



KOMMUNEPLANENS AREALDEL PLANBESTEMMELSER

NORDREISA KOMMUNE 2013-2025



HØRINGSUTKAST



Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder
1		
2		



Innhold

1. Generelle bestemmelser	6	1.5.16. Trafikkforhold	17
1.1. Planens formål.....	6	1.5.17. Universell utforming.....	17
1.2. Planens rettsvirkning	6	1.5.18. Verneverdier	17
1.2.1. Grunnlag for planbestemmelser.....	6	1.5.19. Gjennomføring/utbyggingsavtaler.....	18
1.2.2. Retningslinjer.....	6	2. Bebyggelse og anlegg	19
1.3. Plankrav	6	2.1. Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav	19
1.3.1. Generelt plankrav	6	2.1.1. Rekkefølgekrav	19
1.3.2. Unntak fra plankrav.....	7	2.1.2. Bebyggelsesstruktur.....	19
1.4. Planer som fortsatt skal gjelde	8	2.1.3. Tiltak i eksisterende bygningsmiljø	19
1.4.1. Planer som fortsetter å gjelde	8	2.1.4. Gjerde mot grønnstruktur.....	20
1.4.2. Formål som fortsetter å gjelde	10	2.1.5. Krav til parkering.....	20
1.4.3. Gjeldene reguleringsplaner med delvis konflikt med ny arealplan.....	10	2.1.6. Frikjøp parkering	21
1.5. Krav til nye reguleringsplaner.....	11	2.2. Boligbebyggelse	22
1.5.1. Saksgang.....	11	2.2.1. Boligformål	22
1.5.2. Planbeskrivelse	12	2.2.2. Plankrav og utnyttelsesgrad	22
1.5.3. Stedsutvikling	13	2.2.3. Boligfelt i kommunal regi	23
1.5.4. Barn og unges interesser.....	13	2.2.4. Fortetting.....	24
1.5.5. Byggeskikk og estetikk	13	2.2.5. Arealkrav, boligtomter	24
1.5.6. Demografiske forhold	13	2.2.6. Uteoppholdsareal.....	24
1.5.7. Folkehelse.....	13	2.2.7. Antall bygg på boligeiendom	24
1.5.8. Friluftsliv.....	13	2.2.8. Garasjer - størrelse og plassering.....	24
1.5.9. Landskap og natur	14	2.2.9. Næringsvirksomhet på boligeiendom..	25
1.5.10. Lokalklima	14	2.3. Fritidsbebyggelse	25
1.5.11. Miljøvennlig energiforsyning.....	14	2.3.1. Fritidsbebyggelse	26
1.5.12. Naturressurser.....	15	2.3.2. Standardklasser	26
1.5.13. Risiko og sårbarhet	15	2.3.3. Krav om detaljplan	26
1.5.14. Sosial infrastruktur.....	17	2.3.4. Størrelse, utforming og lokalisering	27
1.5.15. Teknisk infrastruktur.....	17		

2.3.5. Eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplan eller områder avsatt til LNF-spredd bebyggelse.....	27
2.4. Sentrumsformål.....	28
2.4.1. Krav om detaljplan.....	28
2.4.2. Kjøpesentre	28
2.5. Offentlig og privat tjenesteyting.....	28
2.5.1. Sosial boligpolitikk	28
2.5.2. Institusjoner.....	29
2.5.3. Skole.....	29
2.5.4. Barnehage.....	29
2.5.5. OPT – menighetshus	29
2.6. Fritids- og turistformål	30
2.6.1. Turistanlegg, parkeringsplasser mm....	30
2.6.2. Caravanoppstillingsplasser.....	30
2.7. Råstoffutvinning	30
2.7.1. Krav om detaljplan.....	30
2.8. Næringsbebyggelse.....	31
2.8.1. Næringsbebyggelse.....	31
2.8.2. Ulike områder for ulik type næringsvirksomhet	32
2.8.3. Krav om områdeplan	32
2.8.4. Krav om detaljplan.....	32
2.9. Idrettsanlegg	33
2.9.1. Krav om detaljplan.....	33
2.9.2. Skistadion.....	33
2.9.3. Travbane	33
2.10. Grav- og urnelunder.....	33
2.10.1. Nye gravplasser.....	33

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	34
3.1. Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m.	34
3.1.1. Generelt.....	34
3.1.2. Overføringsanlegg/kabler.....	34
3.1.3. Master.....	34
3.2. Vei, vann avløp.....	34
3.2.1. Generelt.....	34
3.2.2. Ny E6 Sørkjosen-Langsllett	35
3.2.3. Nye kjøreveger og g/s-veger.....	35
3.2.4. Kollektivnett.....	35
3.2.5. Felles parkeringsplasser	36
3.3. Havn	36
3.3.1. Havn.....	36
3.4. Traséer for teknisk infrastruktur	37
3.4.1. Havn.....	37
4. Grønnstruktur	38
4.1. Generelt om grønnstrukturområder ...	38
4.1.1. Plankrav og unntak fra plankrav.....	38
4.2. Friområder og lekeplasser	38
4.2.1. Om formålet	38
4.2.2. Generelle kriterier	38
4.2.3. Norm for utforming av lekeplasser	39
4.2.4. Frikjøp lekeplasser.....	39
5. Landbruks- natur- og friluftformål, samt reindrift	40
5.1. Generelt om LNF/LNFR.....	40
5.1.1. LNF.....	40
5.1.2. Landbruk pluss.....	40

5.1.3. Eksisterende bebyggelse i LNF.....	40	7.1. Sikrings-, støy- og faresoner	47
5.2. Generelt om spredt bebyggelse	41	7.1.1. Fareområder.....	47
5.2.1. Unntak fra plankrav.....	41	7.1.2. Potensielle skredområder H310.....	47
5.2.2. Omfang og lokalisering.....	41	7.1.3. Flomfare H320	48
5.3. Generelt og spredt boligbebyggelse	42	7.1.4. Drikkevannkilder og nedslagsfelt	48
5.3.1. Utforming av boligbebyggelse.....	42	7.1.5. Luftfartshinder	49
5.3.2. Størrelse og utnyttelsesgrad.....	42	7.2. Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø	49
5.3.3. Lekeplasser.....	42	7.2.1. Elvekorridor langs Reisaelva	49
5.4. Generelt om spredt fritidsbebyggelse .	42	7.2.2. Områder og anlegg i reindriften	49
5.4.1. Utforming fritidsbebyggelse.....	42	7.2.3. Kjerneområde landbruk.....	50
5.5. Spredt næringsbebyggelse	43	7.2.4. Kulturlandskap.....	50
5.5.1. Utforming næringsbebyggelse	43	7.3. Sone for båndlegging	50
6. Sjø, vassdrag og strandsone	44	7.3.1. Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven.....	50
6.1. Områder i og langs vassdrag	44	7.3.2. Byggegrense mot sjø.....	50
6.1.1. Forbud og plankrav langs vassdrag	44	7.3.3. Fri sikt langs offentlig vei.....	51
6.2. Områder i og langs sjø	44	7.4. Sone hvor gjeldene reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.....	51
6.2.1. Generelt	44	7.4.1. Planer som fortsatt skal gjelde	51
6.2.2. 100-metersbeltet langs sjø.....	45		
6.2.3. Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål).....	45		
6.2.4. Særskilt om naust (fritidsformål)	45		
6.2.5. Småbåthavn	46		
7. Hensynssoner.....	47		



1. Generelle bestemmelser

1.1. Planens formål

Gjennom langsiktig og målrettet arealdisponering skal kommuneplanens arealdel balansere hensynene til bruk av vern av arealene i Nordreisa kommune. Arealplanen skal og sammen med kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 14. mars 2013, bidra til vekst og utvikling av Nordreisasamfunnet gjennom samfunnsplanens hovedsatsningsområder:

- Den store attraktivitetskonkurransen.
- Inkluderende lokalsamfunn – det åpne sted.
- Folkehelse – påvirkning foran behandling.
- Økonomisk handlefrihet.
- Natur, miljø og klima.

