OMRÅDEREGULERING FOR INNHAVET SENTRUM

PLAN-ID 201501



FORSLAG

REGULERINGSBESTEMMELSER

****

23.03.2017 - SH

Rev. 07.05.2018 – ISDL

Rev. 05.06.2019 - KWH

**§ 1 GENERELT**

**§ 1.1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 30.08.2018 i målestokk 1:2000.

Planen erstatter:

* reguleringsplan for Innhavet I, planID 197901
* reguleringsplan for E6 sentrumstiltak Innhavet, planID 200902
* reguleringsplan for næringsområde Innhavet, planID 200501

Planen erstatter delvis:

* reguleringsplan for Nord-Salten alpinalegg, planID 200801

**§ 1.2 Planområdets arealformål**

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

Bebyggelse og anlegg

* Boligbebyggelse
* Sentrumsformål
* Offentlig eller privat tjenesteyting
* Undervisning
* Næringsbebyggelse
* Andre typer bebyggelse og anlegg
* Bolig/kontor
* Forretning/kontor/industri
* Næring/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

* Veg
* Kjøreveg
* Fortau
* Gang-/sykkelveg
* Gangveg/gangareal
* Annen veggrunn – tekniske anlegg
* Annen veggrunn – grøntareal
* Leskur/plattformtak
* Kai
* Kollektivanlegg
* Kollektivholdeplass
* Parkeringsplasser

Grønnstruktur

* Grønnstruktur
* Lysløype
* Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

* LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

* Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
* Småbåthavn

Hensynssoner

* Frisikt
* Andre sikringssoner
* Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Bestemmelsesområder

* Anlegg- og riggområde

**§ 2 FELLES BESTEMMELSER**

§ 2.1 *Kulturminner*: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen og/eller Sametinget varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

§ 2.2 *Forurenset grunn*: Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

§ 2.3 *Tilgjengelighet og universell utforming*: Universell utforming skal så langt det er mulig legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet. Bebyggelse, anlegg og uteområder skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper. Bygningens hovedfunksjon skal fortrinnsvis være på inngangsplanet.

§ 2.4 *Avkjørsler:* Plassering av avkjørsel til hver tomt er veiledende, men fra hvilken veg tomten skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l. Bestemmelsen gjelder ikke for riksveg og fylkesveg.

§2.5 *Støy*: Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 2.6 *Energikilder*: Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lavt energiforbruk. Alternative energikilder for bygningene skal vurderes. Dette skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

§ 2.7 *Parkering*: Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Hamarøy kommune.

§ 2.8 *Forretningsareal*: Samlet forretningsareal innenfor planen skal ikke overstige 3000 m2 BRA.

§ 2.9 *Hensyn til reindrift:* Planområdet er en del Stajggo-Hábmer reinbeitedistrikt. Når det er rein i området, er det viktig å vise hensyn og unngå forstyrrende aktivitet. Anleggsarbeid innenfor drivlei/oppsamlingsområder skal unngås i perioden med reinflytting vår og høst. Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor drivlei/oppsamlingsområder, skal tiltakshaver ha innhentet uttalelse fra reinbeitedistriktet.

**§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**§ 3.1 Boligbebyggelse**

**§ 3.1.1 Felles bestemmelser**

*Uteoppholdsareal*

Arealer som kan regnes inn i krav til minimum uteoppholdsareal på egen tomt kan ikke være brattere enn 1:3, og skal ha dokumentert gode solforhold. Det skal være sol på 50 % av arealene kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Det skal settes av min. 50 m2 til uteopphold pr. bolig. Av dette kan halvparten være felles.

Ved feltutbygging skal det settes av min. 100 m2 til felles lekeplass pr. 25 boliger.

**§ 3.1.2 Byggeområdene B 1-9, B 11-16, B 19-23**

1. Innenfor byggeområdene kan det etableres boligbebyggelse, innordnet i eksisterende tomtestruktur. Maks tomtestørrelse: 1300 m2.
2. Innenfor områdene skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 35 %.
3. Bygning kan oppføres med gesimshøyde maks 7 m fra laveste planerte terrengnivå ved huset. Takfall skal være 25-40 grader.
4. Bebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen i tilbørlig grad, mht. høyder, uterom og innsyn, farger og materialbruk. Kommunen kan kreve snitt som viser bebyggelsens plassering i terreng, hensyn til nabobebyggelse og sol-/skygge-diagram.
5. Innenfor B19-21 og B23 kan det oppføres naust i tradisjonell form.
6. For B2-5, B9, B11, B13-14 og B19-21 kan kommunen kreve at det legges fram forslag til situasjons-/tomtedelingsplan for de(n) del(er) av plankartets aktuelle byggeområde som ikke tidligere er tomtedelt og bebygd, av den første som fremmer søknad.
7. For hver boenhet skal det avsettes 3 bilplasser. I tilfelle fellesparkering/-garasje kreves 1,5 bilplass pr. bolig.
8. Garasje på privat tomt kan oppføres med gesimshøyde maks 3 m fra planert terrengnivå ved port, med grunnflate ikke over 50 m2.

