Gildeskål kommune

PLANBESTEMMELSER

til detaljregulering for

Solvikhaugen II

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			**Dato**		**Sign.**
Kunngjøring om igangsatt planlegging			14.10.2015		RN
1.gangs behandling i planutvalget			2.6.2016		RN
Offentlig ettersyn i tidsrommet			26.08.2016		A.B.O
Ny 1. gangs behandling i planutvalget					
Offentlig ettersyn i tidsrommet					
2.gangs offentlig behandling			30.05.2017		A.B.O
Vedtatt kommunestyret			27.06.2017		A.B.O
Mindre reguleringsendring					
Behandling i planutvalget			28.05.2019		
Høring og offentlig ettersyn	Fra	20.02.2019	Til	05.04.2019	
Vedtatt kommunestyret			26.06.2019		

Detaljreguleringsplan for Solvikhaugen, Inndyr, Gildeskål kommune

Planident: 1838-201506
Reguleringsbestemmelser i henhold til pbl § 12-7.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak den 27.06.2017 som sak 36/2017 Plankart til bestemmelsene er vist i eget dokument.

Dato: 29.06.2017

1. PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart (planid: 201506) først revidert 9.5.2016 i målestokk 1:1000 (A3).

2. AREALFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense, sist revidert 9.5.2016 Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, Lekeplass, Avløpsanlegg, Naust, Renovasjonsanlegg, Energianlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjørevei, Annen veigrunn - tekniske anlegg, Fortau, Gang- og sykkelvei.
3. Grønnstruktur: Friområde.
4. Hensynssoner: Sikringssone frisikt, Sikringssone annet

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelle bestemmelser.

a) Bygninger skal oppføres med fasader som ved materialvalg, form, farge og vindusinndeling harmonerer med bebyggelsen omkring. Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming.

b) Bygninger skal tilpasses terreng for å unngå større skjæringer, fyllinger, murer o.l. Eksisterende vegetasjon og markdekke skal i størst mulig grad bevares.

c) Kommunen kan stille krav til tiltaksklasse 3 for prosjektering av bygg samt terrengtilpasning og krav til estetisk beskrivelse av tiltaket jf. PBL § 29-2 visuelle kvaliteter.

d) Ved sprengning og andre endringer i terrenget skal det vises stor forsiktighet. Det skal ikke sprenges eller gjøres større terrengendringer hvis det kan unngås og kun i henhold til godkjent sprengningsplan. Sprengningsplanen skal inneholde et vedlegg der feltets massebalanse vurderes/beregnes. Det skal også legges frem snitt som viser opprinnelig terrengprofil, ny terrengprofil med fylling og bearbeiding av terreng i forbindelse med rammesøknad. Det stilles krav til rystelsesmåling for å unngå skade på nabobygninger og sprengningsplan skal kotesettes.

e) Bygg skal ligge med møneretning langs terrengkotene. Dette er unntatt i område B6
f) Regulert tomtegrense i plankart er retningsgivende og det tillates mindre justeringer for optimal terrengtilpasning.

g) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Trafokiosk skal plasseres slik den er vist på kartet.

h) Der det ikke angis annet i bestemmelsene for de enkelte felt skal alle bygninger og anlegg ligge innenfor byggegrensen slik den er vist på kartet.

i) I forbindelse med byggesaksbehandling skal det fremlegges estetisk beskrivelse som viser bygningenes fasader, rekkverk og taktekking. Farge på nybygg/tilbygg skal være tilpasset eksisterende hus /stedet og godkjennes (både fasade og staffasjefarge) som en del av igangsettingstillatelsen.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 Generelt

Det skal være avsatt plass til 1,5 parkeringsplasser per boligenhet. 1 oppstillingsplass foran garasje ut mot vei kan aksepteres.

Grunnmuren skal utføres med materiale som passer i landskapet. Terrasser skal ikke opparbeides slik at de virker dominerende, men følge terrenget. Terrasser skal utformes slik at de ikke stenger for åpne siktkorridorer mellom husene.

Universell utforming i forbindelse med atkomst/inngangsparti/uteareal skal gjelde for alle boliger såfremt det ikke medfører store og visuelt sett negative konsekvenser. Der universell utforming i tilknytning til boligen ikke kan gjennomføres skal det foreligge en skriftlig begrunnelse og terrengsnitt med boligen og atkomsten inntegnet ved innsending av rammesøknaden.

Bebyggelse skal utformes med høye krav til arkitektoniske kvaliteter og ha et moderne formspråk. På taket skal det benyttes materialer uten skarpe farger eller reflekterende egenskaper.

