



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	35/13	16.04.2013

Sign.	Eksp. til: Dakark A/S v/ Ole Magnus Karlsen, Terje Pedersen m.fl.
-------	--

## Reguleringsendring av Kirkegata 10-14. Påbygg og bruksendring.

### Foreliggende dokumenter:

Reguleringsplan for del av Rognan sentrum

### Vedlegg:

Søknad om omregulering  
Planbeskrivelse  
Tegninger  
Forslag til reguleringsbestemmelser  
Innspill fra Nordland Fylkeskommune  
Innspill fra Helse- og Miljøtilsyn, Salten IKS  
Innspill fra Rognan Eiendom AS

### Sakens bakgrunn

DakArk AS ved Ole Magnus Karlsen søker for Terje Pedersen om endring fra forretning til kombinert forretning og boligformål. Ombygging av 2.etg. fra kontor til boligformål og påbygging av en etasje til boligformål. Bygget blir da i 3 etasjer og bygges med valmet tak. Under bygget bygges kjelleren om til parkeringskjeller med boder.

### Dagens situasjon

Kirkegata 10-14 er i dag et rent forretningsbygg med parkering på bakkeplan. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for del av Rognan sentrum vest som ble vedtatt 12.12. 1980. Situasjonen i Rognan sentrum har forandret seg siden reguleringsplan ble utarbeidet. Mange forretningsgårder står tomme og det er mindre aktivitet her siden E6 ble lagt om. Behov for boliger i sentrum er større i dag.

### Søker begrunner sin søknad;

De forslåtte reguleringsendringene vil gi området en høyere tetthet, samt gi varierte størrelser av boligenheter i området og ivareta muligheten til forretninger i sentrum. Parkering i kjelleren vil ivareta parkeringsmuligheten for beboerne. Høyden på planlagt bygg og etasjeantall kan sammenlignes med andre bygg i sentrum og vil gi økt utnyttelsesgrad. Flere leiligheter i sentrum vil styrke framtidig sentrumsstruktur og være med å opprettholde forretningsvirksomheten som er i Rognan sentrum.

## Vurdering

Innenfor planområdet er det avsatt arealer til:

- Byggeområde; Bolig/ forretning/lager
- Offentlig trafikkområde; parkering/ gang og sykkelvei
- Fellesområde; Felles parkering/grøntareal

Reguleringsbestemmelser:

Se eget vedlegg.

Endringer er;

1. I området kan oppføres bolighus og/eller forretningsbebyggelse i inntil 3 etasjer med tilhørende kjeller og garasjer.
2. Utnyttelsesgraden for tomta kan være opp til 85 % BYA.
3. Ny bebyggelse (ikke utvidelse av eksisterende) skal ha tak som samsvarer med tak i samme rekke. Bygningsrådet vil påse at takflatene er estetisk lik og at farger harmonerer bygningene i området.

Rognan sentrum preges av blandet mur- og trehusbebyggelse med hellende tak, både valmet og saltak. Bygningene er oppført i en til tre etasjer i varierende størrelse, farge og utforming. Boligene er i stor grad småhusbebyggelse med noen større eneboliger og rekkehus.

Miljøfaglige forhold som støv og støy kan være av betydning for planlegging av boliger og uteoppholdsarealer nær trafikkert vei og må være ivaretatt. Gjeldene regler må følges. Viser til T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» som ble vedtatt av Miljøverndepartementet 26.01.2005. Støyfaglig utredning legges frem ved byggesøknad.

Trafikkforhold. Kirkegata er asfaltert og har fartsgrense 50 km/t og er en hovedfartsåre inn til Rognan sentrum. Det er generelt lite tungtrafikk, mesteparten går utenom sentrum. Langs gata er det gang og sykkelvei. Til barneskolen og ungdomsskolen er det forbindelse på gang og sykkelvei og via samlevei til boliger med lav trafikk. Utenfor tiltakshaver bolig og forretning skal det opparbeides ca. 535 m<sup>2</sup> med parkeringsareal, samt parkering i kjeller. Innkjøring vil være fra Telegata. Lager og vareinntak vil ligge i sør.

Leke og oppholdsrom for barn er viktig og det bør legges vekt på å sikre oppvekstvilkår for barn og unge under planleggingen. Tiltakshaver har skissert hvor nærmeste leke og friluftsområder befinner seg. Det er ikke planlagt egne lekeplasser innen for reguleringsområdet. Regulerte leke og oppholdsarealer for barn finnes i lommer mellom bebygd areal og ligger innenfor 100 m radius fra tiltakshavers planlagte bolig. Skole, idrettsplass, parker og friluftsområder ligger innenfor 800 m radius (se eget kart).

