PLANBESTEMMELSER

PlanID: 2015004

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTERFJÆRA

SALTDAL KOMMUNE

Reguleringsplan er datert 06.03.17, revidert 31.05.17, sist revidert 11.09.17

Reguleringsbestemmelser er datert 06.03.17, sist revidert 11.09.17

Vedtatt av kommunestyret (dato/sak)

# FORMÅL

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

* Kombinert formål forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning, BKB1-3 (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, nr. 2

* Gatetun, o\_SGT1 (2014)
* Kjøreveg, o\_SKV1 (2011)
* Annet vegformål- grønt, o\_SVG (2019)

Grønnstruktur pbl § 12-5, nr. 3

* Turveg o\_GT1-4 (3031)
* Park o\_GP1 (3050)
* Vegetasjonsskjerm GV1-3 (3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag pbl § 12-5, nr. 6

* Sjø, bekk og strandsone, V1-2 (6001)

Hensynssone (pbl § 12-6)

* Frisikt, h\_140

# FELLESBESTEMMELSER, pbl § 12-7

### Utomhusplan/situasjonsplan

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor det enkelte felt må det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000. Utomhusplanen skal vise:

* plassering og utforming av alle bygninger og anlegg, inkl skilting
* terrengbearbeiding
* utforming av adkomstsoner/inngangsparti
* tilgjengelig og fremkommelighet for brannbil og slukkemannskap
* utforming av parkeringsplass, inkl HC-plass
* varelevering
* renovasjon
* overvannshåndtering
* beplantning og vegetasjonsbruk
* belysning, skilt og reklame
* snødeponi

Utomhusplanen skal vektlegge estetisk kvalitet i materialbruk og utforming og være godkjent av Saltdal kommune v/formannskapet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis innenfor planområdet.

Det skal vektlegges høy grad av estetisk utforming i dekke og det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Beplantning, grønt, lyssetting og materialkvalitet skal prioriteres på alle områder. Det skal ikke beplantes vegetasjon som er kjent for å gi allergiproblemer. Parkeringsområder skal ikke utformes som en større asfaltflate.

Det skal være høyt fokus på estetikk i løsninger, materialvalg og overganger. Dette gjelder bla ved avgrensing mellom ulike formål og arealer. Utomhusplaner skal presenteres i 3D-illustrasjon eller visualisering for hele området. Utomhusplanen må vise til hvordan tiltaket følger opp krav til universell utforming jfr. Pbl § 29-3.

### Teknisk plan

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, gatetun, vann, overvann, avløp, renovasjon, el-forsyning, mv. Løsning for energilevering skal avklares med Dragefossen Kraftanlegg AS. Løsning for renovasjon skal avklares med Iris Salten IKS. Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Saltdal kommune før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis innenfor planområdet.

### Estetikk og materialbruk

Bebyggelse og tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser. Tremateriale skal inngå i fasadeutforming og reklameskilt skal underordnes bygningens fasade.

### Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og etablering av bebyggelse og uteanlegg, slik at hele planområdet i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Min 5 % av parkeringsplassene i utbyggingsområdet skal være tilpasset bevegelseshemmede og fortrinnsvis plasseres nær inngangsparti.

### Parkeringskrav

Forretning/kontor: min 2,0 p-plass pr 100 m2 BRA

Tjenesteyting/bevertning: min 1,0 p-plass pr 100 m2 BRA

Hotell: min 1,0 p-plass pr hotellrom

Alle formål: min 0,5 sykkelparkering pr 150 m2 BRA

5% av p-plassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

### Støy

Støynivået skal ikke overstige grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2012.

### Byggegrunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet, jfr. SAK10.

### Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Både overvann og drensvann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå av utomhusplan § 2.1.1 og teknisk plan § 2.1.2.

### Sikkerhet i anleggsperioden

Sikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden, jfr Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt.

### Kulturminner og aktsomhetsplikt

Dersom det ved tiltak i marka skulle avdekkes mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at myndighetene for kulturminnevern i Nordland Fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 5 og 8 i kulturminneloven.

### Hensyn til havstigning/springflo

Nye bygg i sikkerhetsklasse F2 må sikres mot flom/springflo opp til kote 2,80 m.o.h.

