

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

# Oppeid handel

Kommunestyrets sak: 5/17

Vedtatt dato: 09.02.2017

## § 1 GENERELT

### 1.1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket «Detaljplan Oppeid Handel», datert 03.10.16

### 1.2 FORMÅLSOMRÅDER

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 er området regulert til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg**

- Forretning (1150)
- Kombinert formål Bolig/Forretning (1801)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

#### **Hensynssoner**

- Sikringssone - frisikt (H140)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Plankrav**

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal, foruten bygningene, vise utnyttelse og planering av den ubebygde delen av tomten. Planen skal vise adkomst til offentlig veg, areal for parkering, avfallsstasjon, av- og pålessingssone, skjæringer, fyllinger, internveger, strømtilkobling, beplantning og terrengbehandling med høydeangivelse. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet kan gis.

### **2.2 Revegetering / istandsetting**

Arealer der det har vært foretatt terrenginngrep skal istandsettes på tiltalende måte slik at sår i landskapet minimaliseres.

### **2.3 Tekniske anlegg**

Teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging.

### **2.4 Universell utforming**

Universell utforming skal ligge til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.

### **2.5 Parkeringskrav**

Antall parkeringsplasser skal til enhver tid beregnes etter de gjeldende parkeringsvedtekter for Hamarøy kommune.

### **2.6 Krav til maksimalt forretningsareal**

Samlet forretningsareal innenfor planen skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

3.0.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

3.0.2 Bilparkering for byggeområde F og B/F skal skje i kjeller. Dog tillates inntil 10 % av parkeringsareal på bakke. For sykkel skal halvparten av parkering for handel legges på GG2, øvrige del skal legges i P-kjeller.

3.0.3 Det må foreligge en landskapsplan og være sikret en opparbeidelse for gangareal (o\_GG1 og GG2) før det gis byggetillatelse for nybygg.

- 3.0.4 Ved behandling av søknad om rammetillatelse skal kommunen påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. FUP kan stille krav til utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- 3.0.5 Det skal legges vekt på helhet og kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruken. Bygget må gis en utforming med variasjon i volumer og taklinjer, og det skal tilstrebes tiltak som bryter opp fasadene i mindre volumer. Profil- og fjernvirkning av bebyggelse skal vurderes. Bebyggelse bør lokaliseres og utformes i henhold til lokalklima og topografi.
- 3.0.6 Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lavt energiforbruk. Alternative energikilder for bygningene skal vurderes. Dette skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.
- 3.0.7 Det kan innenfor formålsområdet opparbeides trapper, utomhusanlegg, tekniske installasjoner og lignende etter godkjenning av Hamarøy kommune.

### **3.1 Forretninger (F)**

- 3.1.1 Innenfor byggegrensen skal utnyttelsen være maks tillatt BYA = 50 %.
- 3.1.2 Varelevering skal løses uten å komme i konflikt med fylkesveg, som vist i illustrasjonsplan.
- 3.1.3 Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige kotehøyde c+74 m.o.h.
- 3.1.4 Område B/F gis kjøreadkomst fra V4 via parkeringskjeller.

### **3.2 Kombinert formål Bolig/Forretninger (B/F)**

- 3.2.1 Arealer på gateplan skal nyttes til forretningsvirksomhet. Arealer i 2. og 3. etasje kan nyttes til boligformål. Kjeller skal ha felles bruk bolig/forretning.
- 3.2.2 Innenfor byggegrensen skal utnyttelsen være maks tillatt BYA = 80 %.
- 3.2.3 Bebyggelsens kan oppføres i tre etasjer og kjeller, og maksimale byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde c+78 m.o.h. Mot sør er maksimal byggehøyde begrenset til kotehøyde c+71,5. Grense mellom ulike byggehøyder er angitt på plankart.
- 3.2.4 Mot nord og vest tillates skjermtak over utearealer på gateplan å overskride byggegrense, dog ikke slik at formålsgrense overskrides.
- 3.2.5 Mot sør skal 1. etg. på bebyggelse utformes uten vinduer ut mot tilgrensende privat hage. Vegg på forretningsbygg skal ivareta brannkrav som brannskillende konstruksjon mot nabo.
- 3.2.6 Alle boenheter skal ha stille side (under 55 dBA). Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal ha tilgang til vindu på stille side. Minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr bolig skal ha støyforhold som tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2012.
- 3.2.7 Fasade mot nord (mot torget) skal utformes slik at minimum 50 % av fasadeflaten i plan 2 og 3 trekkes minimum 8 m inn fra byggegrense. Intensjonen er å redusere bebyggelsens høydevirkning mot torget og å gi rom for uteplasser for boliger mot torget.

