

Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for

Oppeid

O1: Sentrumsplan

Reguleringsplankart datert 26.10.10

Kommunestyrets sak 52/10

Utgave: C.2
Vedtatt Dato: 2010-10-26

INNHOOLD:

I.....	3
II	3
III.....	5
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	5
2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
3 GRØNNSTRUKTUR	12
4 HENSSYNSONER	13
5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	14
IV.....	14
V	17

I

I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

- A. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Hamarøy kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjon innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

- B. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og anlegg. Dersom tiltak fraviker fra illustrasjonsplan kan FUP kreve at det utarbeides en detaljregulering for tiltaket.

II

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

- A. Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende hovedformål, med underformål:
 - 1. Område for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- 1.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF_1)
 - 1.2 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF_2)
"DIKTERSTUA"
 - 1.3 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)
 - 1.4 FORRETNING (F)
 - 1.5 ADMINISTRASJON (AD)
 - 1.6 HOTELL (H)
 - 1.7 BOLIG/FORRETNING (B/F_1 - B/F_6)
 - 1.8 BOLIG /FORRETNING/KONTOR (B/F/K_1-B/F/K_4)
 - 1.9 FORRETNING/KONTOR (B/F/K_2) "SKOGHEIM"
 - 1.10 BOLIG /TJENESTEYTING (B/T)
 - 1.11 NÆRING/TJENESTEYTING (N/T) "BYGDETUNET"
-
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
 - 2.1 KJØREVEG (V_2-V_7)
 - 2.2 GATETUN (GT_1, GT_2)
-
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
 - 3.1 FRIOMRÅDE (FRI)
 - 3.2 PARK
-
- B. Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert med følgende hensynssoner (PBL § 12-6):
1. Sikringssone (B/V/S/V) (H110)
Herunder hensynssone nedslagsfelt for drikkevann og hensynssone for friskt.
 2. Hensiktssone friskt, (H_100)
 3. Sone med angitte særlige hensyn (H570_1, H570_2)
Herunder hensynssone for bevaring kulturmiljø

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF_1)

- A. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter FUPs skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- B. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 2 biler. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. FUP kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m².
- C. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan FUP forlange utarbeidet detaljregulering med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- D. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 25 %.
- E. Eventuell ny bebyggelse innenfor området kan oppføres med samme utnyttelse, gesims- og mønehøyder som eksisterende bebyggelse har i dag.

1.2 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF_2) "DIKTERSTUA"

- A. Bebyggelsen skal nyttes til bolig.
- B. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_2, Skogheim.
- C. Bebyggelsen er vernet og skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle originale fasader skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
- D. Ved reparasjoner og vedlikehold av verneverdige bygninger skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre bygningselementer (dører, vinduer, omramminger, bordkledning, taktekke etc.) skiftes ut.
- E. Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

- F. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- G. Ved tiltak på bevaringsverdig bebyggelse skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg til byggesøknad før tillatelse gis.
- H. Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet.
- I. Det skal ikke være parkering innenfor området. Det tillates kjøring i områdets nordlige del for drift og vedlikehold.

1.3 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)

- A. Innenfor området kan det oppføres konsentrert bebyggelse for bolig/hybelhus.
- B. Bebyggelsen kan oppføres som lavblokk i opptil 2 etasjer, byggehøyde maks mønehøyde = 8m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå for området.
- C. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 35 %.
- D. Det skal i bebyggelsen spesielt vektlegges utforming av fasader mot hovedvegen, der også takflaten er å regne som en fasade. Bebyggelsen kan oppføres med flate tak.
- E. Parkering må løses innenfor formålet om ikke der kan vises til annen avtale med kommunen.

1.4 FORRETNING (F)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for forretning
- B. Bebyggelsen skal nyttes til butikk, lager og kontor samt nødvendige fellesarealer.
- C. Det kan innenfor byggegrensen oppføres bebyggelse med underliggende parkeringsareal.
- D. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks. tillatt % -BYA = 75 %.
- E. Varelevering til formålet skal løses uten å komme i konflikt med fylkesveg, som vist i illustrasjonsplan
- F. Parkering skal løses innenfor området, og i P_3. P_3 må være sikret en opparbeidelse før der gis byggetillatelse for nybygg i arealformålet forretning (F).
- G. Det må foreligge en landskapsplan og være sikret en opparbeidelse for Gatetun GT_2 før der gis byggetillatelse for nybygg i arealformålet forretning (F).

