEK 10 som omfavner plassering av ny bygg på tomt, byggeteknikk og krav til håndtering av overflatevann og avrenning.

k) Radon

Det skal i forbindelse med utarbeiding av søknadsppliktige tiltak gjøres en fagkyndig utredning av radonnivå i områder der det kan være fare for Radon. Grenseverdiene i byggeteknisk forskrift § 13-5 er for tiden 200 Bq/m³.

l) Elektromagnetisk stråling

Tiltakshaver skal forholde seg til gjeldende avstandskrav fra høyspent bakke- og luft linjer samt trafostasjoner og andre kilder til elektromagnetisk stråling.

m) Støy og forurensning:

Generelt:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres.

Støykrav i retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet (kapittel 4 i T-1442/2012) skal overholdes for bygg- og anleggsvirksomhet som følger av reguleringsplaner hjemlet i denne plan.

Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en *støyfaglig utredning* som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.

Radon

Ansvarlige foretak skal i FDV dokumentasjonen som skal overleveres til boligens eier (kjøper), gjøre oppmerksom på radonfaren og radonforebyggende tiltak som skal aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger

Elektromagnetisk stråling

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentlinjer, bakke- og luftlinje og trafostasjoner i henhold til NRPA's brosjyre.

Støy, støv og annen forurensning:

Jf:

- Forskrift om begrensning av forurensning,
- MDs veileder til T-1442/2012 (utendørs støy)
- TEK10 (innendørs støy)
- www.klif.no/grunn (forurenset grunn)
- www.nrpa.no

Avbøtende tiltak:

Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt

<p>Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan.</p> <p>f) Annet: Ved detaljplanlegging skal det også foreligge dokumentasjon på at følgende vurderinger er gjort:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adkomst for nødretter • Tilstrekkelig vannkapasitet ved en ev. brann. • Eksplosjonsfare på grunn av eget tiltak og/eller virksomhet, og/eller av virksomheter eller anlegg nærliggende jf. Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen og forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer • Trafikksikkerhet med ev. trafikksikkerhetstiltak. • Hensyn til kulturminner jf. Kulturminneloven • Hensyn til naturmangfold jf. Naturmangfoldloven <p>Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak skal det også vurderes om andre momenter er relevant, jf. også kommunens mal for ROS-analyse.</p> <p>Jf. pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Annet</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at forskrift om farlig stoff (erstatte bl.a. tidligere forskrift om brannfarlig vare) stiller til lagringen både når det gjelder utførelse og dokumentasjon. I noen tilfeller stilles det også krav til at eier/bruker av anlegget skal sende melding direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), med informasjon om hva som skal lagres, aktuelle mengder, plassering osv.</p>
<p>1.5.14. Sosial infrastruktur</p> <p>Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig sosial infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (ev. ved rekkefølgekrav).</p> <p>Jf. pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Sosial infrastruktur</p> <p>Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester / -institusjoner med mer.</p> <p>Sosial boligpolitikk</p> <p>I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares og ev. innarbeides.</p>
<p>1.5.15. Teknisk infrastruktur</p> <p>Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (ev. ved rekkefølgekrav). For eksempel:</p>	<p>Teknisk infrastruktur:</p> <p>Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer,</p>

<ul style="list-style-type: none"> • gjerdekrav mot grøntarealer i pkt 2.1.4 • parkeringskrav i pkt 2.1.5 • Innhold i utbyggingsavtaler. • Trase for teknisk infrastruktur. <p>Der hvor det ikke kan leveres brannvann fra kommunalt vannledningsnett i samsvar med teknisk forskrift, skal alternativ dekning av brannvann til slukking og sprinkleranlegg fastlegges i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Jf. pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>energiforsyning med mer. Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig. Følgende normer skal bla legges til grunn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kommunens va-norm. Denne finnes på www.va-norm.no; • kommunens veg-norm • Statens vegvesens vegnormaler
<p>1.5.16. Trafikkforhold</p> <p>Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter.</p> <p>Jf. pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p>1.5.17. Universell utforming</p> <p>Alle reguleringsplaner skal ha en bestemmelse som redegjør for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder (jfr. plan- og bygningsloven § 11-9 punkt 5).</p> <p>I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10) krever.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen har anledning til å sette et høyere kvalitetskrav til de bygg de selv eier. • Kommunen kan sette strengere krav til boligbygging en TEK 10. • Kommunen kan bestemme høyere krav til et eller flere friluftsområder. <p>Avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i reguleringsplanen. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige kostnader eller ulemper i form av dårlig estetisk utforming eller uheldig terrengtilpasning.</p> <p>For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK).</p>	<p>Universell utforming – krav og veiledere</p> <p>I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper som bla Rådet for funksjonshemmede og Eldrerådet jf pbl § 5-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ NS 11005:2011: Universell utforming av opparbeidete uteområder, krav og anbefalinger. ➤ NS 3041:2007: Skilting, veiledning for plassering og detaljer. ➤ NS 11001-1:2009: Universell utforming av byggverk. Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger og del 2: Boliger. ➤ Statens vegvesen Håndbok 278: Universell utforming av veger og gater. <p>Jf. www.universell-utforming.miljo.no</p>
<p>1.5.18. Verneverdier</p> <p>Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak.</p>	<p>Vern av arealer</p> <p>Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven. Jf. også:</p>

<p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • www.askeladden.ra.no • www.kulturminnesok.no • www.naturbase.no • www.nordatlas.no
<p>1.5.19. Gjennomføring/utbyggingsavtaler</p> <p>I plandokumentene skal det redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i ev. utbyggingsavtale med Storfjord kommune skal avklares på planoppstartsmøtet.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 2 og 8.</p>	<p>Vedtak om utbyggingsavtaler</p> <p>Jf. Norsk standard.</p>

