

Planbestemmelser for detaljregulering

Gildeskål kirkested

Plan ID: 1838-201702

Arkivsak: 2022/713

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.01.23

Dato for godkjenning av Gildeskål kommunestyre: 09.03.2023

§1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Henning Larsen AS, datert 23.01.2022.

§2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av Gildeskål kirkested i samsvar med tradisjon og kulturminner i området, herunder vern og forvaltning av nyere tids kulturminner og kulturlandskap. Det skal legges til rette for Nordlandsmuseets formidling og kirkestedet som turist- og pilegrimsmål. Gildeskål kirkested skal også fungere som et samlingssted i forbindelse med arrangementer, marked, konserter etc innenfor de rammene som reguleringsplanen setter.

Det planlegges for etablering av nytt hotell- og museumsbygg innenfor planområdet. Bedring av trafiksikkerheten med ny avkjørsel til kirkestedet fra Fv 838 er en del av hensikten med planen.

Området reguleres til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse (1110)
- REL Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164)
- KU Kulturinstitusjon (1167)
- ABA Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
- EA Energianlegg (1510)
- UNB Uthus/naust/badehus (1589)
- LEK Lekeplass (1610)
- GU Grav- og urnelund (1700)
- B/F Bolig/forretning (1801)
- N/T Næring/tjenesteyting (1824)

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

- V Veg (2010)
- KV Kjøreveg (2011)
- AVG Annen veigrunn – grøntanlegg (2019)
- P Parkering (2080)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV Turveg (3031)

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

- LNFR LNFR (5100)
- J Jordbruk (5111)
- LH Særlige landskapshensyn (5500)

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

- FA Farled (6200)
- HOS Havneområde i sjø (6220)
- SH Småbåthavn (6230)

§12-6. – Hensynssoner

- H140 Sikringssone frisikt
- H310 Faresone, ras- og skredfare
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- H560 Bevaring naturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndleggingszone etter lov om kulturminner

§12-7. – Bestemmelsesområder

- #1 Midlertidig anlegg og riggområde
- #2 Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg

§3 Fellesbestemmelser

§3.1 Offentlig formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

§3.2 Situasjonsplan

Det stilles krav om situasjonsplan for alle bebyggelse- og anleggsområder. Situasjonsplanen skal utarbeides og være en del av dokumentasjonen ved søknad om tiltaksgjennomføring.

§3.3 Universell utforming

For bebyggelse- og anleggsområder stilles det krav til universell utforming, jfr. gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).

§3.4 Byggegrenser

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

§3.5 Adkomst

Adkomstpiler i plankart er førende for antall og orientering, mens konkret plassering for adkomst er veiledende og skal avklares i byggesak.

§3.6 Forurenset grunn

Dersom det ved bygge- og gravearbeider eller masseforflytting oppdages forurensede masser skal kommunen varsles, og de forurensete massene skal forskriftsmessig behandles, jfr. Forurensningsloven.

§3.7 Avfallshåndtering

Så langt det er mulig skal avfallshåndtering for ny bebyggelse integreres som del i bebyggelsen eller være nedgravde løsninger. Renovasjonsløsning skal vises i situasjonsplanen i forbindelse med byggesøknad. Teknisk godkjent plan for avfallshåndtering skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Gjelder ikke område B – boligbebyggelse.

§3.8 Støy

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i gjeldende støyforskrift (p.t. T-1442/2021).

§3.9 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal tiltaket straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles. Vernemyndighetene avklarer om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

§4 Bestemmelser til arealformål

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

§4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Fasader og utforming

Innen området kan det oppføres boliger som frittliggende småhus. 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 22 og 40 grader.

Byggehøyder

Boligbebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,0 m.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnytting er 30 % BYA.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

I rimelig nærhet fra boligen skal det være muligheter for lek og opphold (nærelekeplass) 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 flattere 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.

Garasje

Garasjebygg kan oppføres med en BRA på maksimal 70 m².

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

Garasjen skal ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter ved saltak. Takvinkel og materialbruk skal være i tilpasset hovedbygg på tomten.

§4.1.2 Lekeplass (LEK)

Innenfor felt LEK kan det etableres felles lekeplass for boliger i felt B. Lekeområdet skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og opparbeides etter prinsipp om universell utforming.

§4.1.3 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL1-2)

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. Bebyggelse nærmere kirke enn 60 meter skal godkjennes av departementet.