1.2. Planens rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 17.06.2013. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser er rettslig bindende for arealdisponeringen i Nordreisa 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. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf også unntaksbestemmelser i pkt 1.3.2.</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>Detaljplankrav:</u> Hvorvidt det skal kreves en</p>

	<p>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>
<p>1.3.2. Unntak fra plankrav</p> <p>Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.3.1 dersom det:</p> <ol style="list-style-type: none"> er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende regulerings-/kommuneplan. Jf også disse bestemmelsers pkt.2.1.3; <i>Tiltak i eksisterende bygningsmiljø.</i> ikke overstiger: <ul style="list-style-type: none"> 400m² tillatt bruksareal (BRA) eller tre nye boenheter i boligområder 1000m² tillatt bruksareal (BRA) i de øvrige byggeområdene. har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur. er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke selv bidrar til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. Utredningskrav i 1.5.13 <i>Risiko og sårbarhet</i> vedr støyfaglig utredning kommer her til anvendelse. ikke berører fredede kulturminner. Jf også retningslinje om kulturminner. <p>Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er gitt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 1 og 11-10, pkt1</p>	<p>Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting</p> <p><u>Generelt</u></p> <p>Intensjonen med bestemmelse 2.1.3 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.</p> <p><u>Fare og støy</u></p> <p>Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap.</p> <p>I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres.</p> <p>NB! Alle fareområder vises ikke på plankartet. Jf derfor pkt 1.5.13, www.skrednett.no, www.nve.no, samt kommunens GIS/LINE-innsyn – samfunnssikkerhet for et fullstendig bilde.</p> <p><u>Kulturminner</u></p> <p>Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finnmark fylkeskommune (norske kulturminner) • Sametinget (samiske kulturminner) • Tromsø museum (kulturminner under vann)



1.4. Planer som fortsatt skal gjelde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.4.1. Planer som fortsetter å gjelde</p> <p>19421985_001 Boligområde Høgegga 19421986_001 Boligområde Rovdas 1 og 2 19421987_002 Hytteområde Gnr66 bnr25 Sandstrand 19421988_001 Rotsundelv 19421988_003 Boligområde Solbakken 2 19421990_001 Storslett Vest-Reguleringsendring Båtnesvegen 19421990_002 Bebyggelsesplan gnr. 13 bnr. 4 - Eldreboliger Sekstetten 19421999_001 Kjelderen samfunnshus 19421999_002 Storslett Vest - Endring v/ Halti 19421999_003 Boligområde Grendefelt Bakkeby 19422000_001 Boligområde gnr 14 bnr 1 Olderskogen 19422001_001 Boligområde gnr 5 bnr 1 Nordkjosen 19422001_002 Natur- og kulturleir gnr 60 bnr 9 Oksfjord 19422001_003 Kjelderen flerbrukssenter 19422001_004 Hyttefelt gnr 83 bnr 5 Trollvika - Hamneidet 19422001_005 Campingplass gnr 29 Bnr 12 Tronsanes 19421992_001 Storslett vest - Revidert 19421992_002 Boligfelt Høgegga Eggatunet 19421993_001 Masseuttak Tørrfossmoen 19421994_002 Reiselivsbygg gnr 29 bnr 1 Saraelv 19421994_004 Bebyggelsesplan Reisa Motell/ Statoil 19421995_001 Boligområde Sandbukta 2 Oksfjord 19421995_002 Storslett Vest - Endring avkjørsel Fosseng/Gammen 19421995_003 Storslett hotell Norlandia 19421997_002 Forretningsområde F3 Posten/Rimi 19422001_006 Moan skole 2 19422001_007 Renseanlegg Sørkjosen Endring Sørkjosen øst 1 19422001_009 Hytteområde Gapperus 19422001_010 Fritidsboliger gnr 68 bnr 5 Ytre Ravelseidet 19422001_011 Storslett sentrum-Endring deler av Hegrand Eiendommen F13</p>	<p>Planer som fortsetter å gjelde</p> <p>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)</p>



<p>19422001_012 Storslett sentrum endring F8 (Bios,Imo)</p> <p>19422002_001 Gammen Leirsted Øvre Kirkestilla</p> <p>19422002_002 Campingplass gnr 65 bnr 52 Fosselv-Straumfjord</p> <p>19422002_003 Storslett Vest - Endring / utvidelse felt S1 Blomstereng</p> <p>19422003_002 Campingplass gnr 58 bnr 4 Oksfjord</p> <p>19422003_003 Masseuttak gnr 7 bnr 2 Goulban-Rungadalen</p> <p>19422003_004 Hyttefelt på gnr 83 brn 1, Trollbergan-Hamneidet</p> <p>19422003_005 Fiskerihavn Oksfjord</p> <p>19422004_002 Privat barnehage gnr 76 bnr 4 Rotsundelv</p> <p>19422004_003 Rasikring Rv 866, Gjøvarden</p> <p>19422005_001 Hyttefelt gnr 66 bnr 4 Straumfjorden</p> <p>19422005_003 Hyttefelt gnr 3 bnr 1 Storvik</p> <p>19422005_004 Hyttefelt gnr 54 bnr 2,19 Oksfjordhamn</p> <p>19422005_005 Gang- og sykkelveg ved Rovdas</p> <p>19422006_002 Sjøhus og småbåtanlegg gnr 86 bnr 2 Klokkarhamn</p> <p>19422006_003 Avfallsanlegg gnr 19 bnr 1 Galsomælen</p> <p>19422006_004 Masseuttak gnr 19 bnr 1 Galsomælen</p> <p>19422006_006 Parkering- og avkjørsel gnr 47 bnr 1 Museumsvollen</p> <p>19422006_KD1 Stedsutviklingsplan for Storslett og Sørkjosen</p> <p>19422007_001 Sørkjosen lufthavn</p> <p>19422007_003 Hyttefelt gnr 86 bnr 3 Storhamna Hamneidet</p> <p>19422007_004 Hyttefelt gnr 62 bnr 17 Daganaset Oksfjord</p> <p>19422007_006 Boligområde gnr bnr "Ottotunet" Storslett Vest</p> <p>19422007_007 Barnehage på gnr 18 bnr 16 - Tømmernes</p> <p>19422007_008 Hytter - Reiselivsbygg gnr 79 bnr 1 Spåkenes</p> <p>19422007_KD1 Kommunedelplan E6 Langslett - Sørkjosen</p> <p>19422008_001 Hytteområde gnr 45 bnr 1 Elvenes</p> <p>19422008_002 Masseuttak gnr 28 bnr 3 Tjyvdalen</p> <p>19422008_003 Boligområde 1942/43/104, 118</p>	
---	--



