

DETALJREGULERING FOR OMSORGSBOLIGER 8/174 mf ANDENES

ANDØY KOMMUNE

Planbestemmelser

Detaljregulering

PLANID: 1871-202203

Arkivsaksaksnummer: 22/1145

Datert 23.10.2023

Rev 10.01.2024

Dato for kommunestyrets vedtak/ egengodkjenning: *

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av omsorgsboliger og andre nødvendige støttetjenester som faller under kommunens helsetilbud. Planen omfatter også eksisterende boliger innenfor planen samt en næringseiendom.

2. Generelt

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

2.1. Planavgrensning

Det regulerede området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 23.10.2023.

2.2. Arealformål (PBL§12-5)

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)
 - a. Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - b. Offentlig tjenesteyting (o_T)
 - c. Næring og tjenesteyting (N/T)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)
 - a. Veg (o_V1 og 2 og f_V)
 - b. Fortau (o_FO)
 - c. Gang-/sykkelveg (o_GS)
 - d. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og 2)
 - e. Kollektivholdeplass (o_KH)

2.3. Hensynssoner (PBL§12-6)

Følgende hensynssoner skal benyttes i planen:

1. Sikringssone Frisikt
 - a. Frisikt (H140)
2. Støysone
 - a. Rød Støysone (H210)
 - b. Gul sone (H220)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- i. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndigheten ved Sametinget og Nordland fylkeskommune.
- ii. Vann og avløpsanlegg under bakken tillates innenfor planområdet og skal dimensjoneres og utformes etter gjeldende lover, forskrifter og krav.
- iii. Nettstasjon tillates etablert i o.T. Byggegrense fra trafostasjoner er 5m.
- iv. Ved funn av skadelige og fremmede arter skal disse fjernes og bringens til godkjent mottak av disse.
- v. Dersom det finne forurensende masser i grunn, skal disse sorteres i henhold til forurensningsgrad og leveres til godkjent deponi.
- vi. Høyderestriksjoner / hinderflater i restriksjonsplanen for Andøya lufthavn
Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene i restriksjonsplanen for Andøya lufthavn. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke lufthavneier om godkjennelse av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flygninger til/fra Andøya lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Andøya lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samråd med lufthavneier for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjennelse fra lufthavneier.
- i. Krav til radiotekniske vurderinger
Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 16 moh skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det aksepteres ikke bruk av tårnkran til oppføring av ny bebyggelse. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 25 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kraner.

- ii. Turbulensforhold ved Andøya 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 lufthavneiers 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 lufthavneier for turbulensvurdering, på slik form at lufthavneier 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 lufthavneier finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for lufthavneiers turbulensvurdering, sørge for å bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til lufthavneiers retningslinjer.
- iii. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Andøya lufthavn
Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

4.1.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- i. Områdene BF er avsatt til frittstående boligbebyggelse.
- ii. Byggegrenser mot vei er vist i plankartet. Der denne ikke vises er den sammenfallende med formålsgrensen.
- iii. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 % (% BYA). Garasjer skal ikke overstige 50 m² BRA
- iv. Byggehøyder bolig:
Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter og gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene.
Garasjer:
Mønehøyden skal ikke overstige 5 meter og gesimshøyden skal ikke overstige 4 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene.
- v. Kjøreadkomst til boligtomtene er merket med adkomstpil i plankartet.
- vi. Det skal vises 1 parkeringsplass pr boenhet og en gjesteparkeringsplass. En parkeringsplass kan erstattes av garasje.
- vii. Støy
Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for boligtomtene, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:
Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
 - a. For eneboliger med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade fra veitrafikk, minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
 - b. Det tillates ikke eneboliger med støynivå $L_{den} > 65$ dB ved fasade.
 - c. Alle boliger skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk.

4.1.2. Tjenesteyting (o_T)

- i. Område o_T er avsatt til offentlig tjenesteyting. Innenfor området kan det etableres omsorgsboliger, servicefunksjoner til disse og kontorer til den kommunale helsetjenesten.
- ii. Nytt bygg og uteområder skal være universelt tilpasset.
- iii. Byggegrenser mot vei er vist i plankartet. Der denne ikke vises er den sammenfallende med formålsgrensen.
- iv. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 50 % (% BYA).

