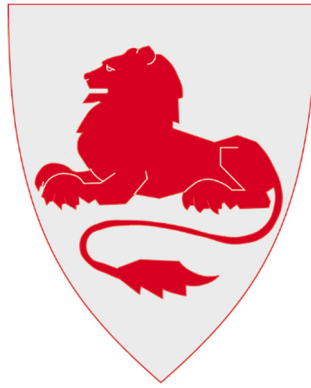




RØDØY KOMMUNE

**PLANBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE I JEKTVIK - PLAN ID 03-07-14.10**

Kommunestyrets vedtak:

02.10.2017

Saksnummer:

056/2017

Formannskapssekretær

§1 GENERELT

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende parkering og teknisk infrastruktur, samt et større areal til friluftsmål. Det regulerte området er vist på plankart datert 19.06.2017 med plan id 03-07-14.10.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (privat eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (offentlig, felles og privat eierform)

- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)
 - Friluftsmål (offentlig eierform)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

- 2.1** Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise planlagt plassering av bygg, teknisk infrastruktur, inkludert vei med frisiktlinjer, parkering og atkomst for det omsøkte tiltaket.
- 2.2** Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates oppført i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.
- 2.3** Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.
- 2.4** Parkering skal løses på egen tomt i henhold til Rødøy kommunes enhver tids gjeldende krav.
- 2.5** Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.
- 2.6** Detaljprosjektering av atkomstvei må ivareta hensynet til stormflo og framtidig havstigning, jf. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder «Havstigning og stormflo».
- 2.7** Der terrenginngrep planlegges gjennomført skal det vurderes om grunnen kan være forurenset og eventuelt behov for nærmere kartlegging. Forurensede masser skal behandles og deponeres forsvarlig slik at det ikke er fare for spredning eller skade på helse og miljø. Innkjøring av nye fyllmasser skal være rene i tråd med de fastsatte normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 1)

3.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Innenfor områdene BKS1-14 tillates det etablert eneboliger, flermannsboliger og rekkehus med tilhørende parkering (herunder garasje), avfallshåndtering, lek- og uteoppholdsareal.

Maks tillatt utnyttingsgrad for hver enkelt tomt settes til %-BYA = 30 %. Maks tillatt byggehøyde settes til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Justeringer av formålsgrenser mot vegformål tillates ved søknad om rammetillatelse der dette er nødvendig som følge av terrengtilpassing.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, 2)

4.1 Veg (o_SV, f_SV og SV)

Områdene o_SV1 (offentlig eierform), f_SV2-3 (felles eierform) og SV4-11 (privat eierform) reguleres til veg. Områdene omfatter kjørebane og vegskulder og skal etableres med bredder iht. plankartet.

Justeringer av formålsgrenser og senterlinje tillates dersom detaljprosjektering av veier og atkomster innenfor planområdet gjør det nødvendig. Veiens stigningsprosent skal optimaliseres så nært opp til vegklasse A1 i Statens vegvesens håndbok «N100 Veg- og gateutforming» som mulig. Endelig utforming av veier og atkomster skal fremgå av situasjonsplan.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – FRILUFTSFORMÅL (§12-5, 3)

5.1 Friluftsmål (o_LF)

Områdene merket som o_LF reguleres til friluftsmål. Innenfor disse områdene kan det tilrettelegges for lek-, rekreasjon og friluftsliv i form av (f.eks) gapahuker, bålplasser, benker, turstier og lek for barn. Tiltak som hindrer allmennhetens tilgjengelighet, bruk og/eller ferdsel i områdene tillates ikke.

Teknisk infrastruktur under grunnen, grøfter, snøopplag og nødvendige terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer langs vei tillates (jf. 4.1).

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. §2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.
- Detaljert fyllingsplan for vei i tråd med anbefalingene i geoteknisk vurdering i notat G-not-001-1350010029 datert 30.09.2015.

6.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging):

- Godkjent detaljplaner for offentlig veigrunn og VA- anlegg.
- Infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen (vei, veggrunn, VA-anlegg mv.) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- Nødvendige stabilitetsforbedrende tiltak skal være sikret utført før igangsettelsestillatelsen gis og geotekniker skal bistå i arbeidet med vurdering av poretrykkmålinger.

6.3 Brukstillatelse/ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelsen kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Offentlig vei, avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn.