



GILDESKÅL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR GILDESKÅL KIRKESTED, GILDESKÅL KOMMUNE

PLAN ID 1838-201702

Vedtatt av Gildeeskål kommunestyre i møte dato: _____

Under K. Sak nummer: _____ 2016/569

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området i samsvar med tradisjon og kulturminner i området, herunder vern og forvaltning av nyere tids kulturminner og kulturlandskap samt Nordlandsmuseets formidling og kirkestedet som turist- og pilegrimsmål. Bedring av trafiksikkerheten med ny avkjørsel til kirkestedet fra Fv 838 er del av hensikten med planen.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 201702.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- KI 1-4 1167 Kulturinstitusjon. Museumsanlegg
- BR 1164 Kirke
- BAT 1-2 1169 Annen offentlig eller privat tjenesteyting. Retreat
- BE 1510 Energianlegg/Trafo
- BUN 1-2 1589 Naust

- f_BLK 1610 Lekeplass
- BAA 1900 Bolig/forretning/bevertning

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- f_SHA Havn 2040
- f_SGS Kjørbar gang- og sykkelvei 2015
- f_SPP 1-7 Parkeringsplass 2080
- SV 1-6 Vei 2010
- SVG 1-15 2019 Annen veigrunn – grøntanlegg
- SVT 1-4 2018 Annen veigrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- GT 1-3 Turvei 3031

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

- LJO 1-6 5111 Jordbruk
- LLH 1-2 5500 Særlige landskapshensyn
- LKM 1-18 5600 Vern av kulturmiljø

§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende bestemmelser

- f_VF 6200 Farled
- f_VS 1-2 6230 Småbåthavn

§12-6. – Hensynssoner

- H140 Sikringssone frisikt
- H310 Faresone, ras- og skredfare
- H370 Infrastruktursone, høyspent
- H570 Hensynssone bevaring kulturmiljø
- H730 Båndleggingssone etter lov om kulturminner

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

§ 2.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. Felles avfallsanlegg med tilstøtende eiendommer kan også etableres.

§ 2.4 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8,

2. ledd. Tiltak som medfører større inngrep i sjøbunnen og/eller i fjæresonen skal sendes på høring til Tromsø museum.

§ 2.5 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljødirektoratets veileder T1442/2016.

Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av kommunen.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

3.1.1 Fasader og utforming

Innen området kan det oppføres boliger som frittliggende småhus innenfor angitte byggegrenser og med tilhørende garasjer.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Bolighus bør ha saltak, evt. andre former for skrått tak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Evt. justering av tomtedeling, sammen med situasjonsplan, skal utarbeides ved søknad om rammetillatelse for nybygg.

3.1.2 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss loft. Maksimal gesimshøyde er 7,0 m

3.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttning er 30 % BYA innenfor hver enkelt tomt. Parkering inngår i utnyttelsesgraden. Garasje som tilbygg til bolig og frittstående garasjebygg kan oppføres med et areal der verken BRA eller BYA overstiger 70 m².

3.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

I rimelig nærhet fra boligen skal det være muligheter for lek og opphold (nærlekeplass) for barn og voksne. Arealet skal være minst 100 m².

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev, være flatere enn 1:3 og være tilfredsstillende belyst. Videre skal områdene være sikret mot støy (maks 55 dB(A) ekvivalent), forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

3.1.5 Garasje, parkering

Parkering skal opparbeides etter gjeldende byggeteknisk forskrift.

Garasje tillates oppført som tilbygg til bolig eller som frittstående garasjebygg.

Garasjebygg kan innenfor de arealbegrensninger som er gitt ovenfor, oppføres i kombinasjon med andre romfunksjoner som tilleggsrom til bolig/boenhet på eiendommen. Gesimshøyde skal være maks 3,0 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.

§ 3.2 Kulturinstitusjon. Museumsanlegg (KI)

3.2.1 Bebyggelsens høyde og utforming

KI 1 Museum

På området kan oppføres rekonstruksjon av bygning fra jernalderen.

KI 2-3 Museum og retreatsenter

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde på 10,0 m. Målt fra høyeste tilstøtende terreng er maksimal mønehøyde 7,0 m med tanke på siluettvirkningen. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser.

Byggegrensen angir at bebyggelsen skal være visuelt skjermet fra Fv 838 og fra kirkestedet. Trasé for turstien som går gjennom området kan justeres i forhold til bebyggelsens utforming ved søknad om rammetillatelse.

