



PLANBESTEMMELSER FOR DETALJPLAN FOR HELDALEN FRITIDSBEBYGGELSE

jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Nasjonal arealplan-ID:	201905
Datert:	22.01.20
Revidert:	24.06.2021
Kommunestyrets vedtak:	26.09.2021

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.1.1 Naust innenfor BUN skal ta utgangspunkt i tradisjonell arkitektur for naust.
- 1.1.2 Fritidsbebyggelse kan oppføres med enten flatt tak, pulttak eller saltak.
- 1.1.3 Bygget skal ha god planløsning etter universell utforming, jf. Pbl § 12-1, det gjelder fellesareal (stue, kjøkken, bad, adkomst og minst ett soverom).

1.2 Landskap og tilpasning til terreng

- 1.2.1 Terreng skal anlegges uten store skjøringer /fyllinger i størst mulig grad.
- 1.2.2 Der helningen tillater det skal fyllinger/ skjæringer kamufleres med løsmasser og tilrettelegges for beplantning.
- 1.2.3 Det kan oppføres murer innenfor BUN og langs gangfelt i GN. Murer kan oppføres med maksimum høyde 2,5m. Murer høyere enn 2,5m skal avtrappes.
- 1.2.4 Det tillates utfylling i sjø for innenfor arealformålet BUN og BFF. Utfylling skal begrenses til kote + 3,0, og skal avgrenses naturlig med kaifront av betong, naturstein eller treverk, eller stablet fyllmasse.
- 1.2.5 Utførelsen for BUN og BFF må sikres mot flom og flomskader.

1.3 Byggegrenser

- 1.3.1 Byggegrense er det lik formålsgrenser dersom det ikke fremkommer noe annet i plankartet.
- 1.3.2 Regulert byggegrense skal ikke være til hinder for etablering av parkeringsplasser og murer.

1.4 Kulturminner

- 1.4.1 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner, må arbeidets stanses og melding sendes til Sametinget samt Nordland fylkeskommune iht. kulturminneloven § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføres i marken.

§ 2

REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 Før igangsettingstillatelse må det foreligge avtale med nabo/grunneier om veirett og bruksrett over eiendom gnr /bnr 64/8 til næring/fritidseiendom.
- 2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for fritidsbygg og naust, må det etableres felles parkeringsplasser innenfor BFF.
- 2.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for fritidsbygg og naust, må det etableres gangadkomst til BUN.
- 2.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for fritidsbygg og naust, må det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven.

§ 3
Bebyggelse og anlegg
(pbl § 12-5nr. 1)

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

- 3.1.1 Innenfor arealformålet BFF kan det kun føres opp en fritidsbolig.
- 3.1.2 Maksimal byggehøyde er kote + 29.
- 3.1.3 Planeringshøyde settes til kote + 22. Det åpnes opp for kote-variasjoner på mellom +/- 0,5m.
- 3.1.4 Tiltak etter 3.1.1 skal ikke overstige utnyttelsesgrad (BYA) som er satt til 120 m².
- 3.1.5 Det tillates parkering innenfor arealformålet BFF tilknyttet fritidsbebyggelse, småbåtanlegg og naust innenfor BUN.

§ 4
Grønnstruktur
(pbl § 12-5 nr. 5)

4.1 Grønnstruktur – GN

- 4.1.1 Areal avsatt til grønnstruktur skal i all hovedsak ligge urørt. Det tillates å bygge en gangvei innenfor GN mellom BUN og BFF/avkjørsel.

§ 5
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner
(pbl § 12-5 nr. 6)

5.1 Småbåtanlegg – BBS

- 5.1.1 Innenfor arealformålet BBS er det tillatt å etablere flytebrygger samt kai eller andre anordninger for fortøyning for småbåter i den utstrekning arealformålet viser.
- 5.1.2 Småbåtanlegget og naustene, skal sikres mot storflo, da formålene BUN og BBS ligger innenfor flomsonen (NVE).
- 5.1.3 Landgang mellom kai og flytebrygger skal etableres med rekkverk.

5.2 Naust - BUN

- 5.2.1 Innenfor arealformålet BUN er det tillatt å føre opp maksimalt to naust.
- 5.2.2 Planeringsnivå settes til kote +3. Kotevariasjoner på +/-0,5 m er akseptert.
- 5.2.3 Naustbebyggelse skal bli ført opp med maksimalt tillatt bebyggt areal (BYA) på 32 m² og mønehøyde på 5,0m i forhold til planert terreng.
- 5.2.4 Naustene skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold i henhold til kommuneplanens arealdel §2.17.
- 5.2.5 Naust skal bli ført opp med saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader og matt taktekke.