

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN BØ34 - SOLSIDEN BOLIGFELT PÅ BØRØYA PLANBESTEMMELSER

Vedtatt av kommunestyret i sak 26/2018 av 31.05.2018

Dato: 31.05.2018

Dato for siste revisjon: -

Dato for kommunestyrets vedtak: 31.05.2018

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan: -

## 1. Planens hensikt

Detaljreguleringsplanen har til hensikt å legge til rette for etablering av boligfelt på del av GBnr. 64/1 på Børøya sørøst i Hadsel kommune som vist i reguleringskart. Det legges opp til 19 boligtomter for salg som byggeklare tomter, og to areal til boligsosiale formål/ordinært leilighetssalg der det tas sikte på å etablere to rekkehus i hvert felt med 5 boenheter der hver enhet går over 2 etasjer. 5 boenheter i de 2 arealene skal være til boligsosiale formål.

I tilknytning til boligfeltet skal her også være nødvendige VA-anlegg og el-forsyning, veiareal, grøntområder for bl.a. lek og rekreasjon, samt tilliggende friluftsområde som skal være uberørt. Det legges opp til adgang for allmennheten gjennom egen parkeringsplass i nord, samt muligheter for adkomst ned til fjæra sør for boligområdet. Adkomsten skal lages som en sti som er universelt utformet.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a. Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle offentlige tiltak, inkludert adkomst og uteareal. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt.
- b. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig.
- c. Dersom det i forbindelse med tiltak i mark blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
- d. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.
- e. Restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn:  
Det må ikke etableres bygninger, tilbygg eller anlegg innenfor planområdet som gjennomtrenger høyderestriksjonsflaten (den horisontale flate) på kote 48 meter over havet i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENSK-P-10) for Stokmarknes lufthavn. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 48 meter over havet, skal Avinor Stokmarknes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 1620 meter fra rullebanens forlengede senterlinje):

Dersom det skal etableres eneboliger/bygg høyere enn tre etasjer inklusiv takkonstruksjon over bestående terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. All bruk av tårnkraner til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 22,7 meter over havet skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det settes ingen krav vedrørende bruk av mobilkran. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for eneboligene/byggene og bruk av tårnkraner.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 2 (område utenfor 1620 meter fra rullebanens forlengede senterlinje):

All bruk av tårnkraner til oppføring av eneboliger/bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 55,0 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det settes ingen krav vedrørende bruk av mobilkran. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

### **3. Krav om detaljregulering**

Det stilles ikke krav til detaljregulering

### **4. Bestemmelser til arealformål**

#### **4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)**

Fellesbestemmelser for bebyggelse (felt BFS1-BFS6 og BKS1-BKS2):

1. Forurensning i grunnen. Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det redegjøres for grunnforhold med tanke på radon, forurensning i grunnen og byggegrunn. Søknaden skal vise hvordan det sikres trygg fundamentering av ny bebyggelse, samt inneholde evt. tiltaksplan mot forurensning og radon.
2. Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
3. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Terrengbehandlingen skal være mest mulig skånsom.
4. Ubebygde deler av tomter skal gis tiltalende utforming og beplantning.
5. Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel
6. Det forutsettes at avfallshåndtering skal løses på hver enkelt tomt.
7. Situasjonsplan. I forbindelse med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av bygninger med høyde og møneretning, avstand til nabobebyggelse, vei og tomtegrenser. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, samt nødvendige snitt/profiler som viser skjæringer/fyllinger og eventuelle støttemurer.

Boligbebyggelse BFS1-BFS6 – frittliggende småhusbebyggelse:

Det tillates oppført frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet, garasje og tilhørende anlegg.

1. Det tillates bebyggelse med gesimshøyde på opptil 7 meter og mønehøyde på opptil 9,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med flatt tak tillates tak oppbygg med gesimshøyde på opptil 7,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
2. På hver tomt skal det være plass for 1 garasje/ overdekket bilplass. Garasje tillates oppført med inntil 50 m<sup>2</sup> brutto, med maks gesimshøyde 2,8 m og maks mønehøyde 4.5

- m. Takvinkel og takform skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.
3. Frittstående garasjer tillates utenfor byggegrense, men skal ligge minst 1 meter fra tomtegrense, så lenge gjeldende tekniske krav er oppfylt. Byggegrense mot offentlige vei skal opprettholdes som vist i plankartet.
  4. Det skal, utenom garasje, avsettes 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Ved enebolig med sekundær leilighet avsettes 1 ekstra biloppstillingsplass.
  5. Hver tomt skal ha bare en avkjørsel fra adkomstveg. Den skal anlegges på vegside som vist ved pil på plankartet.
  6. Tillat grad av utnyttning BYA=40%

#### Boligbebyggelse o\_ BKS1-o\_ BKS2 konsentrert småhusbebyggelse:

Områder avsatt til opparbeidelse av rekkehusbebyggelse.