Ved bygging av flermannsboliger skal fasader deles opp og forskyves minimalt 60 cm i henhold til inndeling av boliger. Lange monotone fasaderekker tillates ikke. Inngangspartier skal skjermes og deles fra hverandre slik at det skapes private soner tilknyttet hver inngang. For Felt B6 og B7 gjelder imidlertid ikke bestemmelsene gitt i dette avsnitt. (se punkt 3.2.4 & 3.2.5)

Eksisterende bygninger kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg.

3.2.2 Boligområde B1 og B2

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 40 %, inkl. parkering/ garasje og uthus. Takvinkel skal ikke overskride 30°.

Det tillates bygging av 1,5 fulle etasjer eksklusiv sokkeletasje. Målt fra kommunens innmålte kotehøyde tillates en gesimshøyde på 6 meter. Ved ensidig pulttak tillates en maks gesimshøyde på 6,5 meter over kommunens innmålte kotehøyde.

3.2.3 Boligområde B3-B5

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 40%, inkl parkering/ garasje og uthus. Takvinkel skal ikke overskride 37°.

Det tillates bygging av 1,5 fulle etasjer. Sokkel tillates ikke. Målt fra kommunens innmålte kotehøyde tillates en gesimshøyde på 6 meter. Ved ensidig pulttak tillates en maks gesimshøyde på 6,5 meter over kommunens innmålte kotehøyde.

3.2.4 Boligområde B6

Grunnet tomtestørrelse tillates her større bygningsmasse med flere boenheter. Det tillates to fulle etasjer med flatt tak og en takhøyde på maks 7 m.

Om det bygges fleremannsbolig med saltak skal ikke takvinkelen overskride 30° Gesimshøyde skal være maks 6,5 m og mønehøyde maks 8 m beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. For boliger med pulltak skal ikke gesimshøyde overskride 6,5 m.

Maksimal utnyttelsesgrad for tomta er 40 % inkl parkering og uthus.

3.2.5 Boligområde B7

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 40%, inkl. parkering/ garasje og uthus. Takvinkel skal ikke overskride 30°. Møne skal tilpasses terrengets fallretning. Kronehøyde skal fastsettes av kommunen.

Det tillates bygging av 4 mannsbolig med 2 fulle etasjer eksklusiv sokkel. Målt fra kommunens innmålte kotehøyde tillates en gesimshøyde på maks 6,5 m og en mønehøyde på maks 8 m beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Innvendig golv i sokkel skal ligge så nært naturlig terreng som mulig. For bolig med pulttak skal ikke gesimshøyde overskride 6,5 m.

3.2.6 Boligområde -B8

Maksimal utnyttelsesgrad 40 % BYA. Takvinkel skal ikke overskride 30°. Møne skal tilpasses terrengets fallretning. Kronehøyde skal fastsettes av kommunen.

Det tillates bygging av 1,5 fulle etasjer eksklusiv sokkel. Målt fra kommunens innmålte kotehøyde tillates en gesimshøyde på 5.5 meter. Ved ensidig pulttak tillates en maks gesimshøyde på 6 meter over kommunens innmålte kotehøyde. Innvendig golv i sokkel skal ligge så nært naturlig terreng som mulig. Boligområde B8 bygges ut ved behov.

3.2.7 Boligområde B9-B10

Før igangsettelse av bygging skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan.

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 55%, inklusiv parkering/ garasje og uthus. Takvinkel skal ikke overskride 22°. Kronehøyde skal fastsettes av kommunen.

Det tillates bygging av 1,5 full etasje inklusiv sokkel. Utforming skal vises i bebyggelsesplan. Innvendig golv i sokkel skal ligge så nært naturlig terreng som mulig.

3.2.8 Lekeplass, LEK1-LEK2.

Felles lekeplasser kan benyttes av alle beboere innenfor reguleringsplanens felt B1-B10.

Områdene avsatt til lekeplass kan opparbeides med huskestativ, sandkasse, benker, bord og lignende. Det tillates ikke bygninger eller motoriserte aktiviteter i området. Evt. sikring av området med gjerde gjøres ved behov, men i materialer som er tilpasset stedet.

3.2.9 Naust, N1-N2

Innenfor avsatt område til naust, N1-N2 kan eksisterende naust opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring må tilpasses plankart og bestemmelser samt tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg.