Det forventes at det planlegges for Universell utforming i tråd med lov om planlegging og byggesaksbehandling og forskrifter. Bygget planlegges med utvendig rullestoltrapp samt trappeheis innvendig. En parkeringsplass for handicappede vil være tilgjengelig.

Teknisk infrastruktur.

Avløpsrør i området er gamle 380 mm betongrør. Både overvann og avløp ligger i samme avløpsledning. Overvann fra plasser og tak holdes adskilt fra spillvann.

Avfallsdunker må ha god tilgjengelighet og plasseres etter retningslinjer fra Iris.

Plan for energi må vedlegges ved byggemelding.

ROS-analyse er gjennomført uten negative punkter. Berørt område ligger utenfor område som berøres av ras, skred og flom.

Miljøfaglige forhold vil ikke berøres da planområdet ligger i bymiljø og det ikke er gjort funn av biologisk mangfold. For sol og skyggeforhold er det lagt ved egne skyggekart som viser hvordan skyggen faller på nabotomt i nord. Størst skyggeforhold vil det være fra september til mars før klokken 12:00 på eiendom 43/ 45 og 43/1257 etter klokken 15:00 faller skyggen i samme tidsrom på eiendom 43/326 og 43/333.

### **Innspill**

Oppstart av omregulering Kirkegata 10-14 ble annonsert i lokalavisa 10. januar 2013 med tidsfrist til 17.02.2013 med å komme med innspill til plan. Kommunen har mottatt kopi av innspill fra tre stykker.

#### Nordland Fylkeskommune.

Tiltaket er så langt ikke i strid med regional politikk. Fylkeskommunen vil bemerke at gjeldende fylkesplan hensynstas i planarbeidet. Planlegging må ivareta alle grupper og særlig hensyn til barn og unges behov og sikkerhet. Planprosessen skal legges opp til medvirkning i tråd med plan og bygningslovens bestemmelser. Alternative energikilder bør vurderes og det bør planlegges med tanke på fremtidige klimaendringer.

#### Helse og miljøhensyn. Salten IKS

Uttalelser i forhold til støy og forurensing i forhold til planlegging av bolig og forretning i samme bygg. Grenseverdier for lydisolasjon settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings og servicevirksomheter.

Forebygging mot smitte av legionellabakterier fra vannforsyning, der det tilrettelegges for regelmessig rensing og tilstrekkelig høy hetvannstemperatur i nettet.

#### Rognan Eiendom AS ved Viggo Monsen

Protest mot bygging av en etasje til som vil skape mer skygge på eiendom gnr 43. bnr 1257 som ligger nord for tiltakshaver. Reguleringsgrensen ser ut til å strekke seg inn på eiendom til Rognan Eiendom AS og dette aksepteres ikke.

*Forslagstiller har imøtekommet krav fra Rognan Eiendom AS v/ Viggo Monsen og flyttet reguleringsgrensen. Målt på kart vil det være 5,1 m mellom bygg og nabogrense, slik at 4-meters byggegrense opprettholdes.*

*Forslagstiller kan ikke se at det vil bli forringelse av nabobolig på grunn av mer skygge, se eget skyggekart.*

### **Konklusjon.**

Det er to alternative løsninger:

- A. Godkjennelse av reguleringsendring fra forretningsgård til kombinert forretning i 1.etg og bolig i 2.etg.
- B Tillate påbygging til tre etasjer og godkjennelse av reguleringsendring fra forretningsgård til kombinert forretning i 1.etg og bolig i 2. og 3.etg.

### **Rådmannens innstilling**

Tillate påbygging til tre etasjer og godkjennelse av reguleringsendring fra forretningsgård til kombinert forretning i 1.etg og bolig i 2. og 3.etg. med vedlagte reguleringsendringer for Kirkegata 10-14. Gnr/bnr 43/312 og 43/987.

**Saksprotokoll i Formannskap - 16.04.2013**

**Behandling:**

**Enstemmig vedtak:**

Tillate påbygging til tre etasjer og godkjenning av reguleringsendring fra forretningsgård til kombinert forretning i 1.etg og bolig i 2. og 3.etg. med vedlagte reguleringsendringer for Kirkegata 10-14. Gnr/bnr 43/312 og 43/987.



12 APR. 2013

# Forslagsstillers planbeskrivelse **Kirkeveien 10-14, Rognan**

Utarbeidet av: DakArk AS for Byggmester Terje Pedersen

28.12.2012

Revidert:

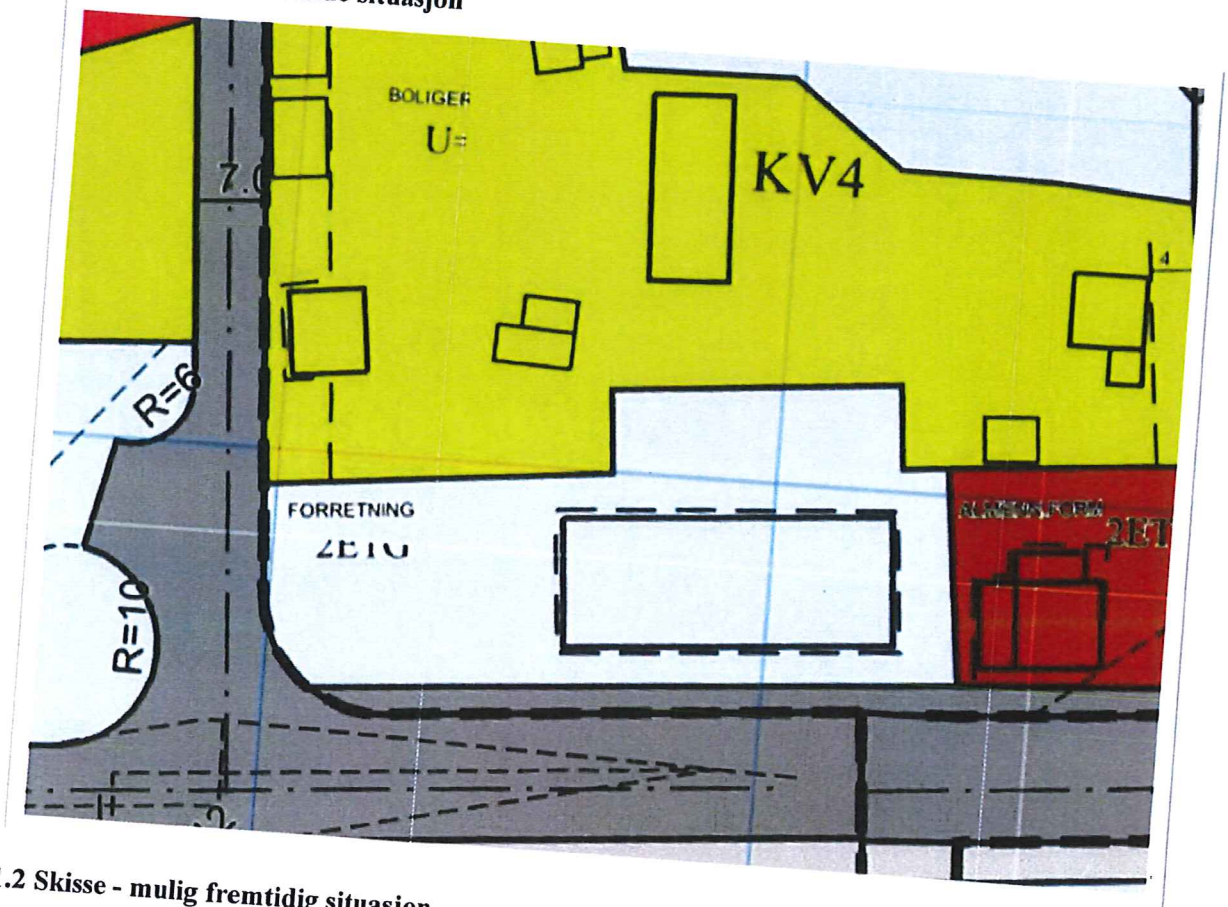
10.04.2013

## **Innhold**

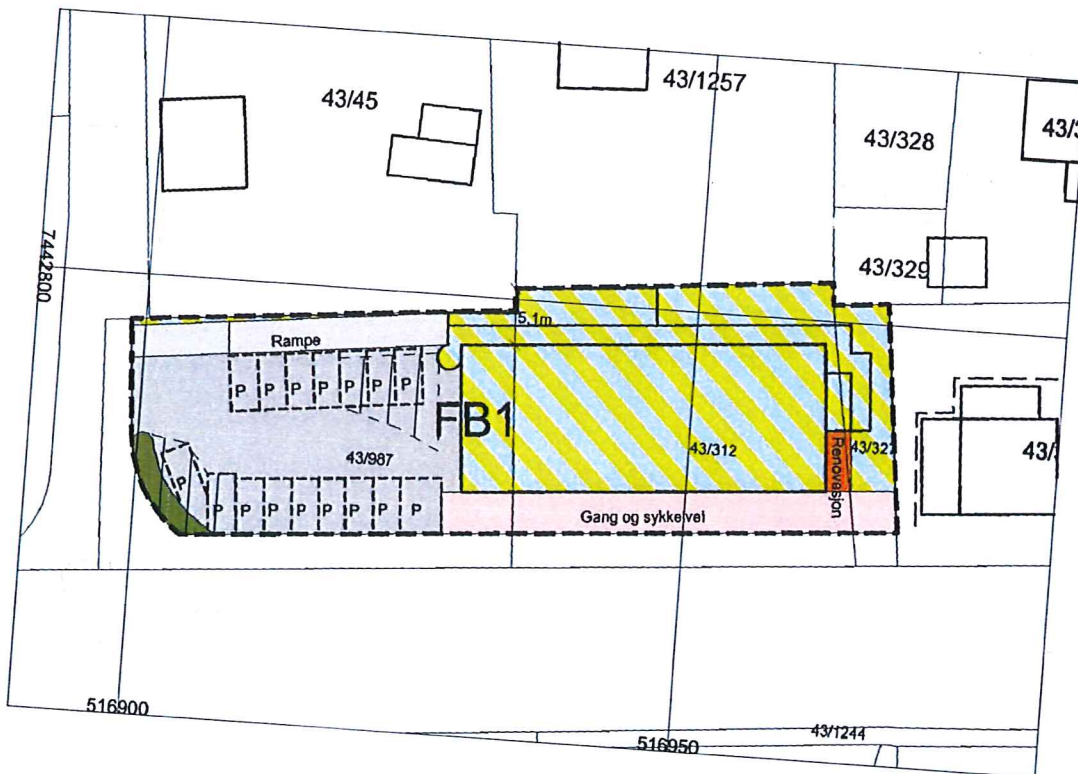
1. FORENKLET ILLUSTRASJON .....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon .....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
3.1 Lokalisering og bruk .....	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer.....	3
4. PLANSTATUS.....	4
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	4
5. MEDVIRKNING .....	5
5.1 Innspill ved kommunalt samråd .....	5
5.2 Forhåndsuttalelser .....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	5
7. PLANSKISSEN.....	6
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET .....	7
9. ILLUSTRASJONER .....	8

# 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



## 1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



## 2. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en ombygging av et forretningsbygg til delt forretningsbygg/boligutnyttelse, samt bygge på en 3. etasje og parkeringskjeller.