<p>Storslett Vest. Heimgård 19422008_004 Masseuttak gnr 61 bnr2,3,4- Oksfjorddalen 19422009_001 Reguleringsplan spesialområde for massedeponi og bearbeiding 1942/26/9, Einevoll 19422009_002 Masseuttak 1942/38/12,13 Kildalen 19422009_003 Reguleringsplan for masseuttak og bearbeiding på 1942/8/2 Straumfjordbotn 19422009_004 Reguleringsplan for boligområde Rovdas 3 19422009_005 Reguleringsplan for hytteområde 1942/81/5, Uløya 19422009_007 Detaljregulering for Fergeleie Gnr80 Bnr1, Havnes 19422009_KD1 Kommunedelplan / Tiltaksplan for Kippernes friluftsområde 19422011_002 Ny E6 tunell Langslett - Sørkjosen</p>	
<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 • Avkjørslers/fellesavkjørslers • 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 reguleringsplaner:</p> <p>19421979_001 Sørkjosen Vest A 19421979_002 Sørkjosen Vest B 19421979_003 Sørkjosen Vest C 19421979_004 Sørkjosen Vest D 19421987_003 Sørkjosen Øst 3 - Havna 19421987_004 Sørkjosen 3 – Industri 19422000_002 Bebyggelsesplan gnr 13 bnr 33 TIRB 19421994_003 Sørkjosen Vest C ENDRING v Gartneriområdet 19421997_001 Storslett sentrum</p>	<p>Spesielt i delplan sentrum har ny arealplan en del endringer som berører deler av gamle reguleringsplaner, uten at de gamle reguleringsplanene settes til side i det øvrige reguleringsplanområdet.</p>



19422007_005 Område F1/K1/L1 - Sørkjosen havn	
---	--

1.5. Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>1.5.1. Saksgang</p>	<p>Forhåndskonferanse (Pbl § 12-3) 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 Lyngen 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</p>



	<p>gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. Det faste utvalget for plansaker gir innstilling til kommunestyret.</p> <p>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>1.5.2. Planbeskrivelse</p> <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>Plandokumentene</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 Nordreisa kommunes maler benyttes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mal for oppstartsmøte • Mal for planbestemmelser • Mal for planbeskrivelse, inkl ROS-analyse • Ev. andre maler/standarder <p>Oppdaterte maler: www.nordreisa.kommune.no</p> <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-



	<p>format.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, Nordreisa kommune 2012-2025, «Mot et åpent kunnskapssamfunn».</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. Se for øvrig bestemmelser i kap 4; <i>Grønnstruktur</i>.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Barn og unge - veiledningsmateriale</p> <ul style="list-style-type: none"> • RPR for barn og planlegging. • MDs Rundskriv T-2/08. • Temaveileder for barn/unge i planleggingen. <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>b) Skilt og reklame: Tidligere vedtatte skiltvedtekter gjelder nå som bestemmelser til kommuneplanens arealdel.</p> <p>Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8.</p>	<p>Byggeskikkveileder</p> <p>Nordreisa kommune har ingen byggeskikkveileder per i dag for kommunen som helhet.</p> <p>Det finnes en egen byggeskikkveileder for Rovdas 3.</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 tiltak som kan bidra til bedre folkehelse. Jf også tema under Risiko og sårbarhet.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Veiledningsmaterieill</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>Veiledningsmaterieill</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>Nordreisa kommunes Kart på internett (http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_nordtroms/), karttype: Friluftsliv</p>
<p>1.5.9. Landskap og natur</p> <p>a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (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 skjøtselsplaner.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Naturtypekartlegging</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>
<p>1.5.13. Risiko og sårbarhet</p> <p>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. Jf bl.a. flomsonekart for Reisaelva og sideelver.</p> <p>b) Havnivåstigning/stormflo: Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.00 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf retningslinje.</p> <p>c) Kvikkleire og annen skredfare: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i</p>	<p>Forenklet ROS-analyse</p> <p>Det er foretatt en forenklet ROS-analyse på utbyggingsområdene i planen, jf planbeskrivelsen.</p> <p>Det er søkt å legge nye utbyggingsområder utenom områder med kjent fare. Fare skal imidlertid alltid undersøkes, bla siden disse dataene stadig ajourføres.</p> <p>Forenklet ROS-analyse utarbeides i forbindelse med alle nye reguleringsplaner, jf mal for planbeskrivelse. På bakgrunn av denne analysen avdekkes ev. områder hvor det er nødvendig med mer detaljert ROS-analyse, jf veileder fra DSB.</p> <p>Informasjon om potensiell fare/risiko</p> <p>Oppdatert informasjon om risiko og fare kan hentes i bl.a. følgende baser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.skrednett.no • www.nve.no <p>Havnivåstigning/stormflo</p> <p>Jf rapporten «Havnivåstigning. Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Revidert utgave 2009» - Tabell for Troms. Utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.</p> <p>Skred og geoteknikk</p> <p>Skred kan omfatte snøskred, steinsprang,</p>



grunnen utredes særskilt. 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.

d) Restriksjoner for luftfarten:

Jf bestemmelser i egen Restriksjonsplan for Sørkjosen lufthavn.

e) 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.

Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, skal bla legges til grunn for vurderingen.

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.

Sentrumsområdene:

På Storslett og i Sørkjosen, jf avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:

- Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+stuer), men minst ett soverom legges på stille side (Lden < 55 dB).
- Privat (inkl felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå Lden < 55 dB. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.

sørpeskred, jordskred, kvikkleireskred med mer. Oppdaterte data, geotekniske rapporter mm finnes bl.a. på:

- www.skrednett.no
- www.nve.no

Støy, støv og annen forurensning:

Jf:

- Forskrift om begrensning av forurensning,
- MDs veileder til T-1442 (utendørs støy)
- TEK (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>f) Annet: 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>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> <ul style="list-style-type: none"> • gjerdekrav mot grøntarealer i pkt 2.1.4 • parkeringskrav i pkt 2.1.5 • innhold i utbyggingsavtaler. <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Teknisk infrastruktur:</p> <p>Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer, 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>Kollektivtransport</p> <p>I nye planer skal det bl.a. sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs Ev 6 og FV 865.</p>
<p>1.5.17. Universell utforming</p> <p>a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper som bla Rådet for funksjonshemmede og Eldrerådet.</p> <p>b) 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 krever. Dette gjelder spesielt turløyper, friluftsområder og lignende.</p>	<p>Universell utforming – krav og veiledere</p> <p>Jf www.universell-utforming.miljo.no; For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK).</p>
<p>1.5.18. Verneverdier</p> <p>Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal</p>	<p>Vern av arealer</p> <p>Jf bestemmelser gitt i kulturminneloven og</p>



<p>dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>naturmangfoldloven. Jf også:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.asketadden.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 Nordreisa 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, grønnstruktur med mer. Jordkabel skal som hovedregel benyttes.</p> <p><u>Fortetting</u>: Fortettingspotensial 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 14. mars 2013.</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 Storslett og Sørkjosen, 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 tomte 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,</p>	<p>Veiledningsmateriale</p> <p>Husbankens veileder "Gjenreist og særpreget" bør legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak i gjenreisningsmiljøer.</p> <p>Gjenreisningsbygg og gjenreisningsmiljø</p> <p>Søknader om tiltak på gjenreisningsbygg og i gjenreisningsmiljø sendes til Troms fylkeskommune for uttalelse.</p>



<p>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>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 1m 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 boligomt 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>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>Blokkbebyggelse</p> <p>Bebyggelse i 3 etg eller mer. Gjesteparkering skal ligge på bakkeplan.</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 0,8 p-plasser pr ansatt +lasteareal.</p>



