



GILDESKÅL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Solvikhaugen

Siste behandling i Plan- og eiendomsutvalget

Dato:

Vedtatt i kommunestyret:

Dato:

Under K. Sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

Plan ID 202103

Saksnummer:

Det regulerte området er vist på plankart datert 18.08.2022, i målestokk 1:2000 (i A3).

Planen opphever reguleringsplan for Solvikhaugen II med plan ID 201506 vedtatt 27.06.2017.

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kombinert formål bolig, fritidsbolig og utleie av fritidsboliger (turistformål), med tilhørende lekeareal, teknisk infrastruktur, naust, klubbhus samt småbåthavn med flytebrygge og molo.

2. Fellesbestemmelser

2.1. Situasjonsplan

Det skal utarbeides en situasjonsplan i passende målestokk som viser plassering av planlagt bebyggelse, herunder evt. teknisk anlegg (trafo), renovasjonsløsning, eksisterende og nye terrengkoter, terrengbearbeidelse (evt. støttemurer, skjæringer og fyllinger), atkomst, herunder gangatkomst/sti, bil- og sykkelparkering, leke- og uteoppholdsareal, bevaring og planting av vegetasjon samt øvrig bruk av ubebygde areal.

Når det gjelder tiltak i sjø skal det utarbeides situasjonsplan i passende målestokk som viser plassering og utforming av flytebrygganlegg og molo over og under vann.

2.2. Estetikk og landskapsutforming

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom bevisst farge- og materialvalg på bebyggelse.

Bebyggelse skal forsøkes tilpasset terreng for å unngå store og høye skjæringer og fyllinger. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres med stegen vegetasjon eller mures opp med naturstein tatt fra planområdet. Støttemurer skal gis en estetisk tiltalende utforming.

Forløp av fylling i sjø ifm. etablering av moloen skal gis en form som forankres i tilleggende strandlinje. Fyllingsfront og plastring av fylling skal gis et tiltalende uttrykk.

2.3. Parkering

For boligbebyggelse skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Parkering kan etableres på terreng eller i carport/garasje.

For fritidsbebyggelse og fritidsformål skal det settes av 1,2 parkeringsplasser per boenhet på felles parkeringsareal.

Minst 5 % av samlet antall parkeringsplasser som løses på felles parkeringsareal skal være utformet og reservert for personer med funksjonsnedsettelse.

2.4. Leke- og uteoppholdsareal

I områder benevnt B1 – B6 skal det opparbeides privat leke- og uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av 3 eller 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal på min. 50 m².

For områder benevnt B7 og BKB1 skal det opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal på min. 20 m² per bolig. Kravene skal løses i områder benevnt f_BLK1, f_BLK2 og BKB1, jf. §3.8 og 3.9.1.

2.5. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Dette gjelder også støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

2.6. Håndtering av overskuddsmasser

Det skal utarbeides massebudsjett og -regnskap. Massebudsjettet skal dokumentere disponering av massene.

2.7. Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper ovenfor naboer skal håndteres i bygge- og anleggsperioden. Planen skal bl.a. redegjøre for driftstider, skjerming av byggeplass, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støyforhold, rystelser og vibrasjoner samt støvdemping.

2.8. Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg og ledninger i grunn, herunder sjøgrunn.

Flytting, nærbygging etc. må avklares med lednings-/kabeleier.

2.9. Universell utforming

Krav fastsatt i gjeldende Byggteknisk forskrift skal gjelde for planområdet.

2.10. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndigheter omgående. Pålegget skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.11. Geoteknisk forhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. planlagt tiltak. Dette gjelder tiltak på land og sjøbunn.

2.12. Tiltak i sjø

Tiltak i sjø krever tillatelse iht. havne- og farvannsloven før iverksetting kan skje.

Ved tiltak i sjø, herunder mudring og utfylling, skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet etter forurensningsloven. Behov for miljøtekniske undersøkelser og utarbeiding av tiltaksplan skal avklares ifm. innhenting av tillatelsen.

Det skal iverksettes avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning i sjø samt for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene ifm. utfyllingsarbeid.