## 3. EKSISTERENDE FORHOLD

### 3.1 Lokalisering og bruk

Området ligger i Kirkegata, sentralt i Rognan sentrum. Områdets størrelse ligger i underkant av 1,7 mål og ligger i gangavstand øst og nord til alle fasiliteter området byr på. Nåværende bruk er 100% forretnings basert bebyggelse med parkering.

### 3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

#### Natur- og ressursgrunnlaget

Området ligger i naturskjønne omgivelser med gangavstand til turterreng og lignende. Det er også gangavstand til sjø og vann.

#### Landskap

Rognan sentrum ligger i et dalføre med flat topologi, bratte og skogkledde fjellsider og Saltdalselva som østlig nabo. Grunnen består av morenesand. Lavereliggende områder har grunnvann som ligger høyt i grunnen.

#### Miljøfaglige forhold

Planområdet ligger i bymiljø og har ikke biologisk mangfold i følge naturdatabasen til Direktoratet for naturforvaltning.

For sol og skyggeforhold, se vedlagte skyggekart.

#### Trafikkbelastning i Kirkegata

Generelt lite tungtrafikk, (det som er kommer tidlig om morgenen), mesteparten går utenom sentrum.

#### Lokalt klima i Rognan

Hovedsakelig vind fra sør, lite nedbør sommerstid, vinterstid innlandsklima med snø og lave temperaturer. Snømengde er normalt mellom 0,5-1m på flatmark.