**§ 3.1.3 Byggeområde B 10**

1. Innenfor feltet B10 kan tiltak ikke skje før det respektive området inngår i en detaljregulering.
2. Det tillates ikke etablert direkteatkomst fra E6.

**§ 3.1.4 Byggeområde B 11**

1. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 35 %.
2. Bygning kan oppføres med gesimshøyde maks 7 m fra laveste planerte terrengnivå ved huset. Takfall skal være 25-40 grader.
3. Det tillates ikke etablert direkteatkomst fra E6.
4. Før det gis tillatelse til tiltak i området, skal det dokumenteres at støygrensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012 blir tilfredsstilt.
5. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 d. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

**§ 3.1.5 Byggeområde B 12**

1. Boligbebyggelse bør fortrinnsvis oppføres som kjedebebyggelse og kan oppføres med gesimshøyde maks 7 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå ved huset.
2. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 35 %.
3. Før det gis tillatelse til tiltak i området, skal det dokumenteres at støygrensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012 blir tilfredsstilt.
4. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 d. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
5. Kommunen kan kreve at det legges fram forslag til situasjons-/tomtedelingsplan for byggeområdet, av den første som fremmer søknad.
6. For hver boenhet skal det avsettes 3 bilplasser. I tilfelle fellesparkering/-garasje kreves 1,5 bilplass pr. bolig.
7. Garasje på privat tomt kan oppføres med gesimshøyde maks 3 m fra planert terrengnivå ved port, med grunnflate ikke over 50 m2. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.

**§ 3.1.5 Byggeområde B 17**

1. Innenfor feltet B17 kan tiltak ikke skje før det respektive området inngår i en detaljregulering.

**§ 3.2 Sentrumsformål BS**

1. Innen formålet tillates forretning, offentlig og privat tjenesteyting, næring og bolig. Det tillates ikke industri/lager og annen virksomhet som krever store utendørs lager- og transportareal.
2. Kommunen kan forby virksomhet som etter rimelig skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Vedtak etter denne bestemmelsen kan påklages.
3. Innen området kan anlegges kjøre- og gangareal, parkeringsplasser, oppholdsplasser og beplantninger.
4. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 50 %.
5. Det kan tillates flate tak eller saltak. Skrå tak skal ikke ha under 25 graders fall, og skal ellers være harmonisert med omgivelsene.
6. Bygning kan oppføres med gesimshøyde maks 11 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå ved huset. Deler av bygning over dette nivået skal være tilbaketrukket min. 3 m fra gesims.

**§ 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting**

**§ 3.3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP1**

1. Innen formålet tillates forsamlingslokale. Det tillates ikke undervisning, barnehage, administrasjon.
2. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 25 %.
3. Bebyggelse kan tillates oppført med gesimshøyde maks 7 m fra laveste planert terreng ved huset.
4. Området tillates ikke planert utenfor byggegrensene = 4m. Bekkene skal ikke berøres av planering eller anlegg. Planering eller legging av fast dekke, herunder overvannsløsning, er søknadspliktig.

**§ 3.3.2 Undervisning BU**

1. Innen formålet tillates skole og barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering.
2. Parkering for formålet kan opparbeides innen o\_SPP.

**§ 3.4 Teknisk anlegg BAB**

1. Innen formålet tillates oppført tekniske fellesanlegg.
2. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 80 %.

**§ 3.5 Forretning/kontor/industri BKB 1-2**

1. Innen området kan etableres industri og lager med tilhørende kontor. Det kan også etableres forretninger som selger varer definert som plasskrevende varer. Det kan ikke etableres annen detaljhandel.
2. Kommunen kan forby virksomhet som etter rimelig skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Vedtak etter denne bestemmelsen kan påklages.
3. I vestre del av område BKB 2 kan det etableres tekniske fellesanlegg.
4. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 80 %.
5. Innen BKB 1 og BKB 2 skal maks. høyde på flatt tak ikke overstige 11 m over planert grunn. Mindre volum, inntil en fjerdedel av takflaten, kan bygges høyere.
6. Innen vestre halvdel av BKB 2 skal maks. høyde på flatt tak ikke overstige 8 m over planert grunn. Mindre volum, inntil en fjerdedel av takflaten, kan bygges høyere.
7. Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen.
8. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen. Fjernvirkningen skal dokumenteres ved bearbeidet foto/ modell-foto. Det skal særlig fokuseres på en dempet/mørk fargeholdning på vegger som vender mot sør og vest. Veggmaterialet skal ikke være reflekterende type. Ved bruk av skråtak gjelder dette også tekking.