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1. Rekkefølgekrav</p> <p><u>Samfunnstjenester</u>: Områder kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før nødvendige samfunnstjenester er etablert/ferdigstilt. Dette omfatter bl.a. teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, friområder, lekeareal, kollektivtrafikk, grønnstruktur med mer. Jordkabel skal som hovedregel benyttes.</p> <p><u>Fortetting</u>: Fortettpotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes før nye landbruksarealer reguleres til utbygging.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 4</p>	<p>Trinnvis utbygging</p> <p>Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt.</p> <p>Jordvern</p> <p>Det vises bl.a. til mål om jordvern i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i 2011.</p> <p>Kulturminner</p> <p>Avsatte utbyggingsområder i planen som ikke er regulert enda er ikke sjekket ut ift. kulturminner. Jf retningslinje om kulturminner til pkt 1.3.2.</p>
<p>2.1.2. Bebyggelsesstruktur</p> <p>Tettheten på bebyggelsen (antall enheter pr daa) skal være størst i og rundt sentrumsområdene Skibotn, Hatteng og Oteren, og avta gradvis utover fra disse tettstedene.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 6</p>	<p>Bebyggelsesstruktur</p> <p>Jf kommuneplanens samfunnsdels mål om å ha boliger, boformer og bomiljø som bidrar til mangfold og god livskvalitet.</p>
<p>2.1.3. Tiltak i eksisterende bygningsmiljø</p> <p>Nye tiltak skal harmonere med eksisterende bygningsmiljø. Spesielt skal det legges vekt på følgende:</p> <p>a) Formspråk (herunder takform, takvinkel, fasadeutforming, vindustype, kledningstype, detaljering mm).</p> <p>b) Materialvalg (herunder taktekke, fasadematerialer, mm). All bebyggelse på tomter skal ha enhetlig materialbruk.</p> <p>c) Volum (herunder proporsjoner/ dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/gesimshøyde, mm). Unntak kan gjøres i områder hvor fortetting ønskes gjennom økt etasjetall.</p> <p>d) Lokalisering (herunder møneretning, byggelinjer m.m.). For tomter som grenser inn mot offentlig/privat grønnstruktur, jf. pkt 2.1.4.</p>	

<p>e) Atkomst, biloppstillingsplasser og den ubebygde delen av tomta skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.</p> <p>f) Busslommer og tilgang til kollektivnett skal belyses.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 6</p>	
<p>2.1.4. Gjerde mot grønnstruktur</p> <p><u>Nye felt:</u> Det skal settes opp gjerde i tomtegrensen mellom arealer avsatt/regulert til utbyggingsformål (bolig, næring med mer) og offentlig grønnstruktur (friområder, lekeplasser, gangveger mm). Det gis ikke brukstillatelse på feltet før gjerde er satt opp.</p> <p>I boligområder skal slike gjerder være 1 m høye. I andre områder vurderes høyden nærmere.</p>	<p>Gjerder/innhegninger</p> <p><u>Nye felt:</u> Utgifter til gjerde forutsettes tatt inn som del av feltkostnadene.</p> <p><u>Bebygd eiendom:</u> Dersom utbygger får tillatelse til å bygge/utvide nærmere grønnstruktur enn 4 m, pålegges utbygger å bekoste oppsett og vedlikehold av gjerde mellom boligtomt og grønnstruktur.</p> <p><u>Ubebygd eiendom:</u> Ved nybygging på eiendom som grenser inn til grønnstruktur forventes utbygger å bekoste oppsett og vedlikehold av gjerde. Naboer bør i størst mulig grad samordne utforming og/eller fargesetting av sine respektive gjerder.</p>
<p>2.1.5. Krav til parkering</p> <p>a) <u>Boliger – småhusbebyggelse:</u> Antall parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være: Enebolig: 3 p-plasser Leilighet > 60 m2 BRA 2 p-plasser Leilighet < 60 m2 BRA 1 p-plass</p> <p>b) <u>Boliger – blokkbebyggelse:</u> Antall parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være 1,25 p-plasser, hvorav 0,25 til gjesteparkering. Egenparkering skal som hovedregel legges under bakkenivå. Gjesteparkering legges på bakkenivå.</p> <p>c) <u>Fritidsboliger:</u> Uansett standardklasse: 2 p-plasser</p> <p>d) <u>Kirker:</u> 0,3 p-plasser pr sitteplass</p> <p>e) <u>Kino, teater og andre forsamlingshus:</u> 0,4 p-plasser pr sitteplass + ansatte</p> <p>f) <u>Møte- og konferanserom:</u> 10 p-plasser pr 100 m2</p>	<p>Småhusbebyggelse</p> <p>Omfatter eneboliger, eneboliger i rekke, andre rekkehus, horisontaldelte/vertikaldelte boliger. Ved konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, eneboliger i rekke, tomannsboliger mm) kan noe gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass.</p> <p>Parkering til ansatte</p> <p>Ansatt-parkering i tilknytning til formålene nevnt i pkt d) – r) kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter golvareal bør det likevel som minimum skaffes en p-plass pr ansatt +lasteareal.</p>

g) Restauranter:

0,25 p-plasser pr sitteplass + 1 p-plass pr ansatt.

h) Hoteller:

0,6 p-plasser pr rom + 1 p-plass pr ansatt.

i) Idrettsanlegg:

0,4 p-plass av tilskuerplasser + 1 p-plass pr ansatt.

j) Barnehager:

1 p-plass pr ansatt + 0,1 p-plass pr barnehageplass

k) Skoler:

1 p-plass pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år

l) Helseinstitusjon:

0,8 p-plass pr sengeplass + 1 p-plass pr ansatt.

m) Kontorer:

2,5 p-plass pr 100 m² + 1 p-plass pr ansatt.

n) Forretninger:

2,5 p-plasser pr 100 m² lasteareal + 1 p-plass pr ansatt. For møbelbutikker og andre forretninger med store utstillingsarealer legges skjønnsmessige vurderinger til grunn.

o) Industri, håndverkertjenester m.m.:

1 p-plass pr 100 m² + 1 p-plass pr ansatt.

p) Lager:

0,5 p-plass pr 100 m² lasteareal + 1 p-plass pr ansatt.

q) Caravanoppstillingsplasser:

I tilknytning til hver caravanoppstillingsplass skal det settes av to parkeringsplasser for bil.

r) Kombinerte formål:

For bygg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt krav til parkeringsdekning skal det strengeste kravet legges til grunn for hele arealet.