- 3.2.8 Krav til uteoppholdsareal for boliger.  
Innenfor planområdet skal det etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, hvorav minimum halvparten etableres som felles uteoppholdsareal. En vesentlig del av felles uteoppholdsareal skal etableres på takterrasse på plan 2 – og med god visuell kontakt mot torget. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og være innenfor støykrav angitt i veileder T-1442.
- 3.2.9 Varelevering for handel for skal skje fra kjøreveg V4. Varelevering med mindre varebiler kan unntaksvis skje fra parkeringsplass f\_P\_3.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (o\_V\_1)**

- 4.1.1 Området er opparbeidet som fylkesveg.
- 4.1.2 Området kan bearbeides som miljøprioritert gate i hht områdereguleringsplan for Oppeid, O1: Sentrumsplan. Det kan gjøres fartsreducerende tiltak i veggen. På strekningen tillates beplantning, møblering og egen utforming i formålsområdene for gangareal. Utforming skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **4.2 Veg (o\_V2 og o\_V\_5)**

- 4.2.1 Vegarealene er opparbeidet som kommunal veg og er offentlig.

### **4.3 Veg (V4) vareleveringsveg**

- 4.3.1 Vegareal er felles for byggeområde F og B/F, og opparbeides som adkomstveg for varelevering til butikken, og på deler av strekket som adkomstveg til p-kjeller under butikken.
- 4.3.2 Ved utkjøring på fylkesveg tillates kun utkjøring mot vest/Tranøykrysset for varelevering. Utkjøring fra p-kjeller skjer via kommunal veg o\_V\_5.

### **4.4 Fortau (o\_FTA)**

- 4.4.1 Områdene er opparbeidet som fortausareal og er offentlig.

### **4.5 Gangveg/gangareal/gågate (o\_GG1 og GG2)**

- 4.5.1 Områdene skal benyttes som gangareal og forsamlingsplass.
- 4.5.2 Det skal i området legges til rette for uteopphold og sitteplasser.
- 4.5.3 Gangareal opparbeides med eget beleg, beplantning og møblering i henhold til kommunens tekniske normer og områdereguleringsplan for Oppeid O.1: Sentrumsplan. Sykkelparkering skal anlegges slik at det ikke er til hinder for gangtrafikken

4.5.4 Reklameskilt må ikke uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen plasseres i områdene. Skilt m.m. som viser navn og/eller type virksomhet, eller på en annen måte reklamerer for virksomheten, kan likevel plasseres på bygg som tilhører virksomheten.

#### **4.6 Kollektivholdeplass (o\_KHP)**

4.6.1 Området opparbeides som bussholdeplass.

#### **4.7 Parkering (f\_P\_3)**

4.7.1 Parkering er felles for byggeområdene innenfor planen samt gnr/bnr 14/12.

4.7.2 Området opparbeides som parkeringsplass etter Hamarøy kommunes tekniske normer.

### **§ 5 HENSYNSSONER**

#### **5.1 Sikringsone – frisikt – H140**

I frisiktsoner skal det være sikt i henhold til kravene som følger av Statens vegvesens til enhver tid gjeldende gate- og vegnormaler (håndbok N100).

### **§ 6 REKKEFØLGEKRAV**

#### **6.1 Opparbeidelse av parkering og gangareal**

Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål forretning (F) og bolig/forretning (B/F) skal det være sikret opparbeidelse av parkering (f\_P\_3) og gangareal (o\_GG1 og GG2) gjennom en utbyggingsavtale med kommunen. Nevnte areal skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nybygg i område F og bolig/forretning (B/F) kan gis. Tilsvarende vil gjelde formål bussholdeplass o\_KHP.

Utbyggingsavtale skal være signert innen igangsettingstillatelse på nybygg kan gis.

Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål forretning (F) skal parkering (f\_P\_3) opparbeides for benyttelse også i anleggsfasen.

#### **6.2 Teknisk infrastruktur**

Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål forretning (F) og bolig/forretning (B/F) skal det være sikret nødvendig flytting av tekniske installasjoner i grunnen om disse er i konflikt med tiltak.