1.5 ADMINISTRASJON (AD)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for administrasjon.
- B. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendige fellesanlegg.
- C. Eventuell ny bebyggelse innenfor området skal oppføres med samme utnyttelse, gesims- og mønehøyder som eksisterende bebyggelse har i dag.
- D. Det kan innenfor området avsettes areal til søppelskur, sykkelparkering o.a.
- E. Tiltak i området må forholde seg til hensynssone for kulturmiljø, verneverdig bebyggelse Skogheim og landskapsplan Skogheim.
- F. Det skal være fremkomstmuligheter gjennom området til områdene B/F/K_3 og BF_3.

1.6 HOTELL (H)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell.
- B. Bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde maks mønehøyde 72 m.o.h.
- C. Området skal i hovedsak benyttes til hotell og hotelfunksjoner.
- D. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 40 %.
- E. Bebyggelsesområde H skal inngå i felles landskapsplan for Gatetun 2 (GT_2).
- F. Det må foreligge en landskapsplan og være sikret en opparbeidelse for GT_2 før byggetillatelse til nybygg i arealformålet hotell (H) gis.
- G. Parkering kan løses innenfor området som vist i illustrasjonsplan jamfør kap. 5.6 Rekkefølgebestemmelser.
- H. Tiltak i området må forholde seg til hensynssone for kulturmiljø og verneverdig bebyggelse Skogheim (H570_1).

1.7 BOLIG/FORRETNING (B/F_1 - B/F_6)

- A. Innenfor områdene kan det oppføres bebyggelse for bolig og forretninger med nødvendige lagerarealer og kontorer. Forretninger tillates kun i 1. etg.
- B. For områdene gjelder følgende byggehøyder:
 - B/F_1: maks gesimshøyde = 69, 5 m.o.h.
 - B/F_2: maks mønehøyde = 79 m.o.h.

- B/F_3: maks mønehøyde = 78 m.o.h.
- B/F_4: maks mønehøyde= 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- B/F_5: maks mønehøyde= 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå..
- B/F_6: maks mønehøyde= 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.

C. Innenfor områdene skal utnyttelsen være følgende:

- B/F_1: maks tillatt % -BYA = 40 %.
- B/F_2: maks tillatt % -BYA = 40 %.
- B/F_3: maks tillatt % -BYA = 75 %.
- B/F_4: maks tillatt % -BYA= 35 %.
- B/F_5: maks tillatt % -BYA= 20 %.
- B/F_6: maks tillatt % -BYA= 25 %.

D. Bebyggelsen i områdene skal oppføres med følgende utforming:

- B/F_1: Bebyggelsen skal oppføres med flate tak
- B/F_1 - B/F_6: Bebyggelsen skal i form tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, men med et moderne formspråk.
- B/F_3: Bebyggelsen skal ha henvendelse mot gatetun GT_2.

E. Parkering

- for B/F_1 opparbeides i P_2, HC-parkering i GT_1.
- For B/F_2 og B/F_3 opparbeides parkering i P_1 og innenfor formålsområdene.

F. Varelevering

- Varelevering til B/F_2, B/F_3 og B/F_5 skal være gjennom intern kjøreveg, V_7.
- Varelevering til B/F_1 og B/F_4 skal være gjennom GT_1 og gangveg GS_2.

G. Avkjørsel

- For B/F_4 blir ny avkjørsel fra GS_2
- For B/F_6 blir ny avkjørsel fra GS_3 og V_5.

1.8 BOLIG /FORRETNING/KONTOR (B/F/K_1 – B/F/K_4)

A. I området kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretninger med nødvendige lagerarealer og kontorer.

B. Bebyggelsen kan oppføres med følgende byggehøyder:

- B/F/K_1: maks mønehøyde = 13,0 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- B/F/K_3: maks mønehøyde = 7,0 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- B/F/K_4: maks mønehøyde = 6,5 m, regnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.

C. Innenfor områdene skal utnyttelsen være følgende:

- B/F/K_1: maks tillatt % -BYA = 60 %.
- B/F/K_3: maks tillatt % -BYA = 60 %.
- B/F/K_4: maks tillatt % -BYA = 60 %.

- D. Parkering forutsettes løst innenfor områdene. Om parkeringsbehov ikke kan løses innenfor området kan der inngås avtale om bruk av kommunalt P-areal, dersom FUP anbefaler dette.