Jf pbl § 11-9, pkt 5.

s) HC Parkering

Første, og deretter hver tiende parkeringsplass skal utformes for forflytningshemmede.

2.2. Boligbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.2.1. Boligformål</p>	<p>Definisjon</p> <p>I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, kraftforsyning, grønnstruktur, ev. offentlig og privat tjenesteyting som skole, barnehage med mer. Fordeling mellom de ulike funksjonene gjøres på reguleringsplannivå.</p>
<p>2.2.2. Plankrav og utnyttelsesgrad</p> <p>a) Nye boligområder i planen</p> <p>I områder som på plankartet er definert som nye byggeområder kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.</p> <p>Det kan gis tillatelse til fradeling og oppføring av inntil 3 boliger før reguleringsplan er utarbeidet og godkjent. Men krav til eventuelle skredfareundersøkelser og/eller grunnundersøkelser vil gjelde før det kan gis noen byggetillatelse.</p> <p>Følgende nye boligområder er angitt i plankartet: B 09, B 10, B 17, B 18, B 19, B 20, B24, B 25, B 26, B 29 og B 33 og B 34.</p> <p>I arealplanens planbeskrivelse finnes oversikt over nye (samt ikke utbygde) boligområder. Her angis det også plankravstype (område- eller detaljplan), fordeling av boligtyper samt særskilte bestemmelser/merknader for enkelte felt.</p> <p>Hensiktsmessig plankravstype gjelder som utgangspunkt, men skal drøftes nærmere på oppstartsmøtet i forhold til det konkrete utbyggingsprosjektet.</p> <p>For definisjon av boligtyper; se retningslinjene.</p> <p>Jf. § 11-9, pkt.1</p>	<p>Boligtyper</p> <p>I planen skilles mellom to typer boliger:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tradisjonelle eneboliger med en hovedleilighet, og en bileilighet. Alternativt kan inntil to hybler godkjennes i stedet for bileilighet. b) Rekkehus (herunder også eneboliger i rekke, vertikaldelte og horisontaldelte boliger m.m.).

<p>2.2.3. Arealkrav, boligtomter</p> <p>Boligtomter i boligfelt skal minimum være på 800m² og maksimum 2000m².</p> <p>Maksimal grad av utnytting for tomt til enebolig er 30%-BYA.</p>	<p>Tomtestørrelse</p> <p>Hovedintensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i fht. formålet. Samtidig skal den sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt. Ved ev. avvik (dispensasjon) skal bla. den helhetlige løsningen på tomta vurderes i fht. uteoppholdsarealer (bla solforhold), parkeringskapasitet med mer.</p>
<p>2.2.4. Uteoppholdsareal</p> <p>a) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.</p> <p>b) Leiligheter skal ha tilgang til uteplasser med både morgen- og kveldssol.</p> <p>c) Krav til utforming av lekeplasser og friområder med mer, se pkt. 4.2</p> <p>Jf pbl § 11-9 nr.5</p>	<p>Friområder og lekeplasser</p> <p>Krav til utforming av lekeplasser og friområder med mer, se pkt. 4.2</p> <p>For øvrig vises til norm for utforming av lekeplasser.</p>
<p>2.2.5. Antall bygg på boligeiendom</p> <p>På ordinære boligtomter tillates 1 boligbygg og 1 frittliggende garasje (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates inntil to mindreverdige bygg, forutsatt at tillatt utnyttelsesgrad for tomten overholdes.</p> <p>Jf pbl § 11-9 nr.5</p>	<p>Bygg på boligeiendommer</p> <p>Det presiseres at boligbygget kan inneholde flere boenheter dersom det er gitt tillatelse til dette gjennom plan- eller byggesaksbehandling.</p>
<p>2.2.6. Garasjer - størrelse og plassering</p> <p>a) Garasjer skal bygges i en etasje.</p> <p>b) Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates. Kun utvendig adkomst til kjeller er tillatt.</p> <p>c) Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.</p> <p>d) Størrelse: Frittliggende boliggarasjer skal ikke overstige BRA=70m² i sentrumsområdene, samt i regulerte boligfelt i nærområdene til sentrum. For øvrig kan det maksimalt tillates BRA =100m².</p> <p>e) Høyde: Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maks gesimshøyde: 3 m. • Maks mønehøyde: 5,5 m. 	<p>Garasjestørrelse</p> <p>I områder der det kan tillates garasje med BRA=100m², vurderes størrelsen skjønnsmessig ift tomteareal/ utnyttelsesgrad, nabobebyggelse med mer.</p> <p>Avstand garasje - adkomstveg</p> <p>Avstand mellom garasje og senterlinje på adkomstveg skal være:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portvegg mot veg: 8 m • Portvegg fra veg: 6 m

<p>f) Avstand adkomstveg: Avstand mellom garasje og senterlinje veg (adkomstveg og samleveg) skal være i overensstemmelse med kommunens vegnorm. Se retningslinje.</p> <p>g) Avstand grønnstruktur: Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønnstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1m. Merk krav til gjerde mot grønnstruktur i bestemmelsenes pkt. 2.1.4.</p> <p>Jf pbl § 11-9 nr.5</p>	<p>Avstand garasje - samleveg</p> <p>Avstand mellom garasje og senterlinje på samleveg: 10 m (uansett portretning)</p>
<p>2.2.7. Næringsvirksomhet på boligeiendom</p> <p>I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.</p> <p>Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5</p>	<p>Lettere næringsvirksomhet</p> <p>I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad.</p>