Maksimalt bebygd areal (BYA) pr. naust skal ikke overstige 40 m² eksklusiv parkering. Mønehøyden skal maksimalt være 4 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng og gesimshøyde skal ikke overskride 2,7 m. Utvendige farger på kledning/tak skal være matte og helst i mørk farge.

Plassering av naust skal være til minst mulig sjenanse for allmennhetens frie ferdsel. Det skal ikke settes opp stengsler o.l. som fører til privatisering av strandsonen.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2 Generelle bestemmelser.

Ved prosjektering og bygging av nye veier skal det legges vekt på å minimalisere inngrep og redusere behovet for nødvendige sidearealer. Veiskjæringer og -fyllinger skal revegeteres ved tilsåing med grasfrøblanding tilpasset stedegen vegetasjon.

Gang- og sykkelvei skal utformes med profil/bredder og avstand til hovedvei som vist på plankartet. Grense mellom veiformål og garasje på gnr 25, bnr 363 vurderes nærmere i forbindelse gang/sykkelveien detaljprosjekteres. Dette for å få størst mulig avstand mellom veiformål og garasje.

4.3 Offentlig kjøreveier

Kjørebane skal være asfaltert i minimum bredde på 4,0 m, samt at det skal etableres lys langs veien.

Veiene Solvika og Solvikhaugen skal opparbeides trinnvis i takt med interessenter (se rekkefølgebestemmelser) og skal inneholde nødvendig og hensiktsmessig tilrettelegging for infrastruktur (kulvert/trekkerør for vann og avløp) og dimensjoneres med standard tilpasset lastebil (brøyting og renovasjon).

4.4 Annen veigrunn - tekniske anlegg.

Innenfor nødvendig trafikkareal inngår annen veigrunn som grøfter, skjæringer/fyllinger, plass til snø opplag osv. i forbindelse med eksisterende vei.

4.5 Avløp

Avløp som passerer feltene B5, B6 og B7 må dimensjoneres etter antallet boenheter som oppføres på stedet da feltene B6 og B7 er tilrettelagt for fleremannsboliger.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.2 Friområde, F1 – F4.

Område F1-F4 er avsatt til friområde for rekreasjon og opphold for allmennheten. Tiltak som innebærer endringer av terreng og møblering og bygging av fundamenter og varige konstruksjoner skal meldes kommunen.

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel og det skal ikke settes opp stengsler eller lignende som fører til privatisering av noen deler av områdene.

Områdene kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsloven og kulturminneloven der automatiske kulturminner innenfor området skal vises hensyn jf. § 7.2.

6 HENSYNSSONER

6.2 Frisiktsoner H140_1 - H140_2.

Innenfor frisiktsoner/-linjer i kryss tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon med høyde over 0,5 m.

6.3 Sikringssone H190_1 – H190_2.

Ved byggesøknad og igangsettelse av tiltak på boligområdene B5 og B7 skal det tas hensyn til steinsprengt grøft i henhold til overvannsledning og tunnel som renner fra Solvikvannet.

6.4 Sikringssone H320.

Alle nye byggeområder/byggetiltak innenfor skravert område skal være sikret mot flom i henhold til NVE's retningslinjer på søknadstidspunktet. Nye fyllinger eller ny bebyggelse (topp dekke og grunnmurshøyde/laveste gulvnivå) må ha minimum høydekote 3,43 (Euref89, NN54). Det skal benyttes konstruksjoner som tåler flom. Dette gjelder ikke naust.

7 DIVERSE BESTEMMELSER

7.2 Utbygging

a) Vedlagt byggesøknad skal det følge en situasjonsplan for hvert utbyggingsfelt samt vann- og avløpsplan. Situasjonsplanen skal vise alle tiltak og terrenginngrep eks. ny bebyggelse, atkomst/trapp, vei, parkering og evt. trafo og snuplass.

b) For hvert enkelt bygg skal det i tillegg legges ved profiler av plassering bygg, terreng før/etter og tegninger av snitt/fasader i M 1:200.

c) Snitt med innvendig golv, gesims og mønehøyde skal kotesettes i forhold til terrenget som også gis kotehøyder. Ved endringer i prosjekteringsfasen skal dette materialet revideres og godkjennes i forbindelse med søknad om igangsetting.