- v. Byggehøyder:
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 20.
- vi. Kjøreadkomst til området er merket med adkomstpil i plankartet.
- vii. Nødvendig antall parkeringsplasser skal etableres innenfor formålet eller på offentlige parkeringsplasser i nærheten. Parkeringsplassene kan etableres utenfor byggegrensen.
- viii. Det skal utarbeides en arkitektonisk redegjørelse som skal følge byggesøknaden. Denne skal ta hensyn til at bygget etableres langs en nasjonal turistvei. Fargebruk skal ikke være for dominerende samt at byggehøyde må tilpasses annen bebyggelse i nærområdet.
- ix. Det skal legges ved en vurdering om valg av energibærer i bygget i forbindelse med byggesak.
- x. Det skal utarbeides en rigg og driftsplan for byggeperioden der det blant annet skal være fokus på hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter skal i varetas i byggeperioden. Det samme gjelder tiltak som reduserer støv og støyplagene i byggeperioden. Denne skal legges ved byggesøknader.
- xi. Det skal utarbeides en plan for håndtering av overvann, denne skal legges ved byggesaken og skal godkjennes av kommunen.
- xii. Støy
- xiii. Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for formålet tjenesteyting (o_T) og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. For den delen av bebyggelsen som grenser ut mot FV82 tillates det ikke etablert beboerrom (omsorgsboliger), men det kan etableres servicefunksjoner til omsorgsboligene og kontorer til den kommunale helsetjenesten.

4.1.3. Næring / tjenesteyting (N/T)

- i. Område N/T er avsatt til næring og privat tjenesteyting. Innenfor området kan det etableres kontorer, undervisning, hotell og eller bevertning.
- ii. Byggegrenser mot vei er vist i plankartet. Der denne ikke vises er den sammenfallende med formålsgrensen.
- iii. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 100 % (% BYA).
- iv. Byggehøyder:
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 18
- v. Kjøreadkomst til området er merket med adkomstpil i plankartet.
- vi. Parkeringsplasser skal etableres innenfor formålet.

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)

- i. Terrenginngrep i forbindelse med samferdselsanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller tilsåes med stedegen vegetasjon så snart anleggsarbeid er avsluttet.

4.2.1. Veg (o_V1 og 2 og f_V)

- i. o_V1 og 2 er offentlig vei igjennom planområdet.
- ii. f_V er felles adkomstvei til formålene o_T og N/T.
- iii. Avkjørsler fra o_V1 og 2 (offentlig vei) til de ulike eiendommene er vist med adkomstpil i plankartet.

4.2.2. Fortau (o_FO)

- i. o_FO er fortau langs Fjordgata. Denne har en regulert bredde på 2,5 meter. Det tillates etablert biladkomst over fortauet til eiendommene gnr. 48 bnr. 91 og gnr. 48 bnr. 333. Adkomsten er merket med adkomstpil i plankartet (inn- og utkjøring)..

4.2.3. Gang-/ sykkelveg (o_GS)

- i. o_GS er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.
- ii. o_GS skal utformes i henhold til gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen.

4.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og 2)

- i. På områdene «annen veggrunn-grøntareal» kan det etableres grønnstruktur som gress og kan brukes til snødeponi og grøfter. Det skal være klare skiller mellom o_V1 og o_AVG1 og o_AVG2. Det samme gjelder for o_GS og o_T og N/T.
- ii. Det tillates ikke etablert sikthindrende tiltak i disse sonene som er 0,5 meter over høydenivået til tilstøtende veier.
- iii. Innenfor området o_AVG2 kan det etableres uteservering i tilknytning til hotell- eller bevertningsdrift.

4.2.5. Kollektivholdeplass (o_KH)

Området benyttes til av og påstigning på kollektivtransport.

5. Bestemmelser til hensynssoner

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplanen:

5.1. Sikringssone – Frisikt

- i. Innenfor sikringssonen tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over tilgrensende vei.
- ii. Det tillates etablert kantstopp for kollektivtransport innenfor denne sonen.

5.2. Støysone

i. Rød Støysone, H210

Innenfor denne sonen tillates det ikke etablert bygninger for varlig opphold.

Ved søknad om bruksendring innenfor formålet N/T skal det utarbeides støyfaglig utredning.

ii. Gul støysone, H220

Innenfor denne sonen tillates det etablert boenheter. Dette kan være i form av eneboliger og leiligheter. Ved etablering av boenheter skal det utarbeides en konkret støyutredning for det enkelte tiltak.

6. Rekkefølgebestemmelser

- Fysiske skiller mellom gang- og sykkelveg og interne kjøreveier inne på o_T skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor o_T.
- Opparbeid parkeringsplass langs Storgata ved gnr. 48 bnr. 275 skal fjernes før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelser innenfor formålet o_T.