REL1 - Gildeskål hovedkirke

REL1 er område for Gildeskål hovedkirke.

Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Maksimal utnytting av felt REL1 er 25 % BYA.

REL2 – Gildeskål gamle kirke

REL2 er område for middelalderkirken. Byggemasse innenfor felt REL2 skal forvaltes etter bestemmelsene i kulturminneloven. Maksimal utnytting av felt REL2 er 25 % BYA.

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kirkestedet med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. De fredete bygningene skal forvaltes i henhold til fredningsbestemmelsene.

§4.1.4 Grav- og urnelund (GU)

Området GU omfatter kirkegården ved Gildeskål gamle kirke. Området skal benyttes til grav- og urnelund. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelse i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten. Gravminner fra før 1900 skal ikke flyttes eller fjernes uten at regional kulturmiljømyndighet er gitt mulighet for 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.

Innenfor området GU skal landskapsbildet og kirkegårdens gamle struktur, stier, trær og gjerder bevares. Trær av nyere dato kan felles og evt. erstattes av nyplantninger dersom dette skjer i medhold av en godkjent helhetsplan for vegetasjon i området. Kirkegården skal forvaltes etter bestemmelsene i kulturminneloven.

§4.1.5 Kulturinstitusjon (o_KU)

Området o_KU omfatter eksisterende forpakterbolig, stall og fjøs. Det kan ikke rives eller oppføres nye bygninger innen området uten etter særlig søknad til regional kulturvernmyndighet. Maksimal utnyttning er 25 % BYA.

Det tillates adkomst til felt o_KU fra Fylkesveg 838 (o_KV1) i henhold til pil på plankart. Innenfor felt o_KU kan det etableres parkeringsplass for ansatte ved Gildeskål kirkested og presteboligen. Det tillates videre etablert adkomst mellom fylkesvegen (o_KV1), felt B/F og tilstøtende jordbruksareal gjennom felt o_KU. Regler for utforming og bruk av veg og parkeringsplass skal godkjennes av kommunen og være i tråd med planens hensikt. Detaljreing av anleggene gjennomføres ved byggesak.

§4.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg – Servicehus (o_ABA)

Innenfor felt ABA kan det opparbeides servicehus. Servicehus kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,3 m. Dersom taket bygges med ensidig fall, er mønehøyde høyeste punkt. Bygningen skal tilpasses terreng og omgivelser. Servicehuset skal fremstå mest mulig dempet, både i fotavtrykk, høyde, utforming og materialbruk. Før byggesøknad skal planer være godkjent av kommunen. Maksimal utnyttning av felt o_ABA er 40 % BYA. Felt EA skal ha adkomst gjennom felt o_ABA.

§4.1.7 Energianlegg – Trafo (EA)

Innefor felt EA tillates det oppført nettstasjon/trafo.

§4.1.8 Uthus/naust/badehus (UNB1-2)

UNB1

I området inngår bestående naust. Det kan bygges ett naust i tillegg til eksisterende naust i området. Naustet er kun tiltenkt museets aktiviteter og kan ha en grunnflate npå opptil 45 m². Maksimal mønehøyde er 4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Naust oppføres med saltak. Vegger skal ha stående bordkledning. Farge på yttervegger skal følge omkringliggende estetikk. Maksimal utnyttning av felt UNB1 er 25 % BYA.

UNB2

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. Farge på yttervegger skal følge omkringliggende estetikk. Maksimal utnyttning av felt UNB2 er 25 % BYA.

§4.1.9 Bolig/forretning (B/F)

Prestegården innenfor felt B/F kan benyttes som bolig. I deler av prestegårdsbygningen kan det foregå salg av kunsthåndverk, utstillinger med tilhørende kontorer og en mindre kafe. Større endringer og ombygginger skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før tiltak utføres. Maksimal utnyttning av felt B/F er 15 % BYA.

Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny bygning på stedet krever dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom dispensasjon gis kan garasje/uthus rives og ny bygning oppføres i tilnærmet samme størrelse og fasade. Tegninger skal godkjennes av antikvarisk myndighet før byggetillatelse kan gis. Ut over dette skal det ikke oppføres nybygg innenfor felt B/F.

§4.1.10 Næring/tjenesteyting (N/T)

Innenfor felt N/T kan det oppføres bygg som inneholder museum, pilgrimssenter, restaurant og hotell. Hensynet til kulturmiljø og landskap skal være en premiss for en arkitektkonkurranse. Rammer for arkitektkonkurransen skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndigheten.