<p>f) <u>Møte- og konferanserom</u>: 10 p-plasser pr 100 m²</p> <p>g) <u>Restauranter</u>: 0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.</p> <p>h) <u>Hoteller</u>: 0,6 p-plasser pr rom + ansatte</p> <p>i) <u>Idrettsanlegg</u>: 0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte</p> <p>j) <u>Barnehager</u>: 0,8 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr barnehageplass</p> <p>k) <u>Skoler</u>: 0,8 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år</p> <p>l) <u>Helseinstitusjon</u>: 0,8 p-plass pr sengeplass</p> <p>m) <u>Kontorer</u>: 2,5 p-plass pr 100 m²</p> <p>n) <u>Forretninger</u>: 2,5 p-plasser pr 100 m² + lasteareal. For møbelbutikker og andre forretninger med store utstillingsarealer legges skjønnsmessige vurderinger til grunn.</p> <p>o) <u>Industri, håndverkertjenester m.m.</u>: 1 p-plass pr 100 m²</p> <p>p) <u>Lager</u>: 0,5 p-plass pr 100 m² + lasteareal</p> <p>q) <u>Caravanoppstillingsplasser</u>: I tilknytning til hver caravanoppstillingsplass skal det settes av to parkeringsplasser for bil.</p> <p>r) <u>Kombinerte formål</u>: For bygg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt krav til parkeringsdekning skal det strengeste kravet legges til grunn for hele arealet.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>	
<p>2.1.6. Frikjøp parkering</p>	<p>Satser for frikjøp</p>



<p>For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp jf. forskrift for frikjøpsordning Nordreisa (FOR-1997-12-11-1342). Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus, jf definisjon i retningslinjenes pkt 2.2.2. Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.</p>	<p>Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.</p>
--	---

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, grønnsstruktur, 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 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>b) Plankrav 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>Jf. § 11-9, pkt.1</p>	<p>Boligtyper</p> <p>I planen skilles mellom tre typer boliger:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tradisjonelle eneboliger med én hovedleilighet, og én bileilighet. Alternativt kan inntil to hybler godkjennes i stedet for bileilighet. b) Rekkehus (herunder også eneboliger i rekke, vertikaldelte og horisontaldelte boliger m.m.). c) Blokkbebyggelse (Leilighetsbygg i minimum 3 etg) <p>Eneboligfortetting er bedre enn ingen fortetting, men i de mest sentrale delene av byen bør det legges til rette for høyere utnytting av fortetningspotensialet (rekkehus, vertikaldelt bolig, generasjonsbolig med mer)- der det ligger til rette for det.</p> <p>Boligtyper i tettsted og distrikt</p> <p>En grovfordeling mellom eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse på de enkelte felt er vist i arbeidsdokumentet, og er retningsgivende for reguleringsplanleggingen.</p> <p>Gjelder alle framtidige boligområder i delplan</p>



<p>c) Unntak fra plankrav – S74 Leirbukt I området som på plankartet er merket med B9, kan tiltak tillates uten godkjent reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse og karakter.</p> <p>d) Unntak fra plankrav – I områder som er avsatt til spredt boligbygging kan tiltak tillates uten godkjent reguleringsplan, under forutsetning av:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) at det foreligger en fagkyndig rapport mht. flomfare og kvikkleire. 2) at det vedlegges en situasjonsplan som viser følgende: <ul style="list-style-type: none"> • tomten skal være inntegnet • bebyggelsen skal tilpasses omgivelsens karakter og utforming. • bygningens plassering, størrelse, høyde • avkjørselsforhold • lekeplass/fellesareal <p>e) Unntak fra plankrav – eksist. boligbebyggelse I eksisterende boligområder kan tiltak tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • når utbyggingen er utformet i samspill med omgivelsens karakter og utforming. • tilfredstiller krav til avkjørselsforhold som beskrevet i statens vegvesens vegnormaler. • har tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger. Jf. §11-10. 	<p>Sentrum.</p> <p>Området S74 Leirbukt og er i stor grad utbygd, men var i forrige plan vist som LNF-område med tillatelse til spredt boligbygging.</p>
<p>2.2.3. Boligfelt i kommunal regi</p> <p>Boligfelt som skal prioriteres planlagt eller utbygd helt/delvis i kommunal regi er, listet opp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betesta leiligheter • Høgegga sør for Høgeggaveien • Moan 2 • Lundejordet 	<p>Boligfelt i kommunal regi</p> <p>Opplistingen er imidlertid ikke til hinder for at mindre felt kan reguleres og bygges ut før/parallelt med felt nevnt i 2.2.3 – forutsatt at bla nødvendig infrastruktur er sikret. Dette vil avklares på planoppstartsmøtet. Jf også rekkefølgekrav til konkrete felt i vedlegg 2</p>



<p>Områder satt av til boligsosiale etableringer (jf pkt 2.5.1) samt andre, mindre utbyggingsområder kommer i tillegg til områder listet i 2.2.3.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 4</p>	
<p>2.2.4. Fortetting</p> <p>a) Hovedstrategi: Økt utnyttelsesgrad i sentrumsområdene.</p> <p>b) Understrategi: Økt antall gjennomgangsboliger/ leiligheter.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>	<p>Fortetting</p> <p>Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf bestemmelsen pkt 1.3.2 <i>Unntak fra plankrav</i>.</p>
<p>2.2.5. Arealkrav, boligtomter</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>	<p>Tomtestørrelse</p> <p>Hovedintensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små ift. 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>2.2.6. Uteoppholdsareal</p> <p>a) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 50m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.</p> <p>b) Ved etablering av blokkbebyggelse skal alle leilighetene ha tilgang til privat balkong på minimum 5m².</p> <p>c) Leiligheter skal ha tilgang til uteplasser med både morgen- og kveldssol.</p> <p>Jf pbl § 11-9 nr.5</p>	<p>Frikjøp lekeplasser</p> <p>Krav til utforming og frikjøp fra krav til lekeplasser, friområder med mer, se pkt. 4.2 For øvrig vises til norm for utforming av lekeplasser.</p>
<p>2.2.7. 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 på til sammen maks BRA= 30 m², 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>2.2.8. Garasjer - størrelse og plassering</p>	<p>Garasjestørrelse</p>



<p>a) Etg: 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=50m² i Alta by, samt i regulerte boligfelt i nærområdene: For øvrig kan det maksimalt tillates BRA = 75m².</p> <p>e) Høyde: Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maks gesimshøyde: 2,8 m. • Maks mønehøyde: 5,0 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 grønstruktur: Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1m. Merk krav til gjerde mot grønstruktur i bestemmelsen pkt. 2.1.4.</p> <p>Jf pbl § 11-9 nr.5</p>	<p>I områder der det kan tillates garasje med BRA=75m², vurderes størrelsen skjønnsmessig ift tomteareal/ utnyttelsesgrad, nabobebyggelse med mer.</p> <p>Avstand garasje - adkomstveg</p> <p>Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende: 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>Avstand garasje - samleveg</p> <p>Avstand mellom garasje og senterlinje på samleveg: 10 m (uansett portretning)</p>
<p>2.2.9. 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 bestemmelsen pkt 6.2.4 og 6.2.5.</p>																								
<p>2.3.2. Standardklasser</p> <p>Følgende standardklasser skal legges til grunn ved planlegging av nye områder for fritidsbebyggelse:</p> <table border="1" data-bbox="188 1016 791 1653"> <thead> <tr> <th></th> <th>Standardklasse 1</th> <th>Standardklasse 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vei</td> <td>Til tomt</td> <td>Til fells p-plass</td> </tr> <tr> <td>Vann</td> <td>Innlagt</td> <td>Innlagt etter særskilt vurdering/tillatelse</td> </tr> <tr> <td>Avløp</td> <td>Tilkoblet godkjent avløpsnett</td> <td>Utslipp gråvann. Avløp vurderes.</td> </tr> <tr> <td>Kraftforsyning</td> <td>Innlagt strøm tillates</td> <td>Vurderes</td> </tr> <tr> <td>Maks BRA</td> <td>Totalt: BRA=150m² Hytte: BRA=125 m²</td> <td>Totalt: BRA=125m² Hytte: BRA=90m²</td> </tr> <tr> <td>Parkeringskrav</td> <td>Jf. Kap. 3</td> <td>Jf. Kap 3</td> </tr> <tr> <td>Naust, kaier, m.m.</td> <td>Jf. kap. 6</td> <td>Jf. Kap. 6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Jf pbl §11-9, pkt.3</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>Elektrisitetsforsyning</p> <p>I fjellområder og der det ellers er naturlig bør strøm ev. framføres ved jordkabel. Luftspenn 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>2.3.3. Krav om detaljplan</p> <p>For hytteområder tatt med i planen skal det utarbeides detaljplan.</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</p>																								



