

Siste behandling i Plan og eiendomsutvalget

dato: 17.09.2019

Vedtatt av Gildeskål

kommunestyrestyre i møte dato: 18.06.2020

Under K. Sak

nummer: 2018/577

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJØRØYHAUGEN med SMÅBÅTHAVN, GILDESKÅL KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201806

Saksnummer 2018/577

1. Planens hensikt

Planens hensikt er primært å tilrettelegge for småbåthavn og dermed aktivisere strandsonen mer enn i dag. I forbindelse med målsettingen om en ny småbåthavn har man og sett at infrastrukturen må oppgraderes og at det dermed også kan legges til rette for noen utleieenheter tilknyttet småbåthavna og på Kjørøyhaugen (næringsvirksomhet).

Siden det per i dag ikke finnes mange ledige boligtomter på regulert mark i Sandvika har kommunen tatt initiativ til at det også reguleres inn noen tomter til nye boliger for å styrke stedets bærekraftighet og vekst på sikt.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID : **201806**

2.2 Reguleringsformål. Området

skal reguleres til:

I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg, bebyggelse og anlegg, frittliggende boligbebyggelse, frittliggende fritidsbolig, utleiehytter, uthus/naust/badehus, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg, parkering og kai.
- landbruks, natur og friluftsområde, landbruksformål, areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse, naturformål.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, og i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til eksisterende miljø, terrengforhold, klimatiske forhold og fjernvirkning sett fra sjøen.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmannafold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8

2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og der det er vist byggegrenser på plankartet. Tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene tillates innenfor 100 metersbeltet.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Kai, bruksarealer mot sjø og bebyggelse (undersiden av innvendig golv) skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller.

2.8 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

I forbindelse med sprengning og større uttak av berg/fjell i planområdet skal det i god tid før arbeidende planlegges gjennomført, fremlegges analyser av fjellets egnethet for uttak. Vurderinger av risiko ved uttak/sprengning og omfang av uttak skal inkluderes og forslag til avbøtende tiltak i forbindelse med sprengningskant skal foreslås. Det skal fremlegges egen sprengningsplan som viser terrenget før og etter sprengning.

2.9 Trafo, pumpehus og lignende

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig men det skal ikke bygges slike anlegg helt ned i strandsonen slik at de legger begrensninger for ferdsel og bruk av strandsonen som friluftsområde. Trafokiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de står i med tanke på form, materialbruk og farge. For alle slike tiltak skal planer med plassering og forslag til utforming fremlegges kommunen for godkjenning.

2.10 Håndtering av VAO

Før det søkes om rammetillatelse eller om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse med innlagt vann og avløp skal VAO være godkjent. Plan for VAO skal inkludere tilknytningspunkt og være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Gildeskål kommune.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til boliger (B1-B4) skal det i rammesøknad legges ved landskapsplan/utomhusplan. For boliger (B2-B4) skal plan vise felles område til plassering av avfallsdunker/renovasjon og til postkasser og snuplass for lastebil i henhold til krav fra renovatør. Landskapsplan/ utomhusplan skal også inneholde koter på terreng, eventuell oppfylling, støttemurer, oppstillingsplass til bil, adkomst og all bebyggelse.
- Snitt gjennom bebyggelse skal også medta terreng som korresponderer med landskapsplanen og viser situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt.
- Det stilles krav til arkitekt med minimum ansvarsklasse 2 for all ny bebyggelse i område avsatt til utleiehytter og bebyggelse og anlegg (tilknyttet småbåthavna).

- All ny bebyggelse i område avsatt til bebyggelse og anlegg skal i forbindelse med byggesøknad også vises som modell (3D) fysisk eller som illustrasjoner. Terreng skal medtas i modellen.

Bebyggelse og anlegg (BA).