2.3. Fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.3.1. Fritidsbebyggelse</p>	<p>Definisjoner:</p> <p>Fritidsbebyggelse: Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus anneks, naust, private kaier og flytebrygger.</p> <p>Anneks: Med anneks forstås bygning som tilhører hytta/hyttetunet både i funksjon og avstand. Anneks skal ikke fungere som selvstendig hytteenhet.</p> <p>Kaier, naust mm: For krav til utforming og lokalisering av naust til fritidsformål, kaier, flytebrygger med mer, se bestemmelsenes pkt 6.2.4 og 6.2.5.</p>
<p>2.3.2. Standardklasser</p>	<p>Elektrisitetforsyning</p> <p>I fjellområder og der det ellers er naturlig bør strøm ev. framføres ved jordkabel. Luftspenn</p>

<p>Følgende standardklasser skal legges til grunn ved planlegging av nye områder for fritidsbebyggelse:</p>			<p>kan vurderes i andre områder - der dette ikke vil være til sjenanse.</p> <p>Veglag</p> <p>Ved planlegging bør det vurderes hvorvidt det i reguleringsbestemmelsene skal tas inn krav om etablering av veglag for drift og vedlikehold.</p> <p>Vann/avløp</p> <p>I reguleringsplaner for hyttefelt skal også private brønner og avløp være et beskrevet tema slik at vannkilder registreres på plankartet og sikres mot forurensning.</p>
	Standardklasse 1	Standardklasse 2	
Vei	Til tomt	Til fells p-plass	
Vann	Innlagt	Innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse	
Avløp	Tilkoblet godkjent avløpsnett	Utslipp gråvann. Avløp vurderes.	
Kraftforsyning	Innlagt strøm tillates	Vurderes	
Maks BRA	Totalt: BRA=150m ² Hytte: BRA=125 m ²	Totalt: BRA=125m ² Hytte: BRA=90m ²	
Parkeringskrav	Jf. Kap. 3	Jf. Kap 3	
Naust, kaier, m.m.	Jf. kap. 6	Jf. Kap. 6	
<p>Jf pbl §11-9, pkt.3</p>			
<p>2.3.3. Krav om detaljplan</p> <p>For hytteområder tatt med i planen skal det utarbeides detaljplan for følgende områder:</p> <p>Alle områdene fra og med BFR 01 til og med BFR 45 med unntak av følgende områder: BFR 26 og BFR 29</p> <p>Det kan gis tillatelse til fradeling og oppføring av inntil 3 hytter i det enkelte området før reguleringsplan er utarbeidet og godkjent. Men krav til eventuelle skredfareundersøkelser og/eller grunnundersøkelser vil gjelde før det kan gis noen byggetillatelse.</p>			<p>Generelt</p> <p>Hytteområder tatt med i planen finner du i plankartet og på innspillliste. Plankartet inneholder både nye områder og områder som ble avsatt, men ikke realisert i forrige planperiode. Antallet/ potensialet er å anse som et grovt estimat. Detaljregulering vil avklare dette nærmere.</p> <p>Detaljplankravet</p> <p>Detaljplan må nødvendigvis ikke utarbeides for hele området samlet. Dette avgjøres på planoppstartsmøtet.</p> <p>Krav til standardklasse</p> <p>På planoppstartsmøtet kan også krav til standardklasse endres etter nærmere avklaring av muligheter og begrensninger på aktuell lokalitet. Samme felt kan ha områder med ulik standardklasse. Dette avklares på reguleringsplannivå.</p>
<p>2.3.4. Størrelse, utforming og lokalisering</p> <p>a) På hver tomt tillates maksimalt 3 bygg; en hytte og inntil 2 uthus (inkl. vedbod, do, annek med mer)</p>			

<p>b) På punktfester skal all bebyggelse plasseres innenfor en radius på 18 m (tilsvarer tomt på ca. 1 daa).</p> <p>c) Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng.</p> <p>d) Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt.5</p>	
<p>2.3.5. Eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan</p>	<p>Dispensasjon</p> <p>Tillatelse til utvidelse av eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse i områder hvor det ikke er åpnet for dette gjennom kommuneplan eller reguleringsplan, forutsetter at det er innvilget dispensasjon, jf. pbl § 19.</p> <p>I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt på snaufjellet, bør det føres en restriktiv praksis mht. å innvilge dispensasjon. Jf. også bestemmelsenes pkt 6.1.1.</p>

2.4. Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.4.1. Skole</p> <p>Følgende nye områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting skal forbeholdes skoleformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> BOP 01 Skibotn skoleområde <p>Hvorvidt det skal kreves detaljplan der dette ikke er angitt i tabellen over, må vurderes opp mot omfang på ev. utvidelsesbehov.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3</p>	

2.5. Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Retningslinjer									
<p>2.5.1. Turistanlegg, parkeringsplasser mm</p> <p>Noen nye områder for fritids- og turistanlegg er lagt inn i planen.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>BFT 07</td> <td>Brennfjell</td> <td>Framtidig</td> </tr> <tr> <td>BFT 13</td> <td>Njallavuohpi</td> <td>Framtidig</td> </tr> <tr> <td>BFT 14</td> <td>Njallavuohpi</td> <td>Framtidig</td> </tr> </tbody> </table> <p>Plankrav er angitt i konsekvensvurderingen (planbeskrivelsens vedlegg 3).</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1</p>	BFT 07	Brennfjell	Framtidig	BFT 13	Njallavuohpi	Framtidig	BFT 14	Njallavuohpi	Framtidig	<p>Definisjon</p> <p>Som fritids- og turistformål inngår bla reiselivsannlegg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.</p> <p>Kaier, naust med mer</p> <p>Jf. bestemmelsenes pkt 6.2.4 og 6.2.5.</p>
BFT 07	Brennfjell	Framtidig								
BFT 13	Njallavuohpi	Framtidig								
BFT 14	Njallavuohpi	Framtidig								