	<p>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, anneks 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. Ingen fundament skal overstige 1 m.</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 LNF-spredd bebyggelse</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. Sentrumsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.4.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) Plankrav I områder som på plankartet er vist som sentrumsformål, 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>b) Området som på plankartet er merket med S198 Storslett sentral er sentrumsutvidelse med særlig hensyn til framtidig forretningsbebyggelse.</p>	<p>Definisjon</p> <p>Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter/tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre med mer. Sentrumsformål som omfatter forretninger og tjenesteyting skal så langt som mulig skje som fortetting rundt dagens sentrumsjerne. Foreliggende stedsutviklingsplan innbefatter en helhetlig vurdering av tettstedene Storslett og Sørkjosen og omkringliggende landskap.</p> <p>Vurderingene er spesielt utformet etter fremming av Nasjonalparklandsby/ kommune og Nordreisa som handelssentrum i Nord-Troms.</p>
<p>2.4.2. Kjøpesentre</p> <p>Kjøpesentre (etter definisjonen i rikspolitisk bestemmelse for etablering av kjøpesentre) tillates ikke etablert utenfor det definerte arealet i fylkesdelplan for kjøpesentre i Troms (august 2003).</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt.1 og 5</p>	

2.5. Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.5.1. Sosial boligpolitikk</p> <p>Følgende nye områder avsatt til formålet <i>offentlig og privat tjenesteyting</i> skal forbeholdes tiltak for å realisere kommunens boligsosiale politikk:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lundejordet/ Moan• Guleng <p>Detaljplankrav er definert i egen kolonne. Antall boenheter er et foreløpig, grovt estimat. Dette vil avklares i plan- og byggesaksbehandlingen.</p> <p>Jf pbl §11-10, pkt 3</p>	<p>Sosial boligpolitikk</p> <p>I tillegg til de områder som spesifikt er avsatt i pkt 2.5.1 skal tomtebehov til sosial boligbygging utredes i alle nye reguleringsplaner, jf bestemmelsen pkt 1.5.14.</p>



2.5.2. Institusjoner

Følgende nye områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting skal forbeholdes helse- og omsorgsinstitusjoner, ev. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer).

Område	Offentlig eller privat	Detaljplan
Guleng	Offentlig	Ny plan
Lundejordet	Offentlig	Ny plan

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3

2.5.3. Skole

Følgende nye områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting skal forbeholdes skoleformål:

- Moan skole

Hvorvidt det skal kreves detaljplan der dette ikke er angitt i tabellen over, må vurderes opp mot omfang på ev. utvidelsesbehov.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3

2.5.4. Barnehage

Følgende nye områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting skal forbeholdes barnehageformål:

- Høgegga barnehage
- Rovdas barnehage
- Kirkebakken barnehage

Hvorvidt det skal kreves detaljplan der dette ikke er angitt i tabellen over, må vurderes opp mot omfang på ev. ny bebyggelse.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3

2.5.5. OPT – menighetshus

Følgende områder er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, underformål menighetshus:

- Kirkebakken menighetshus

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3



2.6. Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p>2.6.1. Turistanlegg, parkeringsplasser mm</p> <p>En rekke nye områder for fritids- og turistanlegg er lagt inn i planen. Plankrav og estimert antall er angitt i konsekvensvurderingen (planbeskrivelsens vedlegg 3).</p> <p>Parkeringsplasser</p> <p>a) Oversikt over parkeringsplasser (eksisterende og nye) framgår av plankartet.</p> <p>b) Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av friluftrelatert virksomhet. Plassering av gumpi, spikertelt, campingvogn og andre mobile konstruksjoner innenfor områdene er ikke tillatt.</p> <p>c) Plankrav må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Dersom plan ikke utarbeides kommer bl.a. pkt 1.3.2 d) (fare) og e) (kulturminner) til anvendelse.</p> <p>d) Hvorvidt det skal kreves detaljplan der dette ikke er angitt i tabellen over, må vurderes opp mot omfang på ev. ny bebyggelse.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1</p>	<p>Definisjon</p> <p>Som fritids- og turistformål inngår bla reiselivsbygg, 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>												
<p>2.6.2. Caravanoppstillingsplasser</p> <p>I tabellen under angis hvilke caravanoppstillingsplasser som er lagt inn i planen. Hvorvidt det stilles plankrav før tiltak kan settes i verk er angitt i egen kolonne.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Område</th> <th>Nytt område</th> <th>Detalj-plankrav</th> <th>Antall plasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betesta</td> <td>-</td> <td>Ja</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Jf pbl §11-9, pkt.1</p>	Område	Nytt område	Detalj-plankrav	Antall plasser	Betesta	-	Ja	80					<p>Caravanoppstillingsplasser</p> <p>Drift: Caravanoppstillingsplasser som er avsatt i planen forutsettes opparbeidet og driftet i privat regi, ev. av lag/foreninger.</p> <p>Parkering: Det forutsettes beregnet inn 2 parkeringsplasser i tilknytning til hver caravanoppstillingsplass, jf pkt 2.1.5.</p>
Område	Nytt område	Detalj-plankrav	Antall plasser										
Betesta	-	Ja	80										

2.7. Råstoffutvinning

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.7.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljplan før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i</p>	<p>Definisjoner</p> <p><u>Ordinære uttak:</u> med dette menes større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører.</p>



<p>eksisterende uttak og uttak i 100- metersbeltet langs verna vassdrag, jf opplisting i pkt. 6.1.1.</p> <p>b) For bygdeuttak (BU) kreves det kun at drift og avslutning skjer i henhold til minerallovens kapittel 8 og 9. Utvidelse av bygdeuttak tillates ikke før eksisterende uttaksområde er avsluttet på en tilfredsstillende måte og hensynene til kulturminner, fare, vassdrag med mer er ivaretatt, jf pkt 2.7.1 a), 1.3.2 og 6.1.1.</p> <p>c) For eksisterende skiferområder kreves ikke detaljplan, kun for nye uttak.</p> <p>d) Krav om detaljplan for å få avklart adkomstveg for vindkraft og småkraft.</p> <p>e) 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>	<p><u>Bygdeuttak:</u> Mindre/småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder og enkeltpersoner gis tillatelse til å ta ut mindre volumer til bruk lokalt.</p>
--	--

2.8. Næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.8.1. Næringsbebyggelse</p> <p>a) 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>b) Unntak fra plankrav – eksisterende byggeområder</p> <p>I eksisterende byggeområder kan tiltak tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ikke overstige 2000 m2 tillatt bruksareal (BRA) • bebygd areal skal ikke overstige 70 % av tomtearealet. • Tilfredsstiller krav til avkjørselsforhold som beskrevet i statens vegvesens 	<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>



