

**REGULERINGSBESTEMMELSER PLANID 1860-202205,
4 ARMEN, MYRSTIEN**

Dato (opprinnelig plan, planID 201406): 28.10.2014 / revidert 12.11.2019

Dato for siste revisjon (endret plan): 16.05.2023

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1110 Boligbebyggelse (B1 – B3)
- 1160 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1)
- 1161 Barnehage (o_BH):
- 1164 Forsamlingslokale religionsutøvelse (REL)
- 1541 Avløpsanlegg (o_AV)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2011 - Kjøreveg (o_KV)
- 2012 - Fortau (o_FO1 – o_FO4)
- 2015 - Gang- og sykkelvei (o_GS1 – o_GS6)
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT12)

- 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 - o_AVG6)
- 2080 – Parkering (o_P1 – o_P2)

3. GRØNNSTRUKTUR

3040 – Friområde (o_FRI)

4. LNFR OMRÅDER

5130 – Friluftformål (o_FL1 – o_FL2)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 pkt. 12 gjelder følgende bestemmelser knyttet til høyderestriksjoner, radiotekniske vurderinger, belysningsplan, birdstrike og turbulensvurdering AVINOR.

1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Krav knyttet til sikkerhet for Leknes Lufthavn

1.1 Krav vedr. bruk av kraner i utbyggingsperioden

All bruk av tårnkraner innenfor planområdet, der bommen overstiger en kotehøyde på kote 33, skal sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse. Bruk av mobilkran tillates innenfor planområdet uten radioteknisk vurdering.

Kran som innebærer luftfartshinder, skal rapporteres og merkes i henhold til forskrifter fra Luftfartstilsynet.

1.2 Krav om unngåelse av farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten knyttet til Leknes Lufthavn, skal det utarbeides belysningsplan for ny bebyggelse, uteområder og veier. Belysningsplanen skal også omhandle bygge- /anleggsperioden. Belysningsplanen skal forelegges Avinor for godkjenning før søknad om tillatelse til tiltak.

1.3 Forebyggende tiltak mot «birdstrike».

Nye tiltak og endringer av landarealer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

1.4 Turbulensforhold ved Leknes lufthavn

Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for og bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

IV

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

1.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Byggeområdene B1 – B3 er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg.
- b) Det skal avsettes plass til bilparkering og sykkelparkering i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- c) Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan eller utomhusplan vise plassering av avfallsbokser.
- d) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor oppholdsrom. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 - 07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.
- e) Bygninger og beplantning skal utformes med sikte på å oppnå gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for boligens uteoppholdsareal.
- f) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til terrenget og omgivelsene gis en harmonisk utforming og materialbruk.

1.1.2 Boliger B1

- a) I byggeområde B1 skal det oppføres rekkehus eller kjedehus.
- b) Rekke-/kjedehusene tillates oppført i to etasjer. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget tilsier dette.
- c) Rekke-/kjedehusene skal oppføres med flatt tak eller med pulttak med takvinkel mindre enn 8 grader. Maks høyde for gesims skal være 7,5 m over gulv i første etasje (inngangsplanet), pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
- d) Byggeområdet tillates oppdelt i enkeltparseller med én tomt for hvert rekkehus eller kjedehus. Tomtegrensen mellom rekkehusene settes midt i husenes leilighetsskillevægger.

1.1.3 Boliger B2

- a) I område B4 i tillates oppført bolighus.
- b) Boligene tillates oppført i inntil 3 etasjer (sokkeletasje, hovedetasje og loft). Maksimal gesimshøyde er 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og maks mønehøyde er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Pipe og andre tekniske anlegg være 1,5 m høyere enn mønehøyden.
- c) Boligene skal føres opp med saltak.

1.1.4 Boliger B3

- a) I område B3, som er en del av boligområde i tilstøtende plan, tillates bolighus inntil byggegrensen. Bestemmelser for øvrig ligger i tilstøtende plan.

1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

- a) Området er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting
- b) Innenfor området tillates oppført bygninger for brannstasjon, ambulansestasjon, politistasjon og eventuell andre formål innenfor offentlig eller privat tjenesteyting. Området tillates ikke benyttet til støyfølsomme formål, eksempelvis barnehage eller skole.
- c) Bebyggelse må oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.
- d) Tillatt % BYA skal ikke overstige det som er angitt på reguleringsplankartet.
- e) Brannstasjon og politistasjon kan ha utkjøring for utrykking direkte til E10. Det kreves lysanlegg, bom og skilting. Utforming av utkjøringen skal godkjennes av Statens vegvesen.