1.9 BOLIG/FORRETNING/KONTOR (B/F/K_2) ”SKOGHEIM”

- A. Bebyggelsen skal nyttes til forsamlingslokale for kultur, kunstnerboliger og kontorer samt nødvendig fellesanlegg.
- B. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_2
- C. Bebyggelsen er vernet og skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle originale fasader skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil). Det tillates ikke nybygg i området.
- D. Ved reparasjoner og vedlikehold av verneverdige bygninger skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre bygningselementer (dører, vinduer, omramminger, bordkledning, taktekke etc.) skiftes ut.
- E. Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- F. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- G. Ved tiltak på bevaringsverdig bebyggelse eller ved tiltak i omgivelsene som kan ha visuell innvirkning på bevaringsverdig bebyggelse, skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg til byggesøknad før tillatelse gis.
- H. Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet.
- I. Parkering for bebyggelsen skal opparbeides i P_5.
- J. Området rundt bebyggelsen skal benyttes til park og kulturhage, og opparbeides etter egen landskapsplan for Skogheim.

1.10 BOLIG /TJENESTEYTING (B/T)

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for bolig og tjenesteyting.
- B. Bebyggelsen skal benyttes som hybelhus med tilhørende funksjoner, forsamlingslokale samt annen næringsvirksomhet.
- C. Eventuell ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses eksisterende bebyggelse i gesims- og mønehøyder.
- D. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks. tillatt % - BYA = 30 %.

- E. Parkering forutsettes løst i landskapsplan.
- F. Der må i landskapsplan avsettes tilstrekkelig uteareal for boligene.
- G. Bebyggelsesområde B/T skal inngå i felles landskapsplan for deler av Gatetun 1.

1.11 NÆRING/TJENESTEYTING (N/T) ”BYGDETUNET”

- A. Bebyggelsen skal nyttes til næring og tjenesteyting og kulturvernformål.
- B. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_1
- C. Anlegget kan benyttes som forsamlingslokale for kultur, kontorer samt nødvendige fellesanlegg.
- D. Bebyggelsen er vernet og skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle originale fasader skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
- E. Ved reparasjoner og vedlikehold av verneverdige bygninger skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre bygningselementer (dører, vinduer, omramminger, bordkledning, taktekke etc.) skiftes ut.
- F. Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- G. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- H. Ved tiltak på bevaringsverdig bebyggelse skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg til byggesøknad før tillatelse gis.
- I. Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet.
- J. Det skal ikke være parkering innenfor området, med unntak for varelevering og når nødvendig, drift.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I områdene avsatt for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformator kiosker, lysmaster ol. For øvrig tillates ikke områdene bebygget, med mindre annet er angitt spesielt.

2.1 KJØREVEG - GATE (V_1)

- A. Området skal opparbeides som kjøreveg i henhold til gjeldende tekniske normer.
- B. På strekningen mellom Tranøykrysset og hensynssonene Skogheim og Bygdetunet bearbeides vegen som miljøprioritert gate. Det kan gjøres fartsreducerende tiltak i vegen. På strekningen tillates beplantning, møblering og egen utforming i formålsområdene for gatetun. Utforming skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.2 GATETUN (GT_1, GT_2)

- A. Områdene skal benyttes som gatetun og forsamlingsplass.
- B. Områdene opparbeides etter egen landskapsplan som skal godkjennes av FUP. Planer i tilknytning til fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen. Planen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk for tiltaket. Planen skal vise:
- At krav til universell utforming er ivaretatt, og at overgang mellom gatetun og til innvendig golv i tilstøtende bygninger skal ivareta gjeldende krav til universell utforming.
 - Avsatt areal til sykkelparkering og lekeareal på egnede plasser i gatetunene
 - Belysning
- C. Gatetun opparbeides med eget beleg, beplantning og møblering i henhold til kommunens tekniske normer.
- D. Tilliggende del av GT_2 opparbeides som forplass for hotell, og skal utformes som del av hotellets landskapsplan.
- E. Eksisterende telefonkiosk kan innarbeides som del av GT_2.
- F. Det kan etableres lehus for bussventende på gatetun ved busstopp.
- G. Det kan etableres rampe og trapp for eksisterende bebyggelse i B/F_3 i GT_2, men dette skal ikke være til hinder for alminnelig fotgjengerferdsel.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 FRIOMRÅDE (FRI)

- A. Områdene skal benyttes til friområde.
- B. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_2
- C. Det tillates i friområdet opparbeidet sti av hardstampet grus med bredde 1,5m med variasjoner. Sti skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget og kulturmiljøet. Sti opparbeides som vist i illustrasjonsplanen.
- D. Det tillates ikke kjøring i friområdet, med unntak av adkomst til BF1 i friområdets nordlige del som vist i illustrasjonsplan.