Det skal foreligge dokumentasjon på at tiltak i sjø ikke forverrer eksisterende situasjon, når det gjelder forurensing grunnet utslipp av kloakk. Det skal i denne sammenheng redegjøres for om det er behov for avbøtende tiltak.

2.13. Allmenn tilgjengelighet

Det tillates ikke satt opp stengsler som fører til privatisering av strandsonen, herunder kaia/brygga eller områder regulert til friområde.

Moloens gangareal skal være allment tilgjengelig og sjøområdet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Det skal legges til rette for gjesteplasser for allmennheten i tilknytning til småbåtanlegget. Plassene skal være godt merket.

Båttutsett og -opptrekk skal være åpen for allmenn bruk.

2.14. Overvannshåndtering

Det skal etableres flomveier, fortrinnsvis i tilknytning til veigrøfter, slik at overflatevann renner mot sjøen.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser

Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, er den sammenfallende med formålsgrenser.

Frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak tillates oppført inntil 1 m fra nabotomt og annen veggrunn så fremst disse plasseres parallelt med veien.

Evt. støttemurer, skjermings- og sikringstiltak samt parkeringsplasser tillates plassert inntil 1 m fra nabotomt og annen veggrunn.

Ny bebyggelse skal ha minste gulvhøyde på kote 4,0 m, med unntak av naust. Bygningsdeler som ligger lavere enn dette skal være konstruert for overflomming. Minst gulvhøyde betinger at moloen blir bygd. Dersom moloen ikke blir bygd skal det gjøres en ny beregning av bølger for å fastsette minst gulvhøyde før utbygging av områder benevnt BKB2 og f_BBS2 kan igangsettes.

3.2. Boligbebyggelse

3.2.1. B1 og B4

I områder benevnt B1 og B4 tillates det oppført frittliggende bolighus, rekkehus eller kjedehus med inntil 4 boenheter, med tilhørende intern atkomst, leke- og uteoppholdsareal samt biloppstillingsplass/garasje/carport.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 30 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget tillater det kan det bygges sokkel. Maks gesims- og mønehøyde skal i så fall regnes fra planert terreng rundt huset.

Ved pulttak regnes høyeste gesimshøyde som mønehøyde.

3.2.2. B2, B3, B5 og B6

I områder benevnt B2, B3, B5 og B6 tillates det oppført frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter, med tilhørende intern atkomst, leke- og uteoppholdsareal samt biloppstillingsplass/garasje/carport.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 30 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 6 m over gjennomsnittlig planer terreng. Takvinkel skal ikke overskride 30° i område benevnt B2 og 37° i områder benevnt B3, B5 og B6. Der terrenget tillater det kan det bygges sokkel. Maks gesims- og mønehøyde skal i så fall regnes fra planert terreng rundt huset.

Ved pulttak skal høyeste gesimshøyde ikke overskride 6,5 m fra planert terreng rundt huset eller gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.3. B7

I område benevnt B7 tillates det oppført frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter (firemannsbolig), med tilhørende intern atkomst, leke- og uteoppholdsareal samt biloppstillingsplass/garasje/carport.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 30 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal ikke overskride 30°. Der terrenget tillater det kan det bygges sokkel. Maks gesims- og mønehøyde skal i så fall regnes fra planert terreng rundt huset.

Ved pulttak skal høyeste gesimshøyde ikke overskride 6,5 m fra planert terreng rundt huset eller gjennomsnittlig planert terreng.

3.3. Energianlegg

I område benevnt o_BE kan det etableres trafo.

3.4. Renovasjonsanlegg

I område benevnt f_BRE kan det etableres felles avfallsanlegg, herunder undergrunns avfallsanlegg.

3.5. Øvrige kommunaltekniske anlegg

I område benevnt o_BKT tillates det etablert kommunaltekniske anlegg slik som vann- og avløpsanlegg.

3.6. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

3.6.1. f_BBS1

I område benevnt f_BBS tillates det etablert flytebrygger for fritidsbåter med tilhørende landfeste, båtutsett og -opptrekk samt molo.

Flytebryggenlegget skal være felles for områder benevnt B1, B4 og BKB1 – BKB4, og skal etableres på innsiden av moloen.