3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg tillates det bygd lager, boder og servicebygg i forbindelse med småbåthavn samt utleiearealer/næringsarealer for overnatting i kombinasjon med lager og servicefunksjoner. Areal som skal benyttes til overnatting skal ligge i 2 etasje.
- Maks BYA = 75%
- Byggene skal plasseres innenfor angitt arealformålsgrense på plankartet.
- Maksimal gesimshøyde er c+ 10 og maksimal mønehøyde er c+ 11,2.
- Det tillates benyttet både saltak og pulttak.
- For lagerbygg/boder lengst mot øst og der terrenget ikke er høyt tillates det kun bygd i en etasje med maksimal høyde på 4 meter.
- Det skal i forbindelse med planlegging/prosjektering og utførelse vurderes og gjennomføres nødvendige sikringstiltak der høyde fra sprengningskant (uttak av fjell/bearbeiding av terreng) til terrenget nedenfor utgjør en risiko. Aktuelle tiltak skal gjøres rede for i forbindelse med rammesøknad.

Frittliggende boligbebyggelse (BFS)

3.1.3 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 30% av tomt.
- Maksimal høyde på bolig B3 og B4 er 8 meter målt fra eksisterende, gjennomsnittlig terreng rundt bygningen til høyeste punkt på huset. Maksimal høyde på bolig B1 og B2 er 7 meter målt fra eksisterende, gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- Bebyggelsens skal plasseres slik at møne/hovedretning på hovedhuset ligger slik som anvist på plankartet.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående panel.
Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.
Kledning skal som hovedregel trekkes ned mot terreng.
- Boligbebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvit, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke helt svart eller rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.
- Terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng kan bygges med maksimal størrelse på 20m². Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet.

3.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Adkomst til bolig skal opparbeides slik som anvist på plankartet. Vei frem til boligene B2B4 skal i sin helhet opparbeides ved bygging av første bolig og med tilstrekkelig standard til at større kjøretøyer (lastebil) kan benytte veien.
- Eksisterende terrengform skal så langt som mulig beholdes. Der det skal fylles til eller sprenges skal eventuelle sår og fyllingsfront behandles slik at den blir en naturlig del av tilliggende terreng og sås i og eller være utført som natursteinmur/plastres med naturstein. Større eksponerte murer med bruk av betongstein eller i støpt betong tillates ikke.
- For bolig B2-B4 skal det ved opparbeiding av tomt legges rør/kulvert med tilstrekkelig kapasitet til å ivareta naturlig vann/drenering i forlengelse av den naturgitte forsenkningen i landskapet hvis forsenkning fylles igjen/over.

Frittliggende fritidsbolig (BFF)

3.1.5 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BRA = 120m². I tillegg tillates uthus/anneks på maks 20 m².
- Maksimal høyde (møne på fritidsbolig er 5,5 meter målt fra eksisterende, gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående panel.
Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.
Kledning skal som hovedregel trekkes ned mot terreng.
- Fritidsboliger kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvit, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.

Utleiehytter (BUH)

3.1.6 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA på hver utleiehytte er: 50m²
- Maksimal høyde på bygningen maksimal 3,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til høyeste punkt på hytten.
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.
- Bebyggelsens skal plasseres slik at møne/hovedretning på hovedhuset ligger slik som anvist på plankartet.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært panel. Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.
- Hytter tillates fundamentert på søyler men det tillates ikke benyttet trykkimpregnert virke i synlige konstruksjoner.
- Utleiehytter kan beises eller males i naturfarger eller stå ubehandlet. Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for.

3.1.7 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Adkomst til hyttene skal opparbeides som sikker gangsti i terrenget fra parkeringsplass ved vei og frem til hver hytte.
- Eksisterende terrengform og skog skal beholdes så langt som mulig. Sprengning eller fyllinger tillates ikke.

Uthus/naust/badehus (BUN)

3.1.8 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til uthus, naust badehus tillates oppført naust.
- Maks BYA på hvert naust er: 40m²
- Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustet skal saltak med en takvinkel mellom 25 og 32 grader. Naust kan ha maksimal bredde på 5,0 m regnet til utvendig kledning
- Bebyggelsens skal plasseres slik at møneretning er rettet mot sjøen.
- Til kledning tillates stående rettskjært panel.
- Naust skal beises eller males i tradisjonelle farger
- På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.