<p>vegnormaler.</p> <ul style="list-style-type: none"> • forhold som er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke selv bidrar til fare og støybelastning. Jf. grense-verdier T-1142. • Har tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger. 	
<p>2.8.2. Ulike områder for ulik type næringsvirksomhet</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	<p>Tre typer næringsområder</p> <p>1) Sjørettede næringsområder: Disse områdene er tiltenkt virksomheter med behov for tilgang til sjø/kai.</p> <p>2) Områder for tradisjonell industri og lager: Her forutsettes det etablert industri-, produksjons- og lagervirksomhet som pga funksjon, nærmiljøulempere oa kan eller bør ligge utenfor by- og tettstedsområder.</p> <p>3) Områder for servicenæringer: Disse områdene reserveres næringsvirksomhet som har noe publikumshenvendelse, men som på bakgrunn av bla vareutvalget ikke faller inn under detaljhandelsbegrepet. Eksempelvis kan dette omfatte verksteder, bilforretninger, trelasthandel, engrosalg og lignende. Salg av dagligvarer, klær, og andre detaljvarer inngår ikke i begrepet servicenæringer.</p>
<p>2.8.3. Krav om områdeplan</p> <p>Før tiltak kan settes i verk skal det utarbeides områderegulering for følgende områder:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hjellnes Tirb-Eiendommen Næringspark Forretningsområde Sørkjosen <p>Jf pbl §11-9, pkt 1</p>	
<p>2.8.4. Krav om detaljplan</p> <p>For øvrige, nye næringsområder kreves det detaljplan før tiltak kan settes i verk.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 1</p>	



2.9. Idrettsanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.9.1. Krav om detaljplan</p> <p>a) Det kan kreves detaljplan for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter en skjønnsvurdering av tiltakets omfang og disse bestemmelser.</p> <p>b) For støyende virksomheter skal det ved plan- eller byggesak følge en støyfaglig redegjørelse, jf pkt 1.5.13.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 1</p>	<p>Idrettsanlegg</p> <p>Det legges til rette for følgende nye idretts- og nærmiljøanlegg:</p> <ul style="list-style-type: none">• Saga ski og skiskytterstadion• Fotballhall Idrettsområdet• OSIL idrett• Gorosomoan travpark• Moan Skole
<p>2.9.2. Skistadion</p> <p>Plankrav</p> <p>I området som på plankartet er vist som S121-S123 Saga 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>Jf. § 11-9, pkt.1</p>	<p>Området ligger nært viktig friluftsområde og i viktige områder for landbruk og reindrift.</p>
<p>2.9.3. Travbane</p> <p>Plankrav</p> <p>I området som på plankartet er vist som S245 Storslett Øst, 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>Jf. § 11-9, pkt.1</p>	<p>Området ligger nært friluftsområder og i viktige områder for landbruk (se konsekvensvurdering på side X i planbeskrivelsens vedlegg 3). Kommunen påpeker viktigheten av å tilrettelegge for en slik aktivitet i rimelig nærhet til hestesenter og alternative lokaliseringsteder er vanskelig å finne.</p>

2.10. Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.10.1. Nye gravplasser</p> <p>Følgende område for etablering av ny gravlund er lagt inn i planen (plankrav angitt):</p> <ul style="list-style-type: none">• Rovdas <p>I området som på plankartet er merket med S137 Nordkjosen (gravlund) skal det foreligge reguleringsplan før arbeid kan iverksettes.</p> <p>Jf. § 11-9, pkt.1</p>	<p>Grav- og urnelunder er kirkegårder og offentlige gravplasser som går inn under lov om kirkegårder.</p> <p>Området er en ny lokalisering av gravlund, da eksisterende ikke har ekspanderingsmuligheter.</p>



3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg m.m.

Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1. Generelt	Byggeskikk og estetikk 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.
3.1.2. Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/ending av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2	Trafoer, nodehus med mer 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.
3.1.3. Master 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. Jf pbl § 11-9, pkt 6	Samordning av mastebehov For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

3.2. Vei, vann avløp

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1. Generelt Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av VVA-anlegg skal benyttes. Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2 a) Byggegrense. Byggegrense er 50 m mot fylkesveger og 15 m mot kommunale samlingsveger, regnet fra senterlinje veg. Byggegrenser for boligveger/-gater fastsettes i reguleringsplaner. § 11-9, nr.3	Generelt Jf bestemmelser/retningslinjer pkt. 1.5.15. Veg omfatter trafikksystem, herunder overordnet nett for kjøretøyer, fortau, torg og plasser, gatetun mv. 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



<p>b) Nye avkjørsler. Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen (håndbok 017 - Veg- og gateutforming). § 11-9, nr.3</p>	<p>godkjent av planmyndigheten og Statens vegvesen.</p> <p>Nordreisa kommune har en meget 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 mulig.</p>
<p>3.2.2. Ny E6 Sørkjosen-Langslett</p> <p>Før det er utarbeidet reguleringsplan for ny E6 Sørkjosen-Langslett tillates ikke nye tiltak nærmere senterlinja enn 50m uten at dette er godkjent av planmyndigheten og Statens vegvesen.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 3 og 5</p>	
<p>3.2.3. 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>	<p>Nye kjøreveger i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kryss E6 RV 865 • Lundejordet til Moan Skole • Vei til industriområde i Sørkjosen • Ny adkomstvei Nesseveien. <p>Nye g/s-veger i planen:</p> <p>Nye gang- og sykkelveger er vist med linjesymbol på plankartet og skal bygges for følgende strekninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tømmernes- Storslett skole • Moan Skole- Nordreisa Kirke • Snemyr skole- Høgegga barnehage • Storslett sentrum • Sørkjosen sentrum <p>Strekningene kan realiseres etappevis. Fortrinnsvis i forbindelse med utnyttelse av masser fra ny tunnell gjennom Sørkjosfjellet.</p> <p>I Stedsutviklingsplanen er det lagt opp til bedre forhold for myke trafikkanter. Denne har høy prioritet.</p>
<p>3.2.4. Kollektivnett</p>	<p>Skolebuss kjører på alle fylkesveger og det er viktig at det anlegges gode bussholdeplasser langs alle disse.</p> <p>Kollektivknutepunkt på Storslett er under oppbygging.</p>



<p>3.2.5. Felles parkeringsplasser</p> <p>a) Områdene merket: S5 Hjellnes S24 Sørkjosen S18 Sørkjosen (Reisafjord Hotell) S31 Sørkjosen S51 Sørkjosen S64 Sørkjosen (Leirbukthula) S66 Leirbukt (Leirbukthula) S208 Storslett sentral S210 Storslett sentral S212 Storslett sentral S180 Storslett sentral S181 Storslett sentral</p> <p>,skal nyttes som parkeringsplasser og forutsettes å være åpen for allmennheten.</p> <p>b) Innenfor disse områdene gis anledning til å sette opp WC, søppelbokser, utemøbler og informasjonstavler. Kommunen er ansvarlig for detaljplanlegging. § 11-10, pkt. 2</p> <p>c) Områdene tillates ikke bygd før det foreligger en samlet plan for drift og vedlikehold. § 11-9, punkt 4</p> <p>Statens vegvesen skal godkjenne alle parkeringsplasser som har tilknytning til hovedvegnettet (fylkesvegene) § 11-9, pkt. 3</p>	<p>Parkeringsplassene i sentrum er ment å styrke trafiksikkerheten for myktrafikkkanter og bedre forholdene for næringslivet.</p> <p>Enkelte parkeringsplasser er nødvendig areal for utøvelse av næringsvirksomhet. Disse er likevel ikke å anse som privat eiendom. S18 Sørkjosen, S64 Sørkjosen og S66 Leirbukt.</p> <p>Parkeringsplassene er lokalisert til utfartsområder og er ment å hindre uønsket parkering langs vegkantene og forsopling av naturen. S5 Hjellnes, S51 Sørkjosen</p>
--	--