Ved etablering av molo skal det brukes overskuddsmasser primært fra utbygging av feltene i planområdet (landdelen).

3.6.2. f_BBS2

I område benevnt f_BBS2 tillates det etablert klubbhus samt båtutsett i tilknytning til småbåtanlegget.

Klubbhuset skal være felles for områder benevnt B1, B4 og BKB1 – BKB4.

Området tillates ikke fylt ut, dvs. klubbhuset må stå på pæler.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 20 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 6 m fra gatenivå eller atkomstvei. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 8 m fra gatenivå eller atkomstvei.

Ved pulttak regnes høyeste gesimshøyde som mønehøyde.

3.7. Uthus/naust/badehus

Områder benevnt BUN1 og BUN2 utgjør eksisterende naustområder.

Eksisterende naust kan opprettholdes i sin nåværende størrelse og utforming.

Ved nye tiltak i området skal maks bebygd areal BYA ikke overskride 40 m² per naust per tomt. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 2,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 4 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utvendige farger på kledning skal være matte eller mørke.

3.8. Lekeplass

Områder benevnt f_BLK1 og f_BLK 2 skal brukes til felles leke- og uteoppholdsareal.

f_BLK1 skal være felles for boliger i områder benevnt BKB1. f_BLK2 skal være felles for boliger i områder benevnt B7 og BKB1.

Lekearealene skal dekke boliger innen en avstand på 250 m, fra inngang.

Områdene skal være sikret mot trafikkfare og annen helsefare.

3.9. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.9.1. BKB1

I område benevnt BKB1 tillates det etablert boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og turistformål (utleie av fritidsbebyggelse), med tilhørende intern atkomstvei, biloppstillingsplass/garasje/carport/felles parkeringsplasser, teknisk anlegg, herunder trafo samt renovasjonsanlegg. Sistnevnt skal løses mot sør i tilknytning til søndre atkomstvei med snuhammer.

Det skal etableres boligbebyggelse på deler av området.

I området skal det opparbeides minimum 300 m² felles leke- og uteoppholdsareal, som først og fremst skal tilrettelegges for småbarn.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 35 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 11 m over gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget tillater det kan det bygges sokkel. Maks gesims- og mønehøyde skal i så fall regnes fra planert terreng rundt huset.

Ved pulttak regnes høyeste gesimshøyde som mønehøyde.

3.9.2. BKB2

I område benevnt BKB2 tillates det etablert fritidsbebyggelse og turistformål (utleie av fritidsbebyggelse), med tilhørende kai/gangatkomst.

Området tillates ikke fylt ut, dvs. bebyggelse og kai må stå på pæler.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 50 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 6 m fra gatenivå/kai. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 8 m fra gatenivå/kai.

Ved pulttak regnes høyeste gesimshøyde som mønehøyde.

I området tillates det evt. landfeste for flytebrygge.

3.9.3. BKB3 og BKB4

I område benevnt BKB3 tillates det etablert fritidsbebyggelse og turistformål (utleie av fritidsbebyggelse), med tilhørende atkomstvei. Bebyggelsen skal bygges på eller i tilknytning til moloen.

Det tillates kun nødvendig nyttekjøring i området.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 50 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 6 m fra gatenivå/atkomstvei. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 8 m fra gatenivå/atkomstvei.

Ved pulttak regnes høyeste gesimshøyde som mønehøyde.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Fellesbestemmelser

Mindre justeringer av formålsgrenser, avkjørselspiler og andre juridiske linjer i tilknytning til samferdselsareal tillates etter godkjenning fra Gildeskål kommune.

4.2. Kjøreveg

Områder benevnt o_SKV1 og o_SKV2 skal brukes som offentlig atkomstvei til tilstøtende felter i planområdet, med tilhørende snuhamre.

Veiene skal etableres med bredder iht. plankartet og utformes iht. kommunalteknisk norm for Gildeskål kommune.

Områder benevnt o_SKV3 – o_SKV6 utgjør deler av eksisterende fylkesvei 838, Inndyrveien.

4.3. Fortau

Områder benevnt o_SF skal brukes til offentlig fortau.