#### Trafikkforhold

Til barneskolen er det gang og sykkelvei. Til ungdomsskolen benyttes interne snarveier og eksisterende samleveier til boliger med lav trafikk. Det går gang og sykkelvei forbi området. Det er opparbeidet ca 535m<sup>2</sup> med parkeringsareal. Er lager/vareinntak ca. 60 meter i sør. Lite trafikk nattestid. Fra avkjørselen til FB1 via kirkegata, er det ca 160m til Fv515 som fortsetter mot vest og sør. Det er ca 2,3 km til E6 (nord/sør) fra rundkjøring kirkegata/Fv515. Kirkegata er asfaltert og har 50km/h fartsgrense. Den var tidligere en del av E6 og antas derav å ha stor kapasitet.

#### Risiko- og sårbarhet

FB1 ligger utenfor områder som berøres av ras, skred og flom. ROS-analyse er gjennomført uten negative punkter.

#### Sosial infrastruktur

Barneskolen, ungdomsskole, helsetjenester og barnehage er 8-10 minuttss gange sør for FB1. Lensmannen er 2 hus Østover. Kommunekontor er 200m østover. Rognan jernbanestasjon er ca 15minuttss gange Sør-Øst. Rognan kirke ligger 8 minuttss gange østover. Sentrumsbutikker, dagligvare, bensinstasjon ligger i umiddelbar nærhet.



### Teknisk infrastruktur

Renovasjon i området er det IRIS som står for. Det er fjernvarme i Rognan. Det ligger en liten flyplass med gressdekke ca 1km fra FB1. Den er åpen i sommerhalvåret og har meget begrenset trafikk, og innen ruteavganger. Rognan jernbanestasjonen ligger ca 1,2km sørøst for området. Stasjonen er et stopp på Nordlandsbanen. Avløpsrør i området er gamle 380mm betongrør. Både overvann og avløp ligger i samme avløpsledning.

### Estetikk og byggeskikk

Rognan preges av blandet mur- og trehusbebyggelse med hellende tak, fortrinnsvis saltak og valmet. Bygningene er oppført i ett eller to etasjer i varierende størrelser, farge og utforming. Friareal er lagt til ubebygde områder mellom eiendommer. Boliger er i stor grad omgitt av tomter med grønt-areal, mens forretninger, kontor og offentlige bygg er i stek tilknytning til vei. Boligene er i stor grad småhus-bebyggelse med forekomster av større eneboliger og rekkehus.

### Stedsutvikling

Det har vært gjennomført forskjønningsplan for Rognan sentrum, med ulike tiltaksområder som skal gi grunnlag for stedsutviklingsmidler. Planene er ikke realisert og det er ikke avsatt midler for å følge opp planarbeidet. Området som tenkes utviklet omfattes ikke av forskjønningsplanen.

### Barns interesser

Regulert leke og oppholdsarealer ligger i lommer mellom bebygd areal, spredt ut i og i nærheten av boligområder. Storparten av disse ligger innenfor 100m radius av boliger. Sport/idrettsplasser, samt parker og bademuligheter ligger innenfor 800m radius luftlinje fra FB1 .

### Universell utforming

Eksisterende bygg har utvendig rullestoltrapp, samt trappheis innvendig. Rampe til hovedplan/forretning.

### Juridiske forhold

Kommunen her ikke internt avklart utbyggingsavtale.

### Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

## **4. PLANSTATUS**

### **4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus**

#### Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Det foreligger ingen statlige planbestemmelser.

#### Gjeldende overordnede planer

Kommunedelplan Rognan sentrum.

Formål: 1980001

#### Gjeldende regulering

Reguleringsplan for del av Rognan sentrum vest.

PlanID: 1980001

Godkjent: 12.12.1980.

Formål: Forretning.

#### Pågående planarbeid

Det pågår ikke noe annet planarbeid i gjeldende område.

## 5. MEDVIRKNING

### 5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

### 5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Det er kommet to forhåndsuttalelser. Begge fra Viggo Monsen på vegne av Rognan eiendom AS.

Forslagstiller har imøtekommet et krav fra Monsen om flytting av reguleringsgrensen.

Monsen påpeker videre sol/skyggeforhold og 4-meters byggegrense.