**§ 3.6 Næring BN2**

*BN2*

1. Området kan brukes til næring. Det kan ikke nyttes til detaljvarehandel eller tjenesteyting, og det kan ikke oppføres kontorlokaler.
2. Kommunen kan forby bruksformål som ikke er tilpasset adkomstvegens standard, eller er til sjenanse for naboskapet gjennom å generere mye/tung transport, eller skaper vesentlig støy.
3. Området tillates ikke planert utenfor byggegrensene. Bekkene skal ikke berøres av planering eller anlegg. Planering eller legging av fast dekke, herunder overvannsløsning, er søknadspliktig.
4. Innenfor området skal utnyttelsen være følgende maks tillatt % -BYA = 25 %.
5. Det kan oppføres byggverk med høyde inntil 4,5 m over terreng ved port/inngang.

**§ 3.7 Bolig/kontor BKB 3**

1. Innen området tillates bolig og kontor, med tilhørende trafikk- og parkeringsareal.
2. Innenfor området skal utnyttelsen være maks tillatt % -BYA = 35 %.
3. Maks. høyde på gesims eller flatt tak skal ikke overstige 6 m. Mindre oppstikk kan tillates.

**§ 3.8 Næring/tjenesteyting BKB 4**

1. Innen området tillates fritids- og turistformål. Det tillates parkering av bobiler, campingvogner, samt camping med telt.
2. Det kan tillates inntil 3 campinghytter med grunnflate inntil 12 m2, servicebygg inntil 20 m2, inntil 3 naust med grunnflate inntil 12 m2 kan oppføres i strandsonen. Eventuelle campinghytter, servicebygg eller naust tillates ikke fradelt som separate eiendommer. De skal ikke inngjerdes, og skal lokaliseres slik at de ikke begrenser allmenn tilgang til strandsonen.
3. Utomhusplan for hele BKB 4 skal vedlegges byggesøknad.
4. All annen eller ytterligere oppføring av bygninger eller anlegg krever detaljreguleringsplan.
5. Området kan tillates til fritids- og turistformål på følgende vilkår:
	1. Alle terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skråninger skal dekkes med matjord og tilsås med stedegen frøblanding
	2. Det tillates ikke utfylling i sjø.
	3. Området skal være universelt utformet, og gangveger skal ikke være brattere enn 1:20. Skråninger brattere enn 1:20 skal sikres/skjermes med for eksempel busker eller lave steinmurer.
	4. Området må opparbeides og skiltes slik at trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas.
	5. Det tillates enkel tilrettelegging av området med f.eks. søppelkasser, benker/bord og belysning.
	6. Valg av utendørsbelysning skal ta hensyn til at områdets beliggenhet i strandsonen og ikke føre til lysforurensing.
	7. Området skal ikke benyttes til langtidsparkering. Oppføring av spikertelt, plattinger osv. i tilknytning til parkeringsområdet er ikke tillatt.

**§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**§ 4.1 Veg**

o\_SV1-3 er riksveg (E6).

**§ 4.2 Kjøreveg**

1. o\_SKV1-3 er fylkesveg (Finnøyvegen).
2. o\_SKV4 er kommunal veg.
3. o\_SKV5 er kommunal veg.
4. f\_SKV6 er felles for 85/93, 85/94, 85/95 og 85/81.
5. f\_SKV7 er felles for 85/46, 85/130, 85/157 og 85/158.
6. o\_SKV8 er kommunal veg.
7. o\_SKV9 er kommunal veg.
8. o\_SKV10 er kommunal veg.
9. f\_SKV11 er felles for boliger innen B 10 og B11.
10. o\_SKV12 er kommunal veg.
11. f\_SKV13 er felles for 85/27, 85/28, 85/38, 85/50 og del av 85/1.
12. SKV14 er privat veg.
13. o\_SKV15 er kommunal veg.
14. SKV16 er privat veg for B13.
15. SKV17 er privat veg for B14.
16. f\_SKV18 er felles for 85/103 og 85/192.
17. o\_SKV19 er kommunal veg.
18. o\_SKV20 er kommunal veg.
19. o\_SKV21 er kommunal veg.
20. SKV22 er privat veg.

**§ 4.3 Kollektivholdeplass o\_SKH**

1. Innen arealet tillates det korttidsstopp for på - og avstigning i forbindelse med skolen.

**§ 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Områder merket o\_SVT kan benyttes til rigg- og anleggsområde i anleggsfasen. Etter ferdigstillelse av anlegget skal arealet benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, murer, rekkverk og annet nødvendig areal i forbindelse med kjøreveg. Arealene skal tilsåes.