2.6. Råstoffutvinning

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.6.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) For nye, ordinære uttak gjelder lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven) fullt ut.</p> <p>For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljplan før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i eksisterende uttak.</p> <p>Dette gjelder området: BRU 01.</p>	<p>Definisjoner</p> <p><u>Ordinære uttak</u>: med dette menes større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører.</p>

<p>b) Detaljplanen skal bla ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift og deponier, støy og når på døgnet aktuell drift kan foregå. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet. Drift og avslutningsplan skal inngå.</p>	
---	--

2.7.Næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.7.1. Næringsbebyggelse</p> <p>Plankrav: I områder som på plankartet er vist som næringsbebyggelse, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Jf. § 11-9, pkt.1</p> <p>Dette gjelder for områdene: BN 01, BN 02, BN 05 og BN 06.</p>	<p>Definisjon</p> <p>Begrepet næringsformål omfatter blant annet industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Kontor (som ikke er tilknyttet industrivirksomheten) og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål.</p>

2.8.Idrettsanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.8.1. Krav om detaljplan</p> <p>Det legges til rette for følgende nye idretts- og nærmiljøanlegg i planperioden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BIA 01 Crossbane i Skibotndalen <p>Det kan kreves detaljplan for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter en skjønnsvurdering av tiltakets omfang og disse bestemmelser.</p> <p>For støyende virksomheter skal det ved plan- eller byggesak følge en støyfaglig redegjørelse, jf pkt 1.5.13. Jf pbl §11-9, pkt 1</p>	<p>Idrettsanlegg</p>

<p>Det settes følgende begrensning for bruken av anlegget av hensyn til reindrifta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I perioden 20.4. – 31.5. skal banen være stengt. 	
--	--

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m.

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1. Generelt</p>	<p>Byggeskikk og estetikk</p> <p>Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer, nodehus og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur. Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, ev. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.</p>
<p>3.1.2. Overføringsanlegg/kabler</p> <p>Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk.</p> <p>Jf pbl §11-10, pkt 2</p>	<p>Trafoer, nodehus med mer</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at plassering av nodehus som hovedregel skal lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser. I motsatt fall skal de ev. saksbehandles som (mindre) endring av plan eller dispensasjon.</p>
<p>3.1.3. Master</p> <p>Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 6</p>	<p>Samordning av mastebehov</p> <p>For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.</p>

3.2.Vei, vann avløp

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1. Generelt</p> <p>Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av VVA-anlegg skal benyttes.</p>	<p>Generelt</p> <p>Jf bestemmelser/retningslinjer pkt. 1.5.15.</p>

<p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2</p> <p>a) Byggegrense. Byggegrense er 50 m mot riksveger, 15m mot fylkesveger og 12,5 m mot kommunale samlingsveger, regnet fra senterlinje veg. Byggegrenser for boligveger/-gater fastsettes i reguleringsplaner. § 11-9, nr.3</p> <p>b) Nye avkjørsler. Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen (håndbok 017 - Veg- og gateutforming). § 11-9, nr.3</p>	<p>Veg omfatter trafikksystem, herunder overordnet nett for kjøretøyer, fortau, torg og plasser, gatetun mv.</p> <p>Garasjer og andre typer bygninger kan være hensiktsmessige å bygge nærmere veg enn angitte grenser. Eventuell nye tiltak innenfor byggegrensen kan bare tillates når dette er godkjent av planmyndigheten og Statens vegvesen.</p> <p>Storfjord kommune har en spredt utbygging med mange avkjørselspunkter som også er mulige konfliktpunkter. Alle nye avkjørsler i LNFR-områder skal knyttes til eksisterende godkjente avkjørsler der det er praktisk mulig.</p>
<p>3.2.2. Nye kjøreveger og g/s-veger</p> <p>a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan.</p> <p>b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet detaljplan.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1</p>	

3.3. Traséer for teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.1. Havn</p> <p>a) Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk.</p> <p>§ 11-10, pkt 2</p> <p>b) Master Det skal ikke gis tillatelse til oppføring av master til en enkeltaktør, før samlokalisering med andre interessenter er sjekket ut.</p> <p>§ 11-9, pkt 6</p>	<p>Generelt</p> <p>Det er ikke planlagt nye traseer for samferdsel siden forrige planrevisjon. Ullsfjordforbindelsen opprettholdes som tidligere.</p> <p>Det kan ikke gis planbestemmelser i plan- og bygningsloven for kraftledninger i sentral og regionalnettet. <i>Energiloven</i> har regler om anlegg for overføring av forskjellige typer energi.</p> <p>Trafoer skal som hovedregel innarbeides i reguleringsplaner. For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres, før tillatelse til oppsett av master tillates.</p>

4. Grønnstruktur

4.1. Generelt om grønnstrukturområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1. Plankrav og unntak fra plankrav</p> <p>Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsinnteresser er tillatt.</p> <p>Plankrav- og unntaksbestemmelser gitt i kapittel 1 gjelder også for tiltak i grønnstrukturområder, med mindre andre særlige grunner tilsier annet.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 11-10 pkt 1</p>	<p>Definisjon</p> <p>Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til tettsteder.</p> <p>Jord- og skogbrukslov gjelder i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel – med mindre annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.</p>

4.2. Friområder og lekeplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.1. Om formålet</p> <p>Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming, jf. bestemmelsenes pkt 1.5.17.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	<p>Definisjon</p> <p>Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett i nærmiljøet.</p> <p>Vedlikehold</p> <p>Vedlikeholdsansvar for nærlekeplass, småbarnslekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.</p>
<p>4.2.2. Generelle kriterier</p> <p>Utbygger har ansvaret for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder lekeplasser og annet fellesareal.</p> <p>Krav om lekeplass utløses ved etablering av 15 boenheter eller mer.</p> <p>De definerte arealkrav til differensierte lekeplasser er:</p> <ul style="list-style-type: none">• Småbarnslekeplass min 100m².• Nærlekeplass min 1500m².• Områdelekeplass min 3000m². <p>Når friområdet og lekeplass må opparbeides med buffersone mot nabo, veg, frisiktsone, eller opparbeiding av friområdet krever terrengtilpasning, skal det avsettes særskilt areal</p>	<p>Plan for utforming og opparbeidelse</p> <p>Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>

til buffersone (som da ikke regnes som lekeareal, men kommer i tillegg til).