3.1.9 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig. Sprengning eller fyllinger tillates ikke.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSB)

3.1.10 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates anlagt nødvendige anretninger for feste, inngjerding/sikring til småbåthavn og plasser til biloppstilling/parkering, belysning/el-punkter mm.
- Gjerder og stengsler skal utføres på en estetisk god måte som er tilpasset øvrig bebyggelse, ivaretar sikkerhet og med en maksimal høyde på 2 meter

3.1.11 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig.
- Ved sprengning eller fylling skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en egen plan som viser terreng før og etter bearbeiding samt egen plan for sikring i anleggsperioden.
- Sjøfronten skal der det er gjøres endringer, avsluttes på en hensiktsmessig, sikker og god estetisk måte med færrest mulig materialer (naturstein, betong).

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

Veg (SKV)

4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Vei skal opparbeides innenfor område avsatt til vei på plankartet og med minimum kjørebredde på 3,5 meter. Hvis vegen har en bredde på under 4 meter skal det med hensiktsmessige mellomrom avsettes møteplasser for biler innenfor den avsatte formåls grensen.
- Veg skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal for adkomstveg.

Parkering (SPA)

4.1.2 Felles parkering kan opparbeides innenfor område avsatt til parkering på plankartet.

4.1.3 Kai (SK)

4.1.4 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Kai og molo kan etableres innenfor område avsatt til formålet på plankartet.
- Molo kan etableres med bruk av sprengstein og skal være prosjektert og bygd slik at den er godt tilpasset stedlige forhold som klima, flo og fjære og strøm.
- kai skal utformes slik at den er sikker med tanke på persontrafikk og tilpasset lokale forhold som klima og bruk.
- Kai og molo skal utformes med tanke på god estetikk og funksjonalitet.
- Bygging av molo og kai kan bare gjennomføres i tidsrommet september til februar.
- Tiltak for å begrense partikkelspredning i sjøen skal foreslås i egen plan/ eget skriv i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygging av molo.
- Alle arbeider som medfører støy over det normale (35dB) skal gjennomføres på dagtid i tidsrommet mellom klokken 08:00 og 21:00. Dette gjelder også anleggstrafikk gjennom tettstedet. Arbeider som medfører støy over det normale skal varsles alle berørte i god tid før arbeidene igangsettes.

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

LNFR -Areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse (LS)

4.3.1 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor det avsatte området kan det føres opp bebyggelse med tilknytning til landbruksformål.
- Ny bebyggelse kan føres opp i maksimalt 2 etasjer med mønehøyde på maksimalt 7,5 meter.
- Ny bebyggelse skal være tilpasset formålet og stedet.
- Maks BYA for hele arealet = 20%
- Dagens veitrase til småbruket (LS), gnr/bnr 79/15, må fjernes, og arealet der veien går i dag og berørt areal rundt må settes i stand slik at det kan klassifiseres som fulldyrka jord etter klassifikasjonssystemet AR5.

Naturformål (LNA)

4.3.2 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- *I tilknytning til naust tillates bygd permanent og/eller midlertidige båtstø med lunner for bruk til utsetting og inntak av mindre båter i naust.*

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

Småbåthavn (VS)

4.4.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

- *Innenfor området tillates det etablert småbåthavn med flytebrygger og båt plasser for i alt 50 båter mot flytebrygge.*

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1

- Før rammetillatelse for småbåthavna kan gis skal det være etablert ny veg i henhold til plassering og utforming i denne reguleringsplanen.

5.2 Før småbåthavn kan tas i bruk

5.2.1

- Før småbåthavn kan tas i bruk skal skjæringer som følge av uttak fra fjell og i tilknytning til området være godt sikret (mot steinras og i forhold til ferdsel over raskanten) med nødvendig gjerde/rassikring og avsluttet slik at sprengningskant fremstår så rett og estetisk god som mulig.