



Rødøy
kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste endring:

Rødøy boligområde - mindre endring

Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging.

2 Reguleringsformål og hensynssoner i planområdet

Bygninger og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)

- Bolig (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2)

- Veg (V)
- Gangveg (GG)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, pkt. 3)

- Friområde (FRI)

Hensynssoner (pbl. §12-6)

- H140 – Frisikt
- H310 – Ras- og skredfare
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 – Båndlegging etter andre lover (energiloven)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Landskap/estetikk

Ved planlegging av nye tiltak skal det tas hensyn til landskap og terreng. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til landskapet er ivarettatt.

3.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir gjort funn av gjenstander eller konstruksjoner som kan være automatisk fredet, skal arbeidet stanses og Fylkeskommunen i Nordland varsles, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelser

Følgende bestemmelse gjelder for alle områdene/eiendommene avsatt til boligformål.

- a) Boligtyper
Det tillates eneboliger, tomannsboliger og rekkehus innenfor områdene avsatt til boligformål.
- b) Utnyttelsesgrad
Eiendommer regulert til boligformål kan bebygges med inntil 30% bebygd areal (30%BYA).
- c) Byggehøyde
Maks tillatt mønehøyde er 9 meter. Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Parkering
For hver boenhet skal det settes av minimum 2 biloppstillingsplasser.
- e) Avkjørsler
Det tillates en avkjørsel for hver boligeiendom til veg. Der avkjørsel ikke er vist med avkjøringspiler kan avkjørselen plasseres fritt.
- f) Garasjer
Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- g) Dokumentasjon
Ved søknad om nye bygg og vesentlige terrenginngrep skal eksisterende og nytt terreng dokumenteres.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

4.2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting T1

Området skal benyttes til barnehage. Tillatt grad av utnytting er 35% BYA.

4.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting T2

Området skal benyttes til omsorgsboliger/kommunale boliger.

Tillatt grad av utnytting er 35% BYA.

Tillatt byggehøyde er 9m fra ferdig planert terreng.

4.2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting T3

Området skal benyttes til sykehjem med tilhørende infrastruktur og parkering.

Tillatt grad av utnytting er 40% BYA.

Tillatt byggehøyde er 10m fra ferdig planert terreng.

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

4.3.1 Veg (V)

- a) o_V1, o_V4 og o_V5 skal være kommunale veger.
- b) f_V2 og f_V3 skal være felles veger for eiendommene som benytter vegen som avkjørsel.
- c) V6 og V7 skal være private veger.

4.3.2 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Det kan innenfor arealene plasseres veglys, nettstasjoner, rør og annen teknisk infrastruktur. Det er også tillatt å benytte områdene til breddeutvidelse av veg dersom det er behov for større manøvreringsareal utenfor regulert veg. Det tillates etablert postkassestativ innenfor arealene så fremt de ikke hindrer fri sikt i avkjørsler eller langs tilstøtende veger.

4.4 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1 Friområde

Innenfor arealene avsatt til friområde tillates det tiltak som fremmer områdets bruk som friområde/lekeplass slik som stier, benker, leke- og treningsapparater og lignende.

5 Bestemmelser til hensynssoner (Pbl. § 12-6 og 11-8)

5.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonene skal det ikke etableres sikthindrende innretninger eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over toppdekke på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

5.2 Ras- og skredfare H310

Faresone H310 markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare. Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven.

5.4 Båndlegging etter energiloven H740

Sone for båndlegging etter energiloven H740 gjelder høyspent luftlinje 132 kV. Sonen er en byggeforbudsone, der tiltak innenfor sonen skal godkjennes av linjeeier. Plassering av båndleggingssonen i reguleringsplankartet er veiledende. Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke at avstandskrav til høyspentledning overholdes. Tillatelse fra linjeeier må være gitt før kommunen kan godkjenne tiltak innenfor sonen.