Nye bygg i sikkerhetsklasse F3 må sikres mot flom/springflo opp til kote 3,70 m.o.h.

# BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5, nr. 1

## Område for kombinert formål, BKB1-3

### Tillatte formål

Innenfor feltene BKB1-3 tillates et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning med tilhørende uteanlegg og parkering. Maks tillatt handelsareal for feltene samlet er 3 000m2 BRA.

### Grad av utnytting og byggehøyder

Tillatt grad av utnytting er maks % BYA = 70 %, inkl. parkering. Maks mønehøyde (=øvre gesims ved pulttak) er 12,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Alle typer takform tillates.

# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl § 12-5, nr.2

## Gatetun, o\_SGT1

Offentlig trafikkformål hvor det skal tilrettelegges for kjøre- og gangadkomst til felt BKB1-3. Ved utforming av området skal estetisk kvalitet i materialbruk og utforming legges til grunn og hensynet til myke trafikanter og sammenheng med eksisterende gangvegstruktur skal vektlegges særskilt. Utforming skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan, jfr. §§ 2.1.1 og 2.1.2 og være godkjent av Saltdal kommune før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor feltet kan gis.

## Kjøreveg/boliggate, o\_SKV1

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde 6,0 m.

## Annet vegareal/grøntanlegg, o\_SVG

Sideareal til adkomstveg o\_SKV1 reguleres til offentlig formål grøntanlegg.

# GRØNNSTRUKTUR pbl § 12-5, nr 3

## Park, GP1

Offentlig park hvor tiltak og anlegg for offentlighetens bruk kan tillates i samsvar med detaljplan godkjent av Saltdal kommune. Trase for turveg inngår i formålet.

## Vegetasjonsskjerm, GV1-3

Vegetasjonssone langs bekken og mot eksisterende bebyggelse.

## Turdrag langs sjøen, GT1-4

GT1-3 er offentlig grøntareal hvor tilrettelegging for ferdsel/turveg tillates i samsvar med detaljplan godkjent av Saltdal kommune. Turvegen skal opparbeides med kvalitet i materialbruk og utforming, og det skal tilrettelegges for punktvis fysisk kontakt med sjøen. For opparbeiding av turveg i felt GT2 gjelder særskilt at hensyn til Nexans kabelbane utenfor planområdet skal sikres mot inngrep/ødeleggelse. Detaljplan for opparbeidelse av turveg skal inkludere bro over bekken og tiltak (plastring/bearbeiding) i strandsonen, jfr. § 6.

Det tillates ikke etablering av asfalt i området. Ved utforming av fylling mot sjø skal det vektlegges estetisk kvalitet i materialbruk og utforming.

GT4 er offentlig grøntareal hvor det skal tilrettelegges for gangforbindelse mellom SKV1 og eksisterende bro i vest.

# BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, pbl § 12-5, nr.6

Formålet i felt V1-2 omfatter vannareal – sjø og bekk med strandsone hvor det tillates plastring og bearbeiding av overgang til landareal for opparbeiding av turveg/sjøpromenade, inkl. etablering av bro over bekken. Avslutning mot sjøen skal gis et estetisk og helhetlig preg. Detaljplan for tiltak i strandsonen skal være godkjent av Saltdal kommune og inkludere turveg i felt o\_GT, jfr. § 5.3.

# HENSYNSSONE, pbl § 12-6

Innfor frisiktsonen (H\_140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

# REKKEFØLGEKRAV, pbl § 12-7 nr. 10

## Teknisk infrastruktur VVA

Før brukstillatelse for byggetiltak kan gis innenfor planområdet, må samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr § 2.1.2

## Utomhusanlegg

Utomhusanlegg iht. § 2.1.1 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for nybygg innenfor det enkelte felt.

## Turveg langs sjøen, GT1/o\_GP1

Før det kan gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet skal turveg langs sjøen i felt GT1/o\_GP1 være opparbeidet i samsvar med godkjent plan, jfr §§ 5.3 og 6.

## Vesterfjæra sag, BKB2

Før eksisterende bygg for Vesterfjæra sag kan saneres må innvendig sag ivaretas på best mulig måte for eventuell videre bruk.