KI 4. Ny bygning kan oppføres for bruk i museumssammenheng i nordre del av området. Plassering og volum skal sees i sammenheng med bygning som tidligere sto i området. Den eksisterende bygningen kan ikke rives uten etter særskilt godkjenning fra antikvarisk myndighet.

KI 5. Det kan ikke oppføres nye bygninger innen området uten etter særlig søknad til regional kulturvernmyndighet. De eksisterende bygningene kan ikke rives uten etter særskilt godkjenning fra antikvarisk myndighet.

3.2.2. Grad av utnyttning

For områdene KI 2 og KI 3 er samlet maksimal utnyttning 70 % BYA.

For området KI 4 kan det oppføres bygning med inntil 100 m² BYA.

§ 3.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting. Retreat (BAT)

3.3.1 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde på 10,0 m. Bygninger skal ha saltak, evt. andre former for skrått tak, med takvinkel mellom 15 og 40 grader.

Mindre utkikstårn kan oppføres.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser.

Trasé for turstien som går gjennom området kan justeres i forhold til bebyggelsens plassering ved søknad om rammetillatelse.

3.3.2 Grad av utnytting

Maksimal utnytting er 30 % BYA innenfor samlet areal for de to BAT-områdene.

§ 3.4 Kirke (BR)

3.4.1 Gildeskål hovedkirke

Gildeskål hovedkirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

All bygging nærmere kirken enn 60 m er forbudt etter kirkelovens § 21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

3.4.2 Servicehus

Servicehus for kirkene kan oppføres i østre del av området innenfor de angitte byggegrensene. Før søknad om rammetillatelse skal planer være godkjent av Riksantikvaren.

Servicehus kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,0 m. Bygningen skal tilpasses terreng og omgivelser. Servicehuset skal fremstå mest mulig dempet, både i fotavtrykk, høyde, utforming og materialbruk.

§ 3.5 Energianlegg – trafo (BE)

Eksisterende trafo inngår i planen. Evt. nybygg skal tilpasses tilstøtende bebyggelse.

§ 3.6 Naust (BUN)

Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes til beboelse. Det tillates tre vinduer tilpasset naustets størrelse. Balkong tillates ikke.

3.6.1 BUN-1

Det kan oppføres naust i sammenheng med museets virksomhet. Grunnflaten kan være på inntil 45 m² og for øvrig som for område BUN-3.

3.6.1 BUN-2

I området inngår bestående naust. Ved evt. nybygg skal grunnflaten være på inntil 45 m² og for øvrig som for område BUN-2.

3.6.2 BUN-3

Det kan oppføres 11 naust med saltak og maksimal grunnflate på 40 m² og takvinkel opp til 35 grader. Maksimal mønehøyde er 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Naust oppføres med saltak. Vegger skal ha stående bordkledning.

Yttervegger kan males med følgende farger: Bygderød, Okergul, Jernvitrol eller naturlig tjærebeis. Yttervegger kan også fremstå ubehandlet.

§ 3.7 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen er felles for boligene i felt BFS. På området kan monteres lekeapparater.

§ 3.8 Bolig/forretning/bevertning (BAA)

Det kan ikke oppføres nybygg innen området. Garasje/uthus kan rives og ny bygning kan oppføres i tilnærmet størrelse og fasade. Tegninger skal godkjennes av antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis.

Prestegården skal fortsatt være bolig. I deler av prestegårdsbygningen kan det innredes for salg av kunsthåndverk, utstillingsgalleri med tilhørende kontorer og en mindre kafé. Slike endringer skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før tiltaket kan utføres.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Havn (f_SHA)

Eksisterende kai inngår i planen. Flytebrygge kan anlegges i tilknytning til kaien.

Opphenting av gjenstander av kulturhistorisk verdi fra havbunnen innen planområdet er ikke tillatt. Faste fortøyninger og andre permanente anlegg ut over anlegg av flytebrygge tillates ikke innenfor det regulerte havareal.

§ 4.2 Kjørbar gang- og sykkelvei (f_SGS)

Adkomstveien fra parkeringsanlegget i nord til kirkestedet er kjørbare gang- og sykkelvei med regulert bredde på 3,5 m med grøft/sneopplagsplass på sidene, til sammen 5,5 m. Veien opparbeides med grus toppdekke og legges mest mulig i flukt med terrenget med minimale skjæringer og fyllinger.

§ 4.3 Parkeringsplass (f_SPP)

f_SPP 1-4 omfatter parkeringsplassene for kirkestedet og for det nye museumsanlegget i nord.

f_SPP 5 er parkeringsplassen for prestegården, Forpakterboligen og de tilhørende museumsbygningene.