1. Tillat grad av utnyttning BYA=50% (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal BYA)
2. Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet.
3. Det skal, utenom garasje, avsettes 1,0 biloppstillingsplass per boenhet, inkludert gjesteparkering.
4. Før byggetillatelse for o\_BKS1 og o\_BKS2 blir gitt, skal det framlegges detaljert utomhusplan for tomtene og lekeareal o\_BLK1.

#### Utenomhusareal f\_ BUT1:

Areal avsatt som fellesområde for BFS1-BFS6, og o\_BKS1-o\_BKS2. Fellesareal kan møbleres. Det er tillatt godkjent bål plass, evt. grillhytte.

#### Lekeplass f\_ BLK1-f\_ BLK2 – nærlekeplass:

Områder avsatt til opparbeidelse av lekeplass. Lekeplasser bør forsvarlig sikres.

1. Innenfor området f\_BLK1 skal det avsettes areal til nærlekeplass. Arealet er felles for alle boenheter i o\_BKS1 og o\_BKS2. Minste krav 20m<sup>2</sup> per boenhet
2. Innenfor området f\_BLK2 skal det avsettes felles lekeareal for BFS1-BFS6. Minstekrav 200m<sup>2</sup>.
3. Lekeområder må opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, og ha nødvendig utstyr.
4. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

#### Energianlegg o\_ BE1:

Området avsatt til trafo for strømforsyning. Fargevalg skal tilpasses omgivelse og godkjennes av Hadsel kommune.

#### Avløpsanlegg o\_ BAV1-o\_ BAV2:

O\_BAV1 – eksisterende pumpestasjon for spillvann

O\_BAV2 – området avsatt for offentlig avløpsanlegg – pumpestasjon.

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

#### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Samferdselsanlegg er regulert iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». Opparbeidelse av trafikkområdene (kjøreveg, gang- og sykkelveg, og annen veggrunn) skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Hadsel kommune.

#### Kjørevei o\_ SKV1:

Eksisterende kommunal vei. Avkjørsel til boligområde utformes i form av uregulert T-

kryss. Dimensjonerende kjøretøy lastebil.

#### Kjørevei o SKV2:

Fremtidig kommunal vei. Veibredde som vist på plankartet. Dekke skal være asfaltert. Atkomst til hver tomt er vist på plankart med retningspil. Plassering av adkomstpil er veiledende og detaljert plassering av hver avkjørsel avgjøres i byggesaken.

#### Parkering o SPA1:

Området avsatt til parkering kan benyttes som gjesteparkering for besøkende av området. Minst 1 av parkeringsplasser skal avsettes for forflytningshemmede.

1. Dekke skal være asfaltert.
2. Det er forbud å bruke parkeringsareal til privat parkering av båter/bobiler og biler utenom besøkende av område.

#### Annen veggrunn:

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter og veibelysning. Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon.

#### Gang og sykkelveg o SGS1-o SGS3:

Gang- og sykkelvegen bygges med 3,0 m bredt asfaltdekke og 0,25 m gruslagt skulder på hver side. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveger. Krav om belysning

### **4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

#### Grønnstruktur G1, G2:

Terrenginngrep er ikke tillatt. Områder avsatt som grønn skille mellom bebyggelse.

#### Tursti o GT1:

Innenfor området er det tillatt å anlegge en enkel tursti.

### **4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)**

#### Friluftsmål LF1-LF3:

Det tillates oppført en trestesti fra o\_SKV2 til LF3. Stien skal være universell utformet.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Sikringssoner - Frisikt (§ 11-8 a) H140\_1-H140\_2**

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiplan.

### **5.2 Båndlagte områder etter kulturminneloven (§ 11-8 d) (sone H730\_1-H730\_2)**

I planområdet er det registrert 2 automatisk fredete kulturminner (Askeladden id: 17951 [H730\_1] og 67973 [H730\_2]). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje.

## **6. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)**

### **6.1 Før igangsettingstillatelse**

1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

2. Gang- og sykkelveg o\_SGS1 og o\_SGS2 skal etableres og ferdigstilles samtidig med det øvrige vegsystemet.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor område boligområdene, skal det være gitt brukstillatelse for o\_SKV2 samt hovedledning for vann og avløp.

#### **6.2 Før bebyggelse tas i bruk**

1. Lekeareal f\_BLK2 skal opparbeides i ett byggetrinn. Lekeplassen skal være ferdigstilt før brukstillatelse, eller midlertidig tillatelse til første bolig innenfor BFS1-BFS6 kan gis.
2. Lekeareal f\_BLK1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse, eller midlertidig tillatelse til første bolig innenfor BKS1 og/ eller BKS2 kan gis.

#### **Juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene:**

For prosjektering av overvannshåndtering skal dokument «Utredning myr» fra 30.1.2017 tas til følge.