## 6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Område FBI er en del av Rognan sentrum, og de foreslåtte reguleringsendringene vil gi området en høyere tetthet, samt gi varierte størrelser av boligenheter i området, og ivaretar fremdeles muligheten til forretninger. Parkeringskjeller er et løft for områder i sterk tilknytning til vei, og frigjør areal. Dette er sunn planlegging for et tettsted som Rognan. Høyden på planlagt bygg samt etasjeantall, kan sammenlignes med eksisterende bygg i sentrum. Behovet for flere leiligheter i umiddelbar nærhet til et bilfritt sentrum er åpenbart Ikke bare for å styrke planlagt fremtidig sentrumsstruktur, men også for opprettholdelse av forretningsvirksomheten i et sådant miljø.

Det er plass til parkering til både for forretning og boligdel. Man har forsøkt å tilrettelegge best mulig med parkeringskjeller for boligdelen. Samtidig foreslår man en forandring i reguleringsplanen, der hver boligenhet har én parkeringsplass, enten i garasjen eller utenfor. En parkeringsplass for funksjonshemmede vil til enhver tid være tilgjengelig. Dette for å verne om parkeringsplassene brukt av forretninger i hovedplanet av bygningen, samt snøopplagring når det er aktuelt. I følge dette scenarioet, vil det være 8 plasser avsatt til forretninger om vinteren. 13 til forretninger og besøkende om sommeren.

Omkretsen på bygningen er lite forandret på grunnplan, sett bort ifra søyler for å bære verandaer i 2. etasje. Det kommer en ekstra etasje øker utnyttelsen av sentrumsareal. Det er foretatt en ROS-analyse, uten å finne noe negativt. I arbeidet med analysen har man observert at bygningen ligger i et av Rognans mest sikre områder. Det er da naturlig at det er i dette området man bør investere i fortetning og utbygging.

## 7. PLANSKISSEN

### Reguleringsformål

Endrer formål fra forretning til forretning/bolig

### Grad av utnytting og høyder

3 etg.

BYA=70%

Byggegrense vil begrense utnyttelse.

### Bebyggelsens plassering

Bygget står hvor det er. Noe tilbygg kommer frem av planen.

### Trafikkforhold

Parkeringskjeller er foreslått i bygget. Revidert parkering på eksisterende område. Gang og sykkelvei på sørside av bygget er foreslått. Snøopplag på parkeringsplasser og vegskulder mot vest.

### Risiko- og sårbarhet

Det er foretatt ROS-analyse vha. skjema fra kommunen. Ingen forhold ble funnet som negative.

Det er tatt hensyn til alle punkt i ROS-analysen.

### Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vil tillate valmet tak i del av reguleringsplanen, samt 3.etasjer.

### Stedsutvikling

Dersom planen gjennomføres vil det bety en liten fortetning av sentrum, samt fornyelse av bygningen.

### Barns interesser

Ingen endringer

### Universell utforming

Endringer i bygget vil være universelt utformet med tanke på boligdelen.

## 8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

### Overordnede planer og mål

Planen samsvarer med plan om bilfritt sentrum, selv om området er utenfor det planlagte sentrumsområdet. Det vil bli noe mindre areal for forretninger og mer areal for boligenheter.

### Trafikkforhold

Det vil være lite forandring i trafikkforholdene i området. Det er en forbedring ang. regulert snøopplagring.

### Risiko- og sårbarhet

Etter gjennomført ROS-analyse, er det ikke funnet noe som skulle generere endringer i dette punktet.

### Teknisk infrastruktur

Prosjektet krever ingen endringer innenfor teknisk infrastruktur.

### Estetikk og byggeskikk

Det er foreslått endringer i etasje antall og takutforming. Disse er i samsvar med andre bygg i samme størrelse i Rognan sentrum.

### Universell utforming

Bygget vil være universelt utformet, og vil gi Rognan et økt antall universelt utforede boligenheter.

### Interesse motsetninger

Utbygger kjenner ikke til interesse motsetninger til prosjektet.

## 9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.



## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL DEL AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ROGNAN SENTRUM.