3.3. Havn

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.3.1. Havn</p> <p>a) I områder som på plankartet er vist havn, 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>Generelt</p> <p>Havn omfatter arealer som brukes til skipshavner med kaier, havneterminaler og havnelager. <i>Havne og farvannsloven</i> har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner.</p> <p>Fergetrafikk, yrkesfiske, småbåthavn og fritidsbruk medfører behov for å regulere sjøarealene på en tydeligere måte.</p> <p>I kommunen finnes 2 fiskerihavner (Oksfjord havn og Sørkjosen havn) «Småbåthavn» er beskrevet i pkt. 6.2.5 - Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.</p>



	<p>Det er behov for bedre tilrettelegging for fiskebåter og flere plasser til småbåter. Prioritert vil være utvidelse av småbåthavn i Sørkjosen havn. S11 Sørkjosen. Bruk av forlengelse av dypvannskai mot Sokkelvika, som vil være et framtidig alternativ. S4 Hjellnes.</p> <p>Det er et eksisterende behov av dypvannskai i kommunen. I forbindelse med båndlegging av områder i forhold til Sørkjosen havneområde vil utvidelse av dette området ikke være aktuelt. Dypvannshavn På Hjellnes er nærmere beskrevet i KU og Planbeskrivelsen. Dette er en prioritert oppgave for å beholde viktige selskaper i kommunen.</p>
--	---

3.4. Traséer for teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.4.1. Havn</p> <p>a) Overføringsanlegg/kabler 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>§ 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 grønnstrukturuområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1. Plankrav og unntak fra plankrav</p> <p>Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsjnteresser er tillatt. Plankrav- og unntaksbestemmelser gitt i kapittel 1 gjelder også for tiltak i grønnstrukturuområder, med mindre andre særlige grunner tilsier annet. 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 byen/tettstedet. 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. 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>Opparbeidelse</p> <p>Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder grendelekeplass, nærleplass, småbarnsleplass og annet fellesareal.</p> <p>Vedlikehold</p> <p>Vedlikeholdsansvar for nærleplass, småbarnsleplass 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>a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter.</p> <p>b) Lekearealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse.</p> <p>c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være</p>	<p>Plan for utforming og opparbeidelse</p> <p>Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>



<p>solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.</p> <p>d) Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.</p> <p>e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.</p> <p>f) Lekearealene skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei, fortau eller vei som er lite belastet av motorisert trafikk.</p> <p>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.</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	
<p>4.2.3. Norm for utforming av lekeplasser</p> <p>For dimensjonering, utforming og møblering av den enkelte lekeplass gjelder norm for lekeplasser.</p> <p>Jf pbl §11-10, pkt 2</p>	
<p>4.2.4. Frikjøp lekeplasser</p> <p>Det kan tillates frikjøp fra krav til lekeplasser jf. forskrift for frikjøpsordning Nordreisa (FOR-1997-12-11-1342)</p> <p>Jf pbl §11-9, pkt 2</p>	



5. Landbruks- natur- og friluftsmål, samt reindrift

5.1. Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1. LNF</p>	<p>Definisjon</p> <p>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. I avgrensede områder kan det åpnes for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.</p> <p>Kjerneområder i landbruket</p> <p>I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som kjerneområder i landbruket. I sentrumsområdene er disse vist med egen hensynssone på plankartet.</p> <p>Viktig skogområder</p> <p>Viktige skogområder i Nordreisa kommune er vist på eget temakart.</p>
<p>5.1.2. Landbruk pluss</p> <p>I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bla utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse. Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke. Jf pbl. § 11-9, pkt 4</p>	
<p>5.1.3. Eksisterende bebyggelse i LNF</p> <p>For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervsbebyggelse i ordinære LNF-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.</p>	



5.2. Generelt om spredt bebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.2.1. Unntak fra plankrav</p> <p>Etablering av spredt bebyggelse kan skje gjennom enkeltsaksbehandling (uten reguleringsplan) dersom:</p> <p>a) <u>For utmark</u>: avstanden mellom de spredte enhetene er minimum 150 m</p> <p>b) <u>For innmark/etablerte bygder</u>: det ikke etableres mer enn tre nye enheter pr 10 daa eller tre nye enheter pr eiendom. I områder hvor det er åpnet for mindre enn 5 spredte enheter, jf vedlegg 10, skal man være varsom med å tillate tre enheter på én eiendom – dersom det er flere eiendommer i området.</p> <p>c) Følgende parter har gitt sitt samtykke, der deres interesser er berørt: <u>Landbruksmyndighetene</u>: Spredt bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord (dvs fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart). <u>Fylkesmannens miljøvernavdeling</u>: Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper verdi A og B, slik disse framkommer i www.naturbase.no. <u>Statens vegvesen</u>: der tiltaket berører riks og fylkesveg <u>Kulturminnemyndighetene</u> (Troms fylkeskommune, Sametinget og ev. Tromsø museum (kulturminner under vann) <u>NVE</u>: Dersom tiltaket ligger nærmere vassdrag enn 100 meter, eller at det for øvrig kan være fare for skred, flom, erosjon eller andre usikre grunnforhold.</p> <p>Jf pbl. § 11-11, pkt 2</p>	<p>Generelt for spredt bebyggelse i LNF:</p> <p><u>Forholdet til jordloven</u>: Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder såfremt det ikke er vedtatt reguleringsplan for områdene. <u>Lokalisering</u>: Spredt bebyggelse bør fortrinnsvis etableres nært eksisterende infrastruktur. <u>Antall</u>: Tillatt antall spredte enheter for de ulike områdene er angitt i vedlegg 10. Det forutsettes at tillatelse til bruksendring av bestående bygg ikke går av denne "kvoten". <u>Infrastruktur</u>: Det forutsettes det at det kan etableres tilfredsstillende løsninger på teknisk og sosial infrastruktur. <u>Sikkerhet mot fare</u>: Sikkerhet mot fare er utredet på oversiktsnivå for utbyggingsområder og områder for spredt bebyggelse. Spredt bebyggelse forutsettes imidlertid lokalisert uten plan og gjennom enkeltsaksbehandling, og sikkerhet mot fare bør derfor – på tross av overordnet ROS-vurdering – kontrolleres særskilt i bygge- og delingsaken.</p>
<p>5.2.2. Omfang og lokalisering</p> <p>a) Omfang og lokalisering av områder avsatt til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse framkommer av plankartet og vedlegg 10. b) I områder avsatt til spredt bebyggelse er tiltak ikke tillatt nærmere sjø enn:</p>	<p>Kaier, naust med mer</p> <p>Jf egne bestemmelser i pkt 6.2.</p>



<ul style="list-style-type: none"> • 100 meter <p>Der offentlig veg går nærmere sjø enn hhv 100/50 m gjelder forbudet bare mellom offentlig veg og sjø. Jf pbl. § 11-11, pkt 1</p>	
---	--

5.3. Generelt og spredt boligbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.3.1. Utforming av boligbebyggelse</p> <p>I tillegg til estetikk- og byggeskikksbestemmelser gitt i kapittel 1 skal spesifikke utformingsbestemmelser knyttet til boligområder (kapittel 2) også benyttes for spredt boligbebyggelse så langt de passer. Jf pbl. § 11-11, pkt 1</p>	
<p>5.3.2. Størrelse og utnyttelsesgrad</p> <p>Utnyttelsesgrad og bebyggelsens størrelse og omfang skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Krav til tomtestørrelse: se pkt 2.2.5.</p>	
<p>5.3.3. Lekeplasser</p> <p>Ved etablering av spredt boligbebyggelse skal behovet for lekeplasser vurderes særskilt. Jf pbl. § 11-9, pkt 4</p>	<p>Lekeplasser i spredtbygde områder</p> <p>Behovet for offentlig/felles lekeplass må vurderes opp mot tilgjengelige friluftsarealer i tilknytning til den enkelte tomt. For øvrig vises til generelle bestemmelser og bestemmelser og retningslinjer om grønstruktur.</p>