3.2 PARK (PARK)

- A. Området skal benyttes til park og aktivitetshage.
- B. Området ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_1
- C. Innenfor området tillates det oppført temporære konstruksjoner og det tillates mindre bygninger og anlegg (paviljongbebyggelse) som er i tråd med områdets funksjon og bruk som aktivitetspark og lekeplass. For alle tiltak av permanent karakter må der innhentes godkjenning fra regional kulturminnemyndighet

4 HENSYNSONER

HENSYNSONE FOR NEDSLAGSFELT FOR DRIKKEVANN (H110)

- A. Det skal tas hensyn for nedslagsfelt for drikkevann. Alle tiltak må godkjennes av kommunen.
- B. Det skal ikke gjøres tiltak i området som kan gi avrenning til drikkevannskilden.
- C. Det skal ikke reises bygg eller anlegg i området.

HENSYNSONE FOR FRISIKT (H100)

- A. Det skal tas hensyn for frisikt for trafikanter i området.
- B. Det skal ikke gjøres tiltak i området som kan hindre frisikt, i henhold til gjeldende Vegnormal.

HENSYNSONE FOR KULTURMILJØ (H570_1, H570_2)

- A. Det skal i hensynssonen tas hensyn til det eksisterende kulturmiljø henholdsvis Bygdetunet (H570_1) og Skogheim (H570_2)
- B. Det skal ikke gjøres tiltak i hensynssonen som virker forstyrrende på helheten i det bevaringsverdige anlegget.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det kan gis tillatelse til tiltak i B/T, B/F_1, B/F/K_1 og B/F_4 skal det være sikret opparbeidelse av gatetun 1 (GT_1) og P_2, samt gangveg mellom P_2 og P_3, gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.
2. Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål forretning (F), hotell (H) og B/F_3 skal det være sikret opparbeidelse av gatetun 2 (GT_2) gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.
3. Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål B/F_2, B/F_5 og B/F_3 skal det være sikret opparbeidelse av P_1 og intern kjøreveg gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.
4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål forretning (F) skal det være sikret opparbeidelse av P_3 gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.
5. Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål Hotell (H) skal det være sikret opparbeidelse av tilkjøringsveg for buss og fortau foran hotellet langs fylkesveg gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.
6. Før det kan gis tillatelse til tiltak i formål Hotell (H) skal det være sikret opparbeidelse av tilstrekkelig antall parkeringsplasser for formålet.
7. Når ny avkjørsel til B/F_4 tas i bruk, skal eksisterende avkjørsel til fylkesveg stenges.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

8. Bygningers utforming

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.

9. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

A. Funksjoner og byrom

Ved utbygging av byggeområder og områder som ligger i kontakt med gatetun skal det tilrettelegges for at innganger for publikumsfunksjoner legges til gatetun og tilløpende gater for å aktivisere disse.

Ved søknad om igangsetjingstillatelse skal det redegjøres for hvordan dette er ivaretatt.

B. Landskapsplan og tomtebehandling

- Sammen med søknad om rammetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en landskapsplan for den ubebygde delen av tomten, som skal godkjennes av FUP. Planen skal vise terrengbehandling, eksisterende og eventuell ny vegetasjon, lekearealer og andre fellesarealer, evt. utemøblering og andre installasjoner. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.
- Dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, må arbeidene øyeblikkelig stanses, og kulturminnemyndighetene umiddelbart varsles, jmf. Kulturminneloven, § 8, 2. ledd.
- Håndtering av overvann skal skje på egen eiendom, og må dokumenteres i byggesaken.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. Markante enkelttrær skal søkes bevart, og erstattes om de må fjernes. Utforming, høyde og farge på gjerder mot gater skal godkjennes av FUP.
- Hvor planering medfører forstøtningsmurer, skal høyden godkjennes av FUP.
- For byggeområder med forretning, kontor, tjenesteyting, administrasjon og hotell skal landskapsplanen angi interne kommunikasjonsareal for gående og kjørende. Sikkerhetsmessige forhold må spesielt ivaretas i de områder der dette er relevant, så som adkomst for uttrykingskjøretøy mv. Planen skal utarbeides i hensiktsmessig målestokk for tiltaket.
- Ved søknad om tiltak innenfor samferdselsanlegg og grøntstruktur; kjøregater, fotgjengerområder, parkeringsarealer, gatetun og parker skal det utarbeides detaljerte landskapsplaner i hensiktsmessig målestokk, som skal godkjennes av FUP. Slike landskapsplaner skal vise dekkebelegg, beplantning, utemøblering, terrengforming, gjerder, murer, utendørs belysning, skilt og reklame.
- Tiltak som gjøres på eller ved fylkesveg skal følges av en byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen.