a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter.

b) Før første boenhet tas i bruk skal lekearealer være etablert.

c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvent og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.

d) Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.

e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.

f) Lekearealene skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei, fortau eller vei som er lite belastet av motorisert trafikk.

g) Hvis grønnstruktur (friområde, lek, snarveger med mer) omdisponeres til annet formål skal et skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

h) Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:500 for reguleringsplaner og i 1:200 for byggesøknad. Utomhusplanen skal vise utforming av lekeplasser, friområder og trafikkareal.

Jf pbl §11-9, pkt 5

5. Landbruks- natur- og friluftsmål, samt reindrift

5.1. Generelt om LNFR

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1. LNFR	Definisjon LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv. Viktige områder i landbruket Viktige landbruksområder i Storfjord kommune er vist på eget temakart.
5.1.2. Eksisterende bebyggelse i LNFR For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervsbebyggelse i ordinære LNFR-områder skal disse bestemmelsers krav til utforming med mer legges til grunn - etter en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfelle. For fritidsbebyggelse, se egne bestemmelser i pkt 2.3.5.	

5.2. Generelt om spredt fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1. Utforming fritidsbebyggelse a) I tillegg til estetikk- og byggeskikks - bestemmelser gitt i kapittel 1 skal spesifikke utformingsbestemmelser knyttet til fritidsboliger (kapittel 2) også benyttes for spredte fritidsboliger. b) Spredt fritidsbebyggelse som etableres utenfor etablerte bygder skal som hovedregel etableres med standardklasse 2. I bygder med god tilgang på infrastruktur (VVA) kan standardklasse 1 benyttes.	

5.3. Spredt næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
--------------	----------------

5.3.1. **Utforming næringsbebyggelse**

Bebyggelsens utforming skal harmonere med omgivelsene og tiltakets funksjon, og ikke innebære miljørisiko eller ulemper for sitt nærmiljø.

Generelle estetikk- og byggeskikks bestemmelser legges til grunn for etablering av spredt næringsbebyggelse.

Definisjon

Spredt næringsbebyggelse er næringsvirksomhet som ikke har tilknytning til stedbunden næring (landbruk og reindrift).

Her kan inngå forretning, kontor, industri-, lager eller håndverksbedrifter, duodjiprodusenter og lignende.

6. Sjø, vassdrag og strandsone

6.1.Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1.1. Forbud og plankrav langs vassdrag</p> <p>Det tillates oppført bygninger og mindre anlegg som ikke er for beboelse langs vassdrag. Disse skal fortrinnsvis være til landbruk, reindrift, fiske og fangst, men også tradisjonelle bygg til allmenn bruk som badstue(sauna), gammer og gapahuker.</p> <p>Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 50-metersbeltet.</p> <p>Innenfor kantsonen langs vassdragene som er på 10 meter skal ingen tiltak tillates. Tradisjonell badstue(sauna) gapahuker og tilrettelegging for funksjonshemmedes tilgang til vassdraget kan være aktuell for dispensasjon etter søknad dersom sektormyndigheter ikke har innsigelse til tiltaket.</p> <p>Tradisjonelt landbruk er tillatt innenfor gjeldende regelverk.</p> <p>Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.</p>	<p>Tiltak i vassdrag</p> <p>Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenn interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven. Alle tiltak som medfører oppdemning og føring av vann bort fra vassdraget (kraftutbygging, vannuttak til drikkevann, smoltanlegg, bekkelukking, omlegging av vassdrag, uttak av grunnvann og lignende) må normalt</p> <p>Eksisterende fritidsboliger nært sjø/vassdrag</p> <p>Se også bestemmelser knyttet til fritidsboliger i 100-metersbeltet, pkt. 2.3.5</p> <p>Vannressursloven – krav til kantsoner</p> <p>Det vises til Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), og bla krav til kantsoner langs vassdrag (jf vannressurslovens § 11).</p> <p>Saksbehandling</p> <p>NVE skal som vassdragsmyndighet ha alle søknader om tiltak i 100-metersbeltet langs vassdragene nevnt i 6.1.1 på høring før tillatelse gis. Dette gjelder også snauhogst og nydyrking.</p>

6.2.Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.2.1. Generelt</p>	<p>Pågående interkommunal planarbeid med kystsonenplanen er i slutfasen og det lages derfor ingen <i>bestemmelser</i> knyttet til sjøområdene</p> <p>Beskrivelsen nedenfor er av veiledende karakter.</p> <p>Områder i og langs sjø</p> <p><i>a) I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, eller ferdsel til sjøs. Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før. Jfr. Pbl. §§ 1-8 og 11-11, pkt 4.</i></p>