5.4. Generelt om spredt fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.4.1. Utforming fritidsbebyggelse</p> <p>a) I tillegg til estetikk- og byggeskikksbestemmelser 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.</p>	



5.5. Spredt næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.5.1. Utforming næringsbebyggelse</p> <p>Bebyggelsens utforming skal harmonere med omgivelsene og tiltakets funksjon, og ikke innebære miljørisiko eller ulemper for sitt nærmiljø.</p> <p>Generelle estetikk- og byggeskikks bestemmelser legges til grunn for etablering av spredt næringsbebyggelse.</p>	<p>Definisjon</p> <p>Spredt næringsbebyggelse er næringsvirksomhet som ikke har tilknytning til stedbunden næring (landbruk og reindrift).</p> <p>Her kan inngå forretning, kontor, industri-, lager eller håndverksbedrifter, duodjiprodusenter og lignende.</p>



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 - fortrinnsvis til landbruk, reindrift, fiske, fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100-metersbeltet.</p> <p>Tradisjonelt landbruk er tillatt innenfor gjeldene regelverk.</p> <p>Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.</p>	<p>Verna vassdrag:</p> <p>Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging (såkalt "verna vassdrag") er:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reisaelva med nedbørsfelt <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 kystsoneplanen er i sluttfasen og det lages derfor ingen <i>bestemmelser</i> knyttet til sjøområdene. Disse innarbeides i arealdelen i løpet av året.</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 bebygde 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-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført 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. Der vei ligger nærmere enn 100-meter fra middelflomål er det denne som er grensa.</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 Nordreisa havn og Kystverket skal behandle saken. Jf FOR 2009-12-03 nr 1449, jf § 1.a).</p>
<p>6.2.3. Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål)</p> <p>Kaier, flytebrygger, og båtopptrekk skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg. Det tillates imidlertid ikke etablering av private kaier, båtopptrekk 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. 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 er ikke lagt noen nye naustområder inn i planen. Tillatelse til oppføring forutsettes behandlet særskilt etter søknad om dispensasjon eller gjennom reguleringsplan. I begge tilfeller skal følgende legges til grunn:</p>	<p>Saksbehandling</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at etablering av enkeltstående naust som det ikke er eksplisitt åpnet for gjennom plan, krever innvilgelse av dispensasjon fra kommuneplanen. Dette gjelder også etablering av naust i LNFR-områder hvor</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 30 m², være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 2,0 m målt fra ok gulv.</p> <p>c) Naust skal som hovedregel ha rød hovedfarge og hvit detaljering (kantbord, vindusomramming og lignende).</p> <p>d) 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>e) 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>det er åpnet for spredt bebyggelse. Behov for reguleringsplan vurderes i den enkelte sak.</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.</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. 1.3.2, 1.5.13 og 5.2.1.</u></p> <p>Jf ajourførte data i kommunens GIS/LINEinnsynsverktøy (samfunnssikkerhet), www.nve.no, www.skrednett.no m fl.</p> <p>Flomfare</p> <p>Det vises til egne flomsonekart/rapport utarbeidet av NVE og Nordreisa kommune for Reisaelva.</p> <p>Steinsprang og sneskred</p> <p>For flere områder i kommunen må det vises aktsomhet i fht steinsprang og sneskred. Jf egne aktsomhetskart for steinsprang og aktsomhetskart for sneskred som er publisert av NVE.</p> <p>Kvikkleire</p> <p>For flere områder i kommunen er det fare for kvikkleire. Jf egne kart over områder med kvikkleire utarbeidet på oppdrag fra NVE.</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) Sikkajavre2) Kildalsdammen
<p>7.1.2. Potensielle skredområder H310</p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik</p>	<p>Generelt</p> <p>Ved alle typer terrenginngrep og utbygging</p>



<p>hensynssone før skredfaren 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>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>innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. 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>Den som utfører tiltak i innenfor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt.</p> <p>Marine avsetninger – kvikkleire</p> <p>I området under marin grense (ca. 60 moh.) der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en 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>I området H310_1 i Rotsundelv er det påvist kvikkleire gjennom undersøkelse foretatt av Rambøll og Statens vegvesen.</p>
<p>7.1.3. Flomfare H320</p> <p>Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen.</p> <p>Unntak se pkt. 6.1.6.</p>	<p>Flomfare</p> <p>Langs Reisaelva er det det lagt hensynssone H320_1. Denne dekker flomfare og elvas naturlige løp og er utarbeidet i samarbeid med NVE.</p>
<p>7.1.4. 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</p>	<p>Nedslagsfelt for drikkevannskilder</p> <p>For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene.</p> <p>I hensynssonene er det fastsatt restriksjoner mot ulike tiltak og aktiviteter. Drikkevannsforskriften forbyr enhver aktivitet som kan forurense</p>



drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden. Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 3 og 6	vannkildene. <ul style="list-style-type: none"> H110-1-10 (jf. Plankart)
7.1.5. Luftfartshinder	Restriksjonsplan for Sørkjosen lufthavn Se bestemmelser i egen restriksjonsplan for Sørkjosen lufthavn.

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

Bestemmelser	Retningslinjer
7.2.1. Elvekorridor langs Reisaelva	<p>Avgrensning</p> <p>Avgrensning av elvekorridoren er vist på plankartet med egen hensynssone.</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. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, jf bestemmelsenes pkt 6.1.1 a)</p> <p>Vassdragstiltak</p> <p>Det er ikke tillatt å etablere og vedlikeholde erosjonssikring eller flomvern innenfor sikringssonen.</p> <p>Massetak/deponi</p> <p>Det er ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser innenfor elvekorridoren.</p>
7.2.2. Områder og anlegg i reindriften	<p>Ilandførings- og prammingsanlegg</p> <p>Følgende ilandførings- og prammingsområder er vist som hensynssone H520 - reindriftsanlegg på plankartet:</p> <ol style="list-style-type: none"> Rotsund (H520-ANLEGG) <p>Innenfor områdene er det ikke lov til å gjennomføre tiltak eller utøve virksomhet som vil kunne være til ulempe for</p>



	pramming/ilandføring av rein.
7.2.3. Kjerneområde landbruk	<p>Kjerneområde landbruk</p> <p>Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor grensene til sentrumsområdet, og som derfor skal ha et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.</p>
7.2.4. Kulturlandskap	<p>Kulturlandskap</p> <p>Følgende kulturlandskapsområder er lagt inn i planen, og bør hensyntas i saksbehandlingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) H510-41 2) H510-42 3) H510-43

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 5 områder som er vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Disse er merket fra H720_1 til H720_5.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reisa nasjonalpark 2. Ráisduottarháldi landskapsvernområde 3. Javreoavit naturreservat 4. Reisaautløpet naturreservat 5. Spåkenesøra naturreservat <p>Områder som planlegges båndlagt/vernet</p> <p>I forbindelse med forslag til vern av skog på Statskog SFs grunn i Troms fylke er følgende områder foreslått i Nordreisa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oksfjorddalen 2. Lindovara 3. Phikahistamaelva
<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</p>	



<p>byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan foreligger gjelder 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, 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 trafikksikkerhetsmessig sammenheng.</p>	

7.4. Sone hvor gjeldene 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 bestemmelsers pkt 1.4. Jfr. Pbl. §§ 1-5 og 11-8 pkt f)</p>	