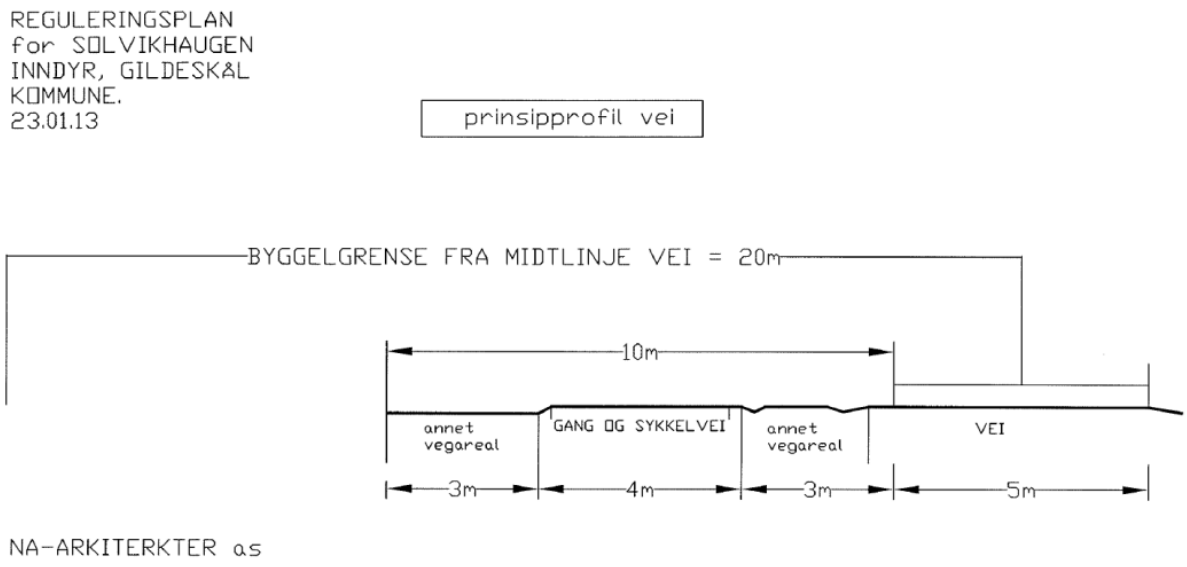
7.3 Rekkefølgebestemmelser

a) Til felt, B3 og B4 Skal fullverdig adkomstveg (Vei 3) samt vann, avløp, strømkabler, trafostasjon og håndtering av overvann opparbeides mellom de to avkjørslene til offentlig vei 1 og offentlig vei 2, før det gis byggetillatelse. Denne adkomstvegen skal også tilføres eiendom gnr/bnr 25/363 for å hindre direkteavkjørsler fra fylkesveg 838. Inntil adkomstveg er opparbeidet må eieren av denne eiendommen kunne benytte seg av eksisterende avkjørsel.

b) Før det gis byggetillatelse for B1 og B2 skal adkomstveg (Vei 1) forlenges fra avkjørsel til B3 (eksisterende bygg) og ned til naustområde med en snuhammer i enden. Vann, avløp og strømkabler tilføres boligtomt B1 og B2. Dersom disse tomtene ønskes bygget ut først, så skal adkomstveg opparbeides i hele lengden fra FV 838 og ned til snuhammer før det gis byggetillatelse.

c) Til felt B5, B6 og B7 skal adkomstveg (Vei 2) med snuhammer samt vann, avløp, strømkabler og renovasjonsanlegg opparbeides helt ned til avløpsanlegg (AV) før det gis byggetillatelse på disse tomtene. Kulverter må etableres for overvannshåndtering og bekk innenfor tomt B6 må sikres mot oversvømmelse. Før byggetillatelse gis må også avløp dimensjoneres etter antall boenheter i fleremannsboliger.

d) Før det gis byggetillatelse for B9 og B10 skal det foreligge en bebyggelsesplan (jf pkt 3.2.7 i bestemmelsene). Fullverdig adkomstvei bygges ut i hele lengden til disse feltene. Strømkabler trafostasjon samt vann og avløp skal også være opparbeidet. Det bør samtidig legges til rette for at felt B8 enkelt kan koble seg på strøm- vann og avløpsnettet når B8 bygges ut. Felt B8 er ellers unntatt rekkefølgebestemmelsene og kan bygges ut etter behov.



7.4 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det likevel under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

7.5 Tilgjengelighet

Bygg og uteområder samt atkomst til bygninger skal i størst mulig grad utformes slik at det sikres tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift. Alle tiltak i planområdet skal etterstrebe universell utforming.

7.6 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

7.7 Energi

Bygninger skal tilfredsstille krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i den til en hver tid gjeldende teknisk forskrift.

7.8 Støy

Alle boenheter/bygninger med støyfølsombruk skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i natt perioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.