	<p>Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon <i>må</i> ligge i 100-metersbeltet.</p> <p>Utbygging i urørte områder må i særlig grad vurderes mot landskapskvaliteter og friluftsliv og allmenne interesser.</p> <p>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.</p>
<p>6.2.2. 100-metersbeltet langs sjø</p> <p>I 100-meters beltet langs sjø er det byggeforbud med unntak for bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur, eller ferdsel til sjøs. Generelle bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav (kapittel 1) kommer her til anvendelse.</p> <p>Der offentlig vei ligger nærmere enn 100 meter fra middelflomål er det denne som er grensa.</p> <p>I områder avsatt til formål bebyggelse og anlegg er det tillatt å oppføre bygg og anlegg fram til inntegnet byggegrense i plankartet.</p>	<p>Tiltak langs sjø</p> <p>Det forutsettes at tiltakene i 6.2.2 av hensyn til deres funksjon <i>må</i> ligge i 100-metersbeltet. For øvrig gjelder byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, jf pbl § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.</p> <p>Akvakulturanlegg i og langs sjø</p> <p>For akvakulturanlegg, herunder landfester, kan ikke tillatelse etter 6.2.1 gis uten særskilt behandling etter bla havne- og farvannsloven, hvor bla Kystverket skal behandle saken. Jf FOR 2009-12-03 nr 1449, jf § 1.a).</p>
<p>6.2.3. Marinaer, kaier, flytebrygger og båtøpptrekk (fritidsformål)</p> <p>Kaier, flytebrygger, og båtøpptrekk skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg. Det tillates imidlertid ikke etablering av private kaier, båtøpptrekk og flytebrygger nærmere offentlige eller felles marinaanlegg enn 5 km. Unntak kan etter særskilt vurdering gjøres for anlegg som er felles for minimum tre brukere.</p> <p>Rettigheter/hefte knyttet til adgang til fellesanlegg skal tinglyses på de angjeldende eiendommene.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt.5</p>	<p>Saksbehandling</p> <p>Tillatelse til etablering av tiltak i strandsonen skal bla behandles etter Havne- og farvannsloven samt plan- og bygningsloven.</p>
<p>6.2.4. Særskilt om naust (fritidsformål)</p> <p>Det tillates oppført naust til fritidsformål. I alle tilfeller skal følgende legges til grunn:</p> <p>a) Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.</p>	

<p>b) Naust skal ikke overstige 35 m², være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 3,0 m målt fra ok gulv.</p> <p>c) Tillatt takform er saltak, og takvinkelen skal være bratt, fra 35-45 grader. Taktekket skal være mørkt og matt. Torvtak kan også tillates.</p> <p>d) Naust som oppføres i eksisterende naustrekke skal i størrelse, utforming, farge-/materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt.5</p>	
<p>6.2.5. Småbåthavn</p> <p>Plankrav I områder definert som småbåthavn på plankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.</p> <p>Oljeskiller Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskiller.</p> <p>Miljøfarlig avfall. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk mm) skal tas hånd om på en forsvarlig måte. Det skal avsettes et område med fast dekke (betong/asfalt) for båtpuss, slik at bunnstoff/malingsrester enkelt kan samles opp. Dersom det legges opp til høytrykkspyling av båter i småbåthavneområdet skal spylevannet samles opp og renses (f. eks via sandfilter) før det kan slippes på sjøen.</p>	<p>Småbåthavn (herunder gjestehavn) benyttes gjerne der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter.</p> <p>Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømming.</p>

7. Hensynssoner

7.1.Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.1.1. Fareområder</p>	<p>Generelt om fareområder</p> <p>For nye utbyggingsområder og områder avsatt til spredt bebyggelse der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet. Det kan imidlertid være fare for flom, skred med mer også <u>utenfor</u> disse hensynssonene. <u>Ved tillatelse til tiltak (i og utenfor hensynssonen) må derfor fare avklares særskilt, jf bestemmelsenes pkt. 1.5.13.</u></p> <p>Det skal foreligge dokumentasjon på at farer utenom det som favnes av hensynssoner er utredet av fagkyndig, og forslag om avbøtende tiltak utredet og forankret i tiltakets bestemmelser, før planen sendes på høring, jf. bestemmelsene i pkt. 1.5.13</p> <p>Utrygge isforhold</p> <p>For følgende, magasinerte, oppdemmede vann kan vannstanden variere og gi utrygge isforhold.</p> <p>Vannkraftverk</p> <ol style="list-style-type: none">1) Rieppijavre2) Goldajavre
<p>7.1.2. Potensielle snø- og steinskred H310, H310_R samt jord- og flomskred H310_JF</p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før snø- og steinskredfare samt jord- og flomskred er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Forbudet gjelder ikke bygninger i sikkerhetsklasse S1, jfr. FOR 2010-03-26 nr. 489 Forskrift om tekniske krav til byggverk.</p> <p>Skredfare skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.</p>	<p>Generelt</p> <p>Ved alle typer terrenginngrep og utbygging innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig snø- og steinskredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst.</p> <p>En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.</p> <p>Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø.</p>

<p>H310_R angir områder hvor det er foretatt skredfareundersøkelser av kompetent instans.</p>	<p>Den som utfører tiltak i innenfor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.</p>
<p>7.1.3. Oppskyllingshøyde flodbølge fra fjellskred Nordnes H320_1</p> <p>I området som på plankartet er vist som oppskyllingshøyde, merket H320_1 tillates ikke etablering av ny bebyggelse, før kravene i TEK 10 § 7-4 er oppfylt.</p>	<p>Oppskyllingshøyden av mulig fjellskred er opptegnet av NVE og danner grunnlaget for hensynssonen som er inntegnet på plankartet. Viser til retningslinjer fra NVE, 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar.</p>
<p>7.1.4. Flomfare i øvrige vassdrag</p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før faren for sørpeskred, løsmasseskred, slomskred, flom, erosjon og isgang er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.</p> <p>Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.</p> <p>Hensynssone 50 meter Røykeneselva Olderelva Kielva Bentsjordelva Elsneselva Bergselva Kitdalselva Balsfjordelva Tverrdalselva Mortendalselva Daloelva Storelva Jenselva Steindalselva Rasbekken</p> <p>Hensynssone 25 meter Settes på de resterende delstrekningene av elvene nevnt ovenfor og på elvene, bekkene og flomløpene som ikke nevnes.</p>	<p>Hensynssone gjelder for sørpeskred, løsmasseskred, flomskred, flom, erosjon og isgang. Selv om hendelsen opptrer ulikt, ser en at de oftest opptrer på de samme plassene i de samme elvene, bekkene og flomløpene.</p> <p>Hensynssone på 25 meter er ikke avsatt i plankartet. Dette fordi det er flere bekker og flomløp som ikke er synlig på kartet. Det er derfor ikke hensiktsmessig å sette sone kun for noen, når bestemmelsen gjelder alle.</p> <p>jf. Retningslinjer nr. 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, utgitt av NVE.</p>
<p>7.1.5. Hensynssone for kvikkleire H310</p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før grunnforholdene er undersøkt med grunnboringer og områdestabiliteten er</p>	<p>Marine avsetninger – kvikkleire</p> <p>I området under marin grense (ca. 70 moh.) der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og mindre søknadspliktige tiltak gjennomføres en</p>