### §1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

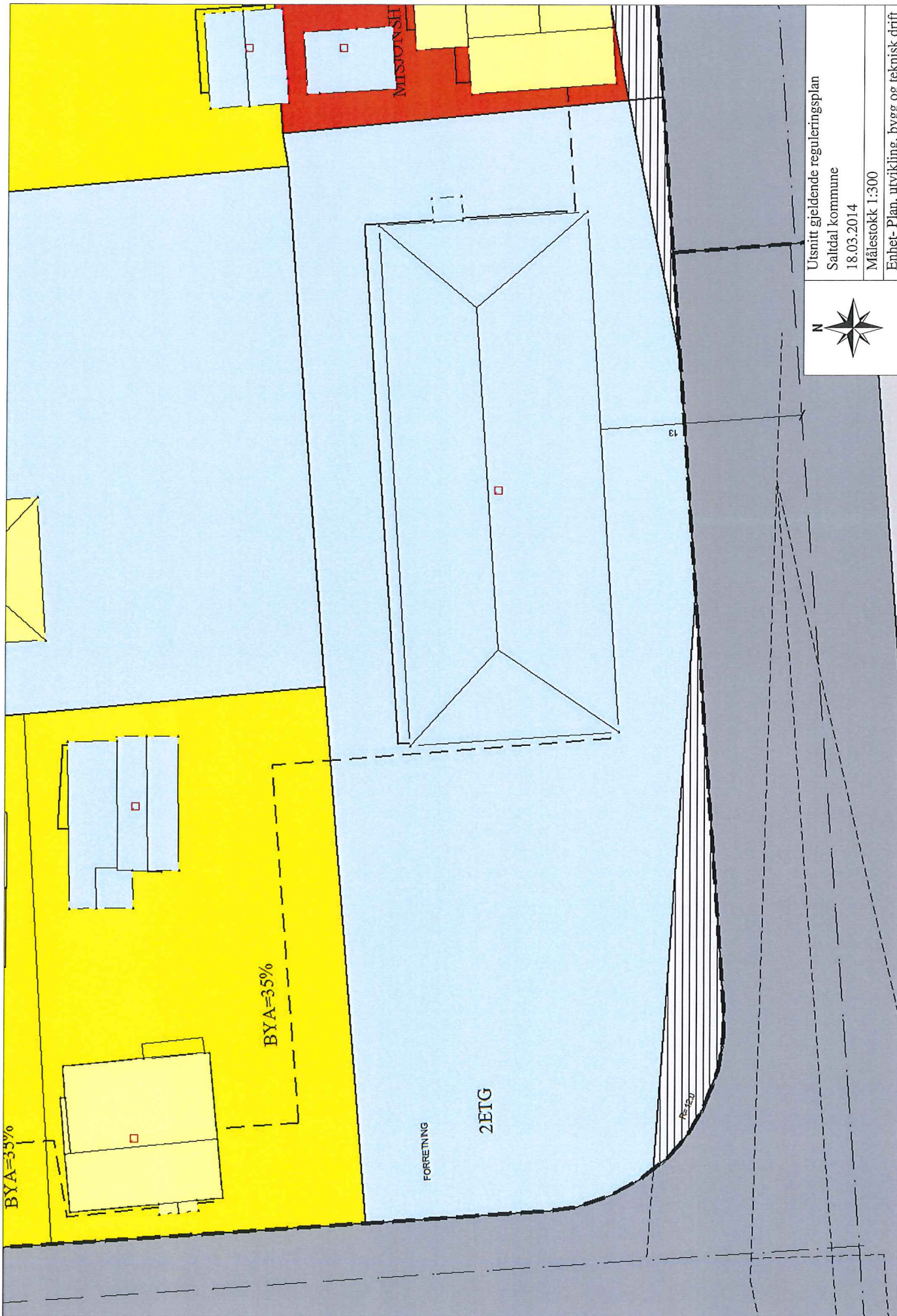
Innen reguleringsområdet er arealene gitt reguleringsformål som vist på planen.

### §2

#### OMRÅDE FOR BEBYGGELSE/FORRETNINGSBEBYGGELSE

- a. I områdene kan oppføres bolighus og/eller forretningsbebyggelse i inntil 3 etasjer med tilhørende kjeller og garasjer.
- b. Utnyttelsesgraden for tomter kan være opp til 85% BYA.
- c. Det tillates forretningsdrift i 1. og 2. etg. i bygninger.
- d. For hver enkelt leilighet skal det settes opp minst 1 garasje plass eller oppstillingsplass for 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppfølges med dette.
- e. Ny bebyggelse (ikke utvidelse av eksisterende) skal ha tak som samsvarer med tak i samme rekke. Bygningsrådet vil påse at takflatene er estetisk lik og at farger harmonerer bygningene i området.
- f. Bygningsrådet skal godkjenne tomtegrenser
- g. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Møneretning er angitt i bilag til planen, -tak- og gatebruks-plan, BOARCH, dat. 17. mars 1980.

- b. Ingen tomt kan benyttes før det foreligger tomtedeling for vedkommende område eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for de offentlige ferdsel.
- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- h. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.