- f) Det tillates parkering inntil 2 m utenfor byggegrensen for virksomhetenes biler og biler og ansattes biler.
- g) Det skal avsettes 1 parkeringsplass for bil og to sykkelplasser for hver 50 m² bruksareal (BRA).
- h) Bebyggelsen skal ikke overskride maksimal gesimshøyde på kote 24,0. Pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere enn gesims.
- i) Området tillates inngjerdet.
- j) Til avfallshåndtering kan det benyttes bokser eller dypoppsamlere. Bokser skal plasseres under tak. Utomhusplanen som vedlegges rammesøknad skal vise avfallsstasjoner.
- k) Pumpestasjon for avløp, formålsområde BAV, skal sikres biladkomst gjennom området. Adkomsten skal vises på utomhusplan som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

1.3 Barnehage (BH)

- a) I område o_BH, som er en del av byggeområde for barnehage i tilstøtende plan, tillates bebyggelse inntil byggegrensen. Bestemmelser forøvrig ligger i tilstøtende plan.

1.4 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

- a) Innenfor området tillates oppført bygninger for religionsutøvelse, samt hybler for utleie.
- b) Bebyggelse må oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.
- d) Tillatt % BYA skal ikke overstige det som er angitt på reguleringsplankartet.
- e) Det skal avsettes parkeringsplasser for biler og sykler som dekker forsamlingslokale og hybler i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
- f) Størst tillatt byggehøyde skal ikke overstige kote 18,0. Pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
- g) Samlet bruksareal for hybler skal ikke overstige 110 m² bruksareal (BRA).

1.5 Avløpsanlegg (BAV)

Innenfor området tillates oppført overbygg for pumpestasjon.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (KV)

- a) Anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Plassering av avkjøringer kan tilpasses situasjonsplan for nye tiltak med flytting inntil 5 m.

2.2 Fortau (FO1 – FO4)

- a) Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av fortau skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspentkabler i innenfor arealet.

2.3 Gang- sykkelveg (GS1- GS6)

- a) Gang / sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av gang / sykkelveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

- a) Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.5 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Arealene skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.6 Parkeringsplass på grunnen (P1 og P2)

- a) Parkeringsplassen skal opparbeides som vist på plankartet og skal benyttes til allmenn parkering
- b) Det skal settes av egne plasser for bevegelseshemmede i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde (FRI)

- a) Området opparbeides og vedlikeholdes som park.

4. LNFR OMRÅDER

4.1 Friluftsområde (FL1 og FL2).

- a) Områdene, som er deler av friluftsområder i tilstøtende plan, skal benyttes til friluftformål. Innenfor område o_FL1 tillates nettstasjon.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 gis følgende bestemmelser om dokumentasjon:

a) Søknad om rammetillatelse:

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges:

VAO-plan som viser tilknytningspunkter for vann og avløp og tilkobling for slukkevann. Videre skal planen redegjøre for overvannshåndtering og i den grad eksisterende overvannsledning planlegges brukt, skal ledningen lokaliseres og kontrolleres.

Kotesatt utomhusplan som dokumenterer universell tilgjengelighet, der dette kreves, og utforming av utearealene.

Planen skal redegjøre for:

- Atkomster
- Byggelinjer
- Siktlinjer
- Parkeringsplasser for biler og sykler, garasjer og parkeringsanlegg
- Tilrettelegging for nødetatene
- Tomteutnytting
- Ev. støyskjerming

- Avfallshåndtering, plassering av oppsamlere
- Snødeponeringsplasser

Estetikk: Bebyggelsen skal, både i området som helhet og internt i de enkelte byggeområdene, utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. Dokumentasjon på at rimelige skjønnhetshensyn er tatt, skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 3 gis følgende krav vedr. tillatt støynivå:

- Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at anbefalt støygrense i nasjonal retningslinje T-1442 overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.
- Kommunen skal overfor tiltakshavere stille krav til at det i anleggsperioden skal være stillstand i arbeidet i deler av døgnet, fortrinnsvis mellom kl. 22 og kl. 07.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4 gis følgende funksjons- og kvalitetskrav:

- Energi:** Rammesøknad for bebyggelse skal vedlegges redegjørelse for hvordan forskriftenes energikrav oppfylles.

VIII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr. vilkår og rekkefølge:

- Etablering av lekeplass i tilknytning til boligområder:** Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal areal til lekeplass opparbeides og godkjennes av kommunen.

IX

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 12 gis følgende krav til undersøkelser før gjennomføring av planen:

- Grunnforhold:**
Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det legges ved dokumentasjon på geoteknisk faglig beskrivelse av utfylling, masseutskifting og fundamentering.
- Radon:** For å sikre bygningene mot radongass skal det i forbindelse med grunnarbeidet for alle bygg iverksettes nødvendige tiltak for skjerming mot gassen. Alternativt må det dokumenteres at det ikke forekommer radon i byggegrunnen.
- Strømnett:** Evt. behov for flytting av kabler og avstandskrav i forbindelse med byggeprosjekter må avklares med kraftleverandøren.

X

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 12 gis følgende krav til undersøkelser før gjennomføring av planen:

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf.r. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
- b) Dersom den uønskede plantearten Hageluphin, som er registrert innenfor planområdet, registreres ved utbygging, skal plantene fjernes og tas hånd om slik at spredning unngås.