Fasader og utforming

Fasader skal ha fargesetting som hensyntar omgivelsene og bestå av materialer som ikke avgir uønskede refleksjoner. Tilstøtende terreng og vegetasjon skal bevares så langt dette er mulig.

Byggehøyder

Innenfor felt N/T skal bebyggelsens totale høyde ikke overstige kote 20,0 NN2000.

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnytting er 30 % BYA.

Parkering og varelevering

Parkeing og varelevering for bebyggels felt N/T skal løses innenfor/gjennom felt o_KV3 (felles parkeingsområde for N/T og REL1).

Situasjonsplan

Situasjonsplan for felt N/T skal vise plassering av nybygg i terreng med målsatte plan- og snitt-tegninger, løsning for adkomst, materialbruk og opparbeidelse av utearealer.

§4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.2.1 Veg - gjennom kirkestedet (f_V)

Vegen markert f_V skal kun benyttes av ansatte ved kirkestedet. Vegen er regulert med bredde på 4 meter.

Vegen opparbeides med grus toppdekke og legges mest mulig i flukt med terrenget med minimale skjæringer og fyllinger.

Eksisterende adkomst mellom Fylkesveg 838 (o_KV1) og f_V stenges.

§4.2.2 Kjøreveg (o_KV-2 og f_KV4)

Vegene merket o_KV er offentlige veger. o_KV2 er offentlig adkomstveg for samtlige funksjoner ved Gildeskål kirkested. f_KV4 er felles adkomstveg for boliger i felt B. o_KV5 er adkomstveg til naustgrupper ved BUN2.

§4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG 1-8)

Områdene merket o_AVG1-8 kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet. Herunder drenering og overvannshåndtering.

§4.2.4 Parkering (o_KV3)

Felt o_KV3 omfatter parkeringsområde for Gildeskål kirkested. Innenfor felt o_KV3 skal samferdselsanleggets totale høyde ikke overstige kote 14.5 NN2000. Bussoppstillingsplasser skal ikke plasseres innenfor felt o_KV3. Parkeringsplassen skal dempes ved å forsterke grønn vegetasjon.

Det stilles krav til at antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede utgjør 10% av det totale antallet parkeringsplasser innenfor felt o_KV3. Disse skal plasseres i nærmest mulig funksjoner innenfor felt N/T og REL1.

Situasjonsplan

For o_KV3 skal situasjonsplan vise oppstillingsplassering i terreng og høydesetting samt beplantning/vegetasjon. Situasjonsplan må vise kjøre- og snumønster for b.la. større kjøretøy som buss, renovasjon og varelevering.

§4.2.5 Parkering (o_P)

Felt o_P reguleres til parkeringsområde for samtlige funksjoner ved Gildeskål kirkested. Bussoppstillingsplasser kan plasseres innenfor område o_P. Det skal oppføres gjerde mellom parkeringsanlegget og Fylkesveg 838 (o_KV).

I anleggesfasen skal matjordlaget tas vare på for fremtidig jordbruksproduksjon.

§4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§4.3.1 Turveg (o_TV)

Turveier og stier innen feltene o_TV kan opparbeides med kompakt grus toppdekke og legges mest mulig naturlig i terrenget. Traséene på plankartet kan justeres i forhold til detaljerte situasjonsplan som følger byggesak. Stiene gis énsidig fall og skal være universell utformet. Der det ikke er mulig å opparbeide en tursti med bredde 3 meter uten større naturinngrep, skal bredden reduseres. Dette skal fremgå av situasjonsplan.

Det kan tillates gjerder langs deler av stien der det vurderes som nødvendig av hensyn til beitedyr. Kommunen skal godkjenne dette.

Turstiene (o_TV) skal til en hver tid være åpen for allmen ferdsel.

§4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

§4.4.1 Jordbruk (o_J)

Områdene o_J omfatter jordbruksfeltene Smiækra, Flotta, Tiendbodækra og Korsvollen. Det kan fortsatt drives jordbruk som slått, beite og åker innenfor disse områdene.

§4.4.2 Særlige landskapshensyn (o_LH)

Område o_LH er del av landskapsvernområdet Øya/Langholmen. Øya/Langholmen landskapsvernområde 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.