**§ 4.5 Annen veggrunn – grøntareal**

Områder merket o\_SVG kan benyttes til rigg- og anleggsområde i anleggsfasen. Etter ferdigstillelse av anlegget skal arealet benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, murer, rekkverk og annet nødvendig areal i forbindelse med kjøreveg. Arealene skal tilsåes og skal kunne beplantes og vedlikeholdes som del av tilstøtende hage der situasjonen tilsier det.

**§ 4.6 Kai SK1-2**

Det kan ikke oppføres byggverk innen formålet.

**§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

**§ 5.1 Friområder GF 1-12**

*Strandsonen*

1. Innenfor de deler av strandsonen som har formål GF skal naturen være mest mulig uberørt av tiltak og anlegg, og det tillates ikke inngrep, med følgende unntak:
	1. Det tillates etablert enkel tursti gjennom GF2 og GF3, samt GF9. Inngrep må være minimale.
	2. Det kan bygges enkel gangbru over bekken mellom GF2 og GF3.
	3. Landingsplass for helikopter H190.

*Lekeareal*

1. o\_GF1 skal være lekeområde for områdene B1-B9.
2. o\_GF4 skal være lekeområde for områdene B10-B11.

*Støyskjerm*

1. Innenfor GF6 kan det oppføres støyskjerm.

**§ 6 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT**

**§ 6.1 LNFR**

**§ 6.2 Spredt boligbebyggelse LSB1**

1. Innen området tillates det 1 nytt bolighus og 1 ervervsbygg.
2. For utformingen av nybygg gjelder bestemmelsene for øvrige boligområder i § 3.1.2.

**§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR. 6)**

**§ 7.1 Småbåtanlegg VS**

Innenfor området kan det innrettes flytende anlegg for småbåthavn.

**§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK**

**§ 8.1 Plankrav**

1. Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging og uteoppholdsarealer.
2. Utomhusplan utarbeides i målestokk 1:200 og skal vise følgende:
* Bebyggelsens plassering i plan og høyde
* Uteoppholdsarealer, herunder lekeareal
* Bevaring av eksisterende vegetasjon + ny beplantning
* Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
* Støttemurer, trapper og gjerder
* Biloppstillingsplasser
* Plassering av avkjørsel
* Plassering av renovasjon + etter behov dokumentasjon for fremkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy.
1. For område B17 skal det fremmes detaljreguleringsplan. Atkomstveg o\_SKV21 skal inngå i denne.
2. For område B10 skal det fremmes detaljreguleringsplan. Atkomstveg o\_SKV10 og f\_SKV11 skal inngå i denne. Området kan ikke bygges ut før det er foretatt en samlet vurdering av den totale tomtereserven og boligbehovet i tettstedet.

**§ 8.2 Rekkefølgebestemmelser**

1. Før det gis ferdigattest for et byggetiltak skal uteområder og parkeringsareal være opparbeidet i henhold til tillatelsen.
2. Før utbygging i B17 kan godkjennes skal lysløype være opparbeidet.
3. Før brukstillatelse gis innen BS5 skal kjøre-, gang- og parkeringsareal innen BS1, samt gangveg o\_SGG7 og o\_SVG og rasteplass innen GF3 være ferdig avgrenset og opparbeidet i henhold til utomhusplan som godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.
4. Ingen eksisterende kommunale eller private veger, og/eller adkomster kan stenges eller ødelegges før ny eller midlertidig adkomst er etablert og kan tas i bruk.
5. Før det kan gjøres tiltak på E6 og fv. 662 må det lages byggetegninger i henhold til håndbok *R700 Tegningsgrunnlag* som sendes Statens vegvesen for gjennomgang.
6. Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av busslomme o\_SKH skal tiltaket være opparbeidet i henhold til vegnormalen (Håndbok N100) og godkjent av Statens vegvesen.
7. Det skal etableres gjennomføringsavtale mellom Hamarøy kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 662 og E6. Denne skal være basert på byggeplaner, i henhold til håndbok N100.
8. BKB 3 kan ikke bebygges med flere boligenheter før det er etablert gang- og sykkelvei inn til sentrum.
9. Aktuelle støyreduserende tiltak skal være gjennomført før boliger i støyutsatte områder kan godkjennes som ferdig. Dette gjelder områdene B11-12, B16, og B22-23, samt ved etablering av boliger innen områdene BS1-6.
10. Før videre utbygging i B10 og B11 kan godkjennes skal atkomstveg o\_SKV10 og f\_SKV11 være etablert.
11. Før utbygging i B12 og B16 kan godkjennes skal adkomstveg o\_SKV 12 være etablert.
12. Før utbygging i B2 og B4 kan godkjennes skal SGG4 være avgrenset med lave gjerder.
13. Før utbygging i B5 og B9 kan godkjennes skal SGG6 være avgrenset med lave gjerder.
14. Trygge gang- og sykkelveiløsninger langs hovedveiene eller interne lokale adkomstveier må være opparbeidet før bygging kan tillates i alle utbyggingsområder B1-23.