C. Støy

- Støynivå for uteareal ved nye boliger, lek og uterom og private uteplasser skal ikke overstige LDEN=55dB. Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 (kap.4 i T 1442, MDs rettledning).

10. Arealutnyttelse

Byggehøyder angis for det enkelte området. Der ikke annet er oppgitt regnes gesimshøyde og mønehøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå for området langs fasaden. (Jmfr. § 3.9 forskrift av 26.1.2007 nr. 96, med ikrafttredelse 1.7.2007)

Utnyttelse angis for det enkelte området i % - BYA eller BYA.

11. Takoppbygg

Der ikke annet er angitt tillates det oppført takoppbygg for heis, trapper, ventilasjonskanaler og andre tekniske rom over angitt maks gesims- og mønehøyde inntil 2,0 meter over angitt kotehøyde. Takoppbygg skal vises på tegningsmaterialet som følger rammesøknad.

12. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

A. Parkering

Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Hamarøy kommune. Min 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering. For kontor skal antall plasser være min 1 pr 50 m² bruksareal i bebyggelsen.

B. FUP kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle. (Pbl § 28-7, 3. ledd)

13. Detaljregulering

Dersom søknad om rammetillatelse ikke er i tråd med intensjonene i reguleringsplanen kan FUP kreve at det utarbeides detaljregulering for ett eller flere av utbyggingsområdene innenfor planområdet.

14. Illustrasjonskrav

Forslag til nybygg, og til endring av fasader skal, ved rammesøknad, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for såvel eksisterende situasjon som for det nye forslag.

Ved rammesøknad kan FUP forlange perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet, før og etter endring. Videre kan FUP forlange modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

15. Riving

Ved søknad om riving av bygg kan FUP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

16. Trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner

Innenfor byggeområdene og områder for kombinerte formål kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.

17. Ulemper for boligområder

FUP kan avslå søknad om bruksendring eller oppføring av bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering medfører ulemper for tilgrensende boligområder, så som støy, støv, lukt og brann-/ eksplosjonsfare mm.

18. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet. Bebyggelse, anlegg og uteområder skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper, jf statlig rundskriv, T-5/99 B(MDs rettleiding) eller senere vedtatt regelverk.

19. Tekniske anlegg

Detalj- og byggeplaner for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, energi) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunal standard eller Statens vegvesens gjeldende standard. For fylkeskommunale veganlegg gjelder at detalj- og byggeplaner skal godkjennes av Statens vegvesen, og ha en kvalitet samsvarende med Statens vegvesens gjeldende standard.

20. Lokalklima

Ved opparbeidelse av samferdselsanlegg, gatetun og andre uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal det legges vekt på miljømessige og lokalklimatiske forhold, bl.a. gjennom beplantning mv, som skjerming for vind, og planlegging for snølagring.

21. Handel

Handel med plasskrevende varer tillates på avsatte gatetun 1 (GT_1) og gatetun 2 (GT_2) etter avtale med kommunen og grunneier. Virksomhet i GT_2 skal godkjennes av Statens vegvesen.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

1. Innenfor formålsområder for bygg og anlegg skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet i hht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.

2. Rekkefølgebestemmelser for infrastruktur:

Ved søknad om rammetillatelse for byggeområder og områder for kombinerte formål kan FUP kreve at tiltakshaver fremskaffer dokumentasjon på tiltakets trafikkbelastning på vegnettet innenfor planområdet.

I forbindelse med rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggeområder kan kommunen og/eller Statens vegvesen stille krav til at teknisk infrastruktur innenfor området skal være opparbeidet.