



Hemnes kommune

smulsjo  *evig sno*



Kommuneplanens arealdel
(KPA)
for
Bjerka
Planbestemmelser



Hemnes kommune

smulsjo  *evig sno*



Kap I – Fellesbestemmelser for planområdet

§ 1 Generelle bestemmelser

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *“Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje”*. Jfr. § 8, 1. ledd: *“Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Mellom byggeområder og dyrket mark/vassdrag er det en buffersone på minst 20 meter.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidtd.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart. Normalt skal boliger ha tilgang til nærlekeplass på minimum 25 m² eller 10 m² per boenhet innenfor en avstand på 150 meter.
- Minste byggeavstand mot kommunal hoved- eller samleveg er 15 m og mot atkomstveg 10 m. Byggeavstand fastsatt i regulerings- eller bebyggelsesplan er å forstå som en detaljering av denne bestemmelse
- Det skal ikke opprettes bebyggelse i områder utsatt for 500-årsflom. Tiltak i slike områder tillates kun dersom utredninger viser at dette er forsvarlig.
- Ny veg eller tiltak på vegnettet som ikke krever konsekvensutredning, og bygging av fortau eller gang- og sykkelveger kan hjemles i reguleringsplan. Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gateløp og skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5%).

§ 2 Arealformål (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)

Underformål:

- Boligbebyggelse (BB) – nåværende og framtidig
- Forretninger (FT) – nåværende og framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT) – nåværende
- Fritids- og turistformål (FOT) – nåværende
- Næringsbebyggelse (N) – nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA) – nåværende

Ved nybygg, tilbygg og ombygging skal det legges vekt på at området karakter opprettholdes ved valg av byggelinje, murhøyde, type bolig, sokkel-, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskier, stakitt og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

2.1.1 Boligbebyggelse

På BB3 og BB5 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a. For BB-områdene er høyeste %BYA = 25%. Garasje kan bygges med areal inntil 50m² og avstand til tomtegrense kan være 1 meter. Alternativt en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Før tiltak på BB5 godkjennes skal myke trafikanter atkomst til området sikres. Tjernet på BB5 har en buffersone på 10 meter der det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse.

Nybygg på BB3 og BB5: Ved gesimshøyde inntil 3,80 m kan takvinkel være inntil 42 grader. Ved gesimshøyde inntil 5,80 m kan takvinkel være inntil 27 grader.

2.1.2 Forretninger

Maks tillatt %BRA for FT1 og FT2 er 100 % (inkludert parkering). Det skal anlegges 1-3 parkeringsplasser for hver 100 m² bruttoareal. Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg. På FT2 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a.

2.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

OPT1; barnehage, OPT2; skole og OPT3 er bygdetun.

2.1.4 Fritids- og turistformål

FOT; Bjerka Camping.

2.1.5 Næringsbebyggelse

Antall parkeringsplasser skal fastsettes i byggesaken. På NB1 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a. For alle NB-områder er høyeste %BYA= 50%.Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg. Tiltak etter PBL §20-1 punkt a kan ikke godkjennes for det er satt opp 1.8 meter høyt nettinggjerde mot jernbanen. Tiltak på NB3 skal ha minsteavstand til NB1 på 15 meter så lenge NB1 er bebodd. Det uberørte området skal ha naturlig vegetasjon, eventuelt med parkmessig skogbruk, kravet kan bare fravikes etter avtale med hjemmelshaver på nabotomt NB1. Tiltak på NB3 skal ha minsteavstand til gangveg på FR1 på 10 meter.

På NB1 kan fylling bare skje med rene masser og fyllingshøyden skal være minimum kote 3,0 i NN2000.

2.1.6 Idrettsanlegg

Det kan opprettes nærlekeplass på IA.

2.1.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

ABA1; genbank for fisk, ABA2; kraftanlegg, ABA3; kommunalteknisk anlegg og ABA4; naustområde.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR.2)

Underformål:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SOT) – nåværende
- Veg (VG) – nåværende
- Bane (BA) – nåværende

2.3 Grønnstruktur (PBL §11-7 NR.3)

Underformål:

- Friområde-nåværende

Nærlekeplass kan etableres på alle friområder. FR1 er en kantsone mellom sjøen/gangvegen og Bjerka industriområde og skal ha parkmessig skjøtsel. Etablering av voll mot NB1 og NB3 er tillatt.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §11-7 NR.5)

Underformål:

- LNFR – nåværende
- LNFR – areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse – nåværende (LNFR-S)
- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse – nåværende (LNFR-SB)

2.4.1 LNFR

På LNFR og LNFR-S tillates ikke oppført fritidsboliger. På LNFR-S1 er det kun tillatt med ny bebyggelse i forbindelse med stedbunden næring. I de andre LNFR-områdene er det ikke tillatt med ny bebyggelse. I eksisterende bebyggelse på fradelte tomter i LNFR-områdene er høyeste %BYA= 25%. Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk.

Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.

Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som ihht. NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

På LNFR-S3 tillates forretningsvirksomhet. Dette gjelder kun nåværende virksomhet. Nye tiltak etter PBL §20-1 punkt a er søknadspiktig.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §11-7 NR.6)

Underformål:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – nåværende
- Småbåthavn – nåværende
- Friluftsområde – nåværende

2.6 Hensynssoner (PBL §11-8)

Planen har innarbeidete hensynssoner. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Underformål:

- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Angitt hensynssone – bevaring naturmiljø