Fortauet skal etableres med bredde iht. plankartet og utformes iht. kommunalteknisk norm for Gildeskål kommune.

4.4. Gang-/sykkelveg

Områder benevnt o_SGS1 og o_SGS2 skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei.

Område benevnt o_SGS2 skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei. Det tillates kjøring på gang- og sykkelveien for atkomst til tilstøtende boliger.

Gang- og sykkelveiene skal etableres med bredder iht. plankartet og utformes iht. gjeldende vegnormaler.

4.5. Annen veggrunn – teknisk anlegg

Områder benevnt o_SVT1 – o_SVT6 skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag, evt. støttemurer, gjerder og områder for plassering av lysmaster, skilt o.l. i tilknytning til tilstøtende offentlige veier.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Friområde

5.1.1. o_GF1

Områder benevnt o_GF1 skal benyttes til allmenn ferdsel og opphold.

Eksisterende vegetasjon skal ivaretas og skjøtes gjennom fjerning av buskvegetasjon.

Det tillates satt opp mindre bygg og konstruksjon som hører naturlig til og som ikke er til hinder for ferdselen.

5.1.2. GF2

Område benevnt GF2 skal benyttes til allmenn ferdsel og opphold.

De deler av området som ikke er tilgjengelig for ferdsel og opphold opprettholdes som naturområde.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Område benevnt V skal brukes til allmenn ferdsel og friluftsliv. Det kan ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk til friluftsområde.

7. Hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

7.1. Frisikt

Innenfor områder benevnt H140_1 – H140_4 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

7.2. Sikringssoner – Andre sikringssoner

I sone benevnt H190 skal det tas hensyn til tunnel og overvannsledning under grunn

Det kan ikke settes i gang tiltak på eller i grunnen som berører tunnelen før det er avklart med Gildesal kommune.

8. Bestemmelsesområder

8.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

I område benevnt #1 skal det legges til rette for gangforbindelse mellom friområdet (o_GF1) og søndre atkomstvei (o_SKV2) med tilhørende fortau (o_SF).

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1. Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge før omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Situasjonsplan, jf. § 2.1. Det skal utarbeides en helhetlig situasjonsplan for hvert delområde.
- Perspektiver og snitt som viser byggehøyder samt eksisterende og fremtidig terreng.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, herunder VA-anlegg, fortau og gang- og sykkelvei, som er godkjent av Gildeskål kommune.
- Dokumentasjon på hvordan krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd, jf. § 2.4.
- Overordnet ulempeplan som er godkjent av Gildeskål kommune, § 2.7.

9.2. Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge før omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Detaljert plan for kommunalteknisk anlegg, herunder VA-anlegg, fortau og gang- og sykkelvei, som er godkjent av Gildeskål kommune.
- Dokumentasjon som viser at støykravene oppfylles, § 2.5.
- Massebudsjett og -regnskap som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt håndtert og deponert, § 2.6.

- Detaljert ulempeplan som er godkjent av Gildeskål kommune, § 2.7.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak, § 2.11.
- Tillatelse iht. havne- og farvannsloven, jf. § 2.12.
- Tillatelse fra forurensningsmyndighet, jf. § 2.12.
- Avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning i sjø og for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene, jf. § 2.12.
- Dokumentasjon på at tiltak i sjø ikke forverrer eksisterende situasjon, når det gjelder forurensing grunnet utslipp av kloakk, jf. § 2.12.

9.3. Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge eller ferdig opparbeidet før omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Atkomstveier, herunder kjørbare gang- og sykkelveier, med tilhørende snuhamre og fortau samt VA-anlegg.
- Parkering, jf. § 2.3 og leke- og uteoppholdsareal, jf. § 2.4.

9.4. Annet rekkefølgetema

- Eksisterende avkjørsler til områder benevnt B3 og B5 fra fylkesvei 838 skal stenges når nye atkomstveier, områder benevnt o_SKV1, o_SKV2 og o_SGS2, blir tatt i bruk.
- For boliger innenfor område benevnt BKB1, skal det først etableres felles leke- og uteoppholdsareal i område benevnt BKB1 før f_BLK1 blir opparbeidet. f_BLK2 skal opparbeides sist.