<p>avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.</p> <p>Pr. 01.01.2015 er det, så langt Storfjord kommune har kunnskap om, ikke avdekket kvikkleireområder i Storfjord gjennom undersøkelser av kompetent instans.</p> <p>Marin grense på ca. 70 moh., er avsatt på kartet, og ansees som en hensynssone.</p> <p>Jf. retningslinje.</p>	<p>geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.</p> <p>jf. Veileder: Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper, fra NVE.</p>
<p>7.1.6. Drikkevannskilder og nedslagsfelt</p> <p>Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det ev. gis tillatelse til tiltak her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter.</p> <p>Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</p> <p>Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 3 og 6</p>	<p>Nedslagsfelt for drikkevannskilder</p> <p>For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene. I hensynssonene er det fastsatt restriksjoner mot ulike tiltak og aktiviteter. Drikkevannsforskriften forbyr enhver aktivitet som kan forurense vannkildene.</p> <ul style="list-style-type: none"> • H110-1-5 (jf. Plankart)

7.2. Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.2.1. Elvekorridor langs Skibotnelva og Signaldalselva</p> <p>Hensynssone for Signaldalselva (H530_1) og Skibotnelva (H 530_2) er lagt inn i plankartet.</p>	<p>Avgrensning</p> <p>Avgrensning av elvekorridorene er vist på plankartet med egen hensynssone. Denne er lagt i hovedsak med 50 meter avstand fra elvebredd, men der hvor offentlig vei er nærmere enn dette er det veien som danner grensa. I tillegg er det i noen formålsområder for bebyggelse og anlegg som er nærmere hvor det vil være tillatt med tiltak innenfor denne avgrensningen.</p> <p>Bebyggelse og anlegg</p> <p>Iverksetting av permanente tiltak innenfor elvekorridoren er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av ledningsnett og bruer er imidlertid tillatt. Ved behov for sikring av stolper i elektriske anlegg skal flytting ut av hensynssonen vurderes.</p>

	<p>Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, jf. bestemmelsenes pkt 6.1.1 a)</p> <p>Massetak/deponi</p> <p>Det er ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser innenfor elvekorridoren.</p>
<p>7.2.2. Viktige jordbruksarealer (H510)</p> <p>Det er lagt inn hensynssone for viktige dyrka arealer. Disse arealene skal i utgangspunktet ikke nedbygges, men for viktige samfunnsmessige tiltak og annen viktig næringsvirksomhet kan dette være aktuelt, men må behandles som dispensasjonssak.</p>	<p>Hensynssonen er lagt på fulldyrka arealer som er minst 4 dekar og er eller har vært i drift inntil nylig.</p>
<p>7.2.3. Særlig viktige områder for friluftliv (H530)</p> <p>Det er lagt inn 3 hensynssoner viktige friluftsområder som er ansett å være av særlig stor verdi for allmennhetens bruk av strandsonen. Tiltak tillates ikke, men tiltak som gjelder tilrettelegging for allmennhetens bruk av områdene, kan eventuelt dispenserers dersom det ikke foreligger innsigelser mot tiltaket.</p>	

7.3. Sone for båndlegging

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.3.1. Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven</p> <p>Områdene merket H720 på plankartet, er vernet etter «Lov om forvaltning av naturmangfold». Forvaltning skjer etter gjeldende forskrift, jf. bokstav d.</p>	<p>Områder som er vernet</p> <p>Det finnes 4 områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Disse er merket fra H720_1 til H720_4.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Røykeneselva naturreservat 2. Skibotnutløpet naturreservat 3. Lullefjellet naturreservat 4. Lyngsalpan landskapsvernområde
<p>7.3.2. Byggegrense mot sjø</p> <p>Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder</p>	

<p>hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.</p> <p>Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.</p>	
<p>7.3.3. Fri sikt langs offentlig vei</p> <p>Langs E6/E8, fylkesveier og kommunale veier kan det ryddes skog og kratt inntil 6 meter fra vegskulder av hensyn til fri sikt på grunn av fare for elg i trafiksikkerhetsmessig sammenheng.</p>	<p>Dette gjelder utenfor tettbebygde strøk og ikke innenfor hager eller inngjerdete områder.</p>
<p>7.3.4. Sikringszone kulturminner H190</p> <p>I plankartet er det lagt inn sikringssoner rundt automatisk vernede kulturminner etter Kulturminnelovens § 4. Disse er båndlagt i henhold til kulturminneloven.</p>	<p>Det er lagt inn 100 sikringssoner. Dette er i henhold til databasen i Askeladden pr. 26.02.2015 for kulturminner som er angitt med geometri.</p>
<p>7.3.5. Fredningsområde for krigsminner</p> <p>I plankartet er det lagt inn foreslått fredningsområde for krigsminner i Norddalen og området rundt, H730_1. I området er det ikke tillatt med nye tiltak uten etter kulturminnemyndighetens godkjenning til endelig vedtak om fredning foreligger.</p>	

7.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.4.1. Planer som fortsatt skal gjelde</p> <p>Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde framgår av plankartet og disse bestemmelser pkt 1.4.</p> <p>Jfr. Pbl. §§ 1-5 og 11-8 pkt f)</p>	