§4.4.3 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Innplanting av treslag som ikke er naturlig for området må ikke forekomme. Det kan anlegges stier i området i samarbeid med Gildeskål kommune. Stier skal tilpasses terreng og må ikke være til hinder for beitedyr. Sittebenker og mindre plattinger kan etableres i forbindelse med stier og turveier. Det tillates mindre justeringer av turveger (o_TV) innenfor områdene LNFR. Mindre (ikke faste) installasjoner for friluftsliv kan også tillates i regi av kommunen.

Det kan tillates beiting med husdyr i området.

Innenfor bestemmelsesområdene merket #2 i plankart kan det legges til rette for arrangementer, marked, konserter etc. Det tilltes dog ikke faste installasjoner.

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

§4.5.1 Farled (o_FA)

Området o_FA er avsatt til trafikkområde i sjø som, av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet, til enhver tid må være åpent, og ikke til hinder, for ferdsel til sjøs. 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.

§4.5.2 Havneområde i sjø (o_HOS)

I området HOS kan det anlegges flytebrygger for småbåter. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører. Anlegg er felles for Gildeskål kirkested og eiere ved område UNB1.

§4.5.3 Småbåthavn (o_SH)

I området o_SH kan det anlegges flytebrygger for småbåter. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører. Anlegg er felles for grunneiere innenfor område UNB2.

§5 Hensynssoner

§5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0.5 meter over veibanen. Primærvegens kjørebane bør være synlig i hele siktretkanten, sett fra sekundærvegen. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebane i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

§5.2 Ras- og skredfare (H310)

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

§5.3 Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkavler (H370)

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

§5.4 **Bevaring naturmiljø (H560)**

Hensynssone H560 er kantsone langs elv. Vegetasjon innenfor området skal hensyntas og bevares på best mulig måte. Dersom kantsonen innenfor hensynssone H560 blir skadet skal den revegeteres/bepantes så snart som mulig. Tilslamming av vassdraget skal unngås. Dumping av jordbruksavfall tillates ikke.

§5.5 **Båndlegging etter lov om naturvern (H720)**

Areal som er omfattet av Øya/Langholmen landskapsvernområde, merket H720, er båndlagt etter lov om naturvern.

§5.5.1 **Båndlegging etter lov om kulturminner (H730 1-7)**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kirkestedet, eller andre kulturminner i planområdet, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak som medfører inngrep i grunnen, kirkebygget eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ikke tillat med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Gildeskål middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnedesttelser i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

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.

§6 **Bestemmelsesområder**

§6.1 **Midlertidig anlegg og riggområde (#1)**

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr, sikringsgjerder og lignende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

§6.2 **Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#2)**

Innenfor området #2 kan det legges til rette for arrangementer, marked, konserter etc. samt mindre installasjoner for friluftsliv i regi av kommunen. Det tillates ikke faste installasjoner, og midlertidige installasjoner skal fjernes etter endt arrangement.

§7 **Vilkår for gjennomføring**

§7.1 **Plan for bygge- og anleggsfasen**

Det skal utarbeides en egen plan for anleggsgjennomføring. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, støy, herunder spregningsarbeid, støv, rystelser, anleggsperiode og tider på døgnet for gjennomføring, hensyn for brukere av området (særlig brukere av kirken og næringsliv), sårbare arter, og håndtering av fremmedarter. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av kommunen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, tabell 1 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2021, tabell 4, legges til grunn.

Det må tas særlige hensyn ifm gravferd i bygg- og anleggsfasen (stoppe byggeaktiviteten når det er gravferd).

I området o_P skal matjordlaget tas vare på for fremtidig jordbruksproduksjon.

§7.2 Forurenset grunn

Dersom det er mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse før arbeid igangsettes. Dersom forurensning påvises skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før arbeid kan igangsettes.

§8 Rekkefølgebestemmelser

§8.1 Plan for rigg og anleggsfase

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen (med unntak av felt B og UNB1-2). Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirksomheter i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.

§8.2 Teknisk infrastruktur

Før rammetillatelse kan gis for felt N/T må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg (vann og avløp) foreligge fra kommunen. 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 i felt N/T og B.

§8.3 Brannvann

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

§8.4 Renovasjon

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av renovasjonsselskap og foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§8.5 Eksisterende avkjørsel fra fv. 838

Når ny avkjørsel fra fv. 838 sør i planområdet (mellom o_KV1 og o_KV2) er etablert skal eksisterende avkjørsel midt i planområdet (mellom o_KV1 og f_V) stenges.