§ 4.4 Vei (SV)

4.4.1 f_SV 1, f_SV4, f_SV5, f_SV6.

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type A1 med 3,5 m bredde.

4.4.2 o_SV 3

er Fv 838. Opparbeidelse skal være i h.h.t. Statens vegvesens normer.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turvei (GT)

Allmenheten har rett til ferdsel på stiene GT.

Turveier, stier, opparbeides med grus toppdekke og legges mest mulig naturlig i terrenget. Traséene på plankartet kan justeres i forhold til detaljerte situasjonsplaner. Stiene gis énsidig fall.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 6.1 Jordbruk (LJO)

Smiækra, Flotta, Tiendbodækra og Korsvollen er alle gamle jordbruksfelt. Her kan fortsatt drives jordbruk som slått, beite og åker. Det kan ellers tillates normal beiting i planområdet.

§ 6.2 Særlige landskapshensyn (LLH)

Området er del av landskapsvernområdet Øya/Langholmen. Øya/Langholmen landskapsvernområde med plantelivsfredning er fredet ved kgl.res. 6. desember 2002.

Vernebestemmelsene for landskapsvernområdet gjelder innen området. Skjøtsel av området er en viktig del av forvaltningsplanen for verneområdet.

§ 6.3 Vern av kulturmiljø (LKM)

Det meste av planområdet er del av den gamle prestegårdsmarken. Dette kulturmiljøet skal bevares.

Skogbruksinteressene må vike for verneinteressene i kulturvernområdet, jfr. Skogbrukslovens § 2. Innplanting av treslag som ikke er naturlig for området må ikke forekomme. Unntak kan gjøres i samråd med antikvariske myndigheter når det gjelder kirkegården.

Sittebenker og mindre plattinger kan etableres i forbindelse med stie og turveier.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

§ 7.1 Farled (VF)

Opphenting av gjenstander av kulturhistorisk verdi fra havbunnen innen planområdet er ikke tillatt. Faste fortøyninger og andre permanente anlegg tillates ikke innenfor det regulerte havareal.

§ 7.2 Småbåthavn (f_VS)

I områdene kan det anlegges flytebrygger for småbåter. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

f_VS 1

Anlegg er felles for kirkestedet og eier av område BUN-1.

f_VS 2

Anlegg er felles for eierne av område BUN-2.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1. Sikringssone frisikt (H140)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

§ 8.2 Faresone. Ras- og skredfare (H310)

Det kan ikke etableres faste installasjoner innen faresonene uten at nødvendige sikringsgjerder e.l. er bygget.

§ 8.3 Infrastruktursone, høyspent (H370)

Innenfor området er det ikke tillatt med bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse uten en nærmere vurdering av strålefare. Luftspenn skal legges i kabel.

§ 8.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for inngrep eller endringer i nyere tids kulturminner innen området. Med dette menes alle anlegg i kulturlandskapet med tilknytning til kirkestedets historiske bruk, herunder veifar, stier, tufter, båtstøer, jekteoppsett, steinkai o.l.

§ 8.5 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

Gildeskål gamle kirkested (id 162733) består av kirke og kirkegård fra middelalderen, og er et automatisk fredet kulturminne. Middelalderkirken og kirkegården skal forvaltes etter bestemmelsene i kulturminneloven. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kirkestedet med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminne-myndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak som medfører inngrep i grunnen, kirkebygget eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuell arkeologisk utgravninger belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

De fredete bygningene skal forvaltes i henhold til fredningsbestemmelsene.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Plan for rigg og anleggsfase

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefase.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefase og endelig plan.

§ 9.2 Teknisk infrastruktur

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg (vann og avløp, vei og parkering) foreligge fra Teknisk etat. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente.

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging.

§ 9.3 Brannvann

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

§ 9.4 Renovasjon

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av IRIS og foreligger før igangsettingstillatelse gis.

§ 9.5 Utomhusarealer

Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal den delen av anlegget som omfattes av rammetillatelsen være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan. Dette omfatter også lekearealer.

§ 9.6 Støy

Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene overholdes iht. pbl, TEK og T-1442 *Behandling av støy i arealplaner*.

§ 9.7 Eksisterende avkjørsel fra fv. 838

Når ny avkjørsel fra fv. 838 helt nord i planområdet er etablert skal eksisterende avkjørsel syd i planområdet stenges.

24.08.2018 rev. 07.04.2020 GJ