Gjennomlysning med ortofoto

Saltdal kommune

Kirkegt. 23  
8250 ROGNAN

## Uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Kirkegata 10-14 - Saltdal kommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

### Planfaglig uttalelse

Fylkeskommunen viser til offentlig ettersyn og høring på detaljreguleringsplan for Kirkegata 10-14. Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert formål forretning/bolig i andre og tredje etasje og forretning i første etasje.

Så langt fylkeskommunen kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.

### Kulturminnefaglig uttalelse

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. **Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.** Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Kulturminnefaglig vurdering: Kari Torp Larsen, tlf. 75 65 05 23.

Med vennlig hilsen

Dag Bastholm  
plan- og miljøleder

Trine-Marie Fjeldstad  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.*

Kopi til:

Sametinget

Árvjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

---

Adresse	Postmottak Fylkeshuset	Dir.: 75 65 05 97 Tlf.: 75 65 00 00	Saksbehandler: Avdeling:	Trine-Marie Fjeldstad Kultur og miljø
Besøksadresse	8048 Bodø Prinsens gate 100	Faks:	E-post:	Plan og miljø post@nfk.no



## Saltdal kommune

Vår ref  
2012/252

Saksbehandler  
Frode Tjønn, tlf.: 75 68 20 27

Dato  
10.03.2014

### Planbestemmelser - Reguleringsendring for del av Rognan vest. Kirkegata 10-14. Utarbeidet av Saltdal kommune 20.03.2014

Arkivkode: Plannummer 2012001

Saksbehandling etter Plan og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Sign
Kunngjøring om igangsatt planlegging			FTJ
1.gangs behandling Saltdal formannskap	16.4.2013	35/13	FTJ
Offentlig ettersyn	4.2.2014 - 18.4.2014		FTJ
2. gangs behandling	27.4.2014		FTJ
Vedtatt i kommunestyret	27.4.2014		FTJ

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Plankart til bestemmelsene er vist i eget dokument

Dato \_\_\_\_\_  
Ordførerens underskrift

Planbestemmelsene er utarbeidet av Saltdal kommune 20.03.2014

## §1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg:** kombinert formål bolig og forretning, område for renovasjon

**Samferdselsanlegg:** privat parkering for beboere og forretningsgård, privat kjøreveg (rampe)

**Hensynssoner:** Frisikt

## §2 Bebyggelse og anlegg

### Område for bolig/forretning (FB1)

- a. I område FB1 kan det oppføres kombinert formål boligblokk med 8 enheter og/eller forretningsbebyggelse i inntil 3 etasjer med tilhørende kjeller/garasje. Det tillates forretningsdrift i 1. og 2. etg. Gesims fastsettes til 19,5 meter og mønehøyde 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel fastsettes til 22 grader. Bygningen skal oppføres med valmet tak.
- b. Utnyttelsesgraden % BYA=85. Felles regulert parkeringsareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.
- c. Byggegrense sammenfaller med planlagt bebyggelse.
- d. Mindre utspring med inntil 1 meter dybde tillates mot offentlig veg. Dette gjelder for takutspring, gesimser, balkonger m.m.rr

### Andre typer bebyggelse og anlegg - Område for renovasjon

- a. Oppstillingsplassen bør skjermes. Bodbygning, skjermvegger eller installasjoner som hører til formålet. Materialvalg og design tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen.

## §3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. **Kjøreveg (rampe):** Eierform: privat. Området sikres med gjerde eller lignende mot oppstillingsplasser i sør.
- b. **Fellesareal for parkering:** Eierform felles privat. Området skal benyttes til felles privat parkering for forretning og leiligheter. Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per leilighet og en biloppstillingsplass per 50m<sup>2</sup> bruksareal forretning. For privat parkering til beboere skal det tilrettelegges for 1 oppstillingsplass for bevegelseshemmede i kjeller nær heis. Det tilrettelegges 1 biloppstillingsplass for bevegelseshemmede for forretningsgården.
- c. Parkeringsareal for beboere og forretning skal forevises ved byggesøknad. Parkeringsplasser skal merkes for beboere og forretning.
- d. Det tillates ikke lagring av snø på parkeringsareal.

## § 4 Hensynssoner

a. Sikringszone – frisikt

I frisiktssoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegs planum.

**Fellesbestemmelser**

- a. Takvann og overvann skal tilkoples eksisterende ledningsnett for avløp

Planbestemmelsene utarbeidet av Saltdal kommune