

Detaljreguleringsendring for Lille Brønnøya

Planbestemmelser

PlanID 2020001 (NasjonalplanID 18132020001)

Arkivsak: 2020/114

Planvedtak: K-sak

1. Planens hensikt

Planens hovedhensikt er å legge juridiske rammer for det framtidige bypark- og aktivitetsområdet på Lille Brønnøya gjennom å omregulere byggeområder til parkformål og sikre allmennheten mulighet for gjennomgående ferdsel. Planen muliggjør også kontinuerlig og fortsatt bruk av den historiske «Marstrander-eiendommen» til boligformål.

2. Generelt

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i arealformål etter PBL (2008) § 12-5 med følgende formål og hensynssoner:

2.1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B (1110)
- Avløpsanlegg o_BAV (1542)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg o_SKV (2011)
- Fortau o_SF (2012)
- Torg o_ST (2013)
- Gangveg/gangareal o_SGG (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT (2018)
- Parkering o_SPA (2080)
- Angitt samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur/andre hovedformål o_SAA (2900)

2.3 Grønnstruktur

- Naturområde o_GN (3020)
- Turvei o_GT (3031)
- Park o_GP (3050)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel o_VFE (6100)
- Småbåthavn VS (6230)

2.5 Faresoner

- Flomfare H320 (320)

2.6 Hensynssoner

- Bevaring av kulturmiljø H570 (570)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- *Byggegrenser mot veg er vist på plankartet for bygge- og anleggsområdene.*
- *Innenfor parkområdene er det tillatt med installasjoner i tråd med prosjektet Lille Brønnøya bypark.*

4. Bestemmelser til arealformål

4.1.1. Boligbebyggelse (B)

Området skal benyttes til boligformål. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +8,70. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +11,00 m. Takvinkel 27-40 gr. Maksimal tillatt grad av utnytting er 30 % BYA, i dette inngår biloppstillingsplass.

Det kan oppføres garasje/carport med størrelse inntil 7 % av netto tomteareal. En eventuell garasje kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrensen mot Brønnøysundet, og skal tilpasses og underordnes boligen med hensyn til utforming, materialbruk og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote +6,50. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +8,50. Takvinkel 27-40 gr.

4.1.2. Avløpsanlegg (BAV)

Området skal benyttes til avløpsanlegg. Området skal holdes rent og ryddig, og kan ikke benyttes til mellomlagring o.l.

4.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_SKV, o_SF, o_ST, o_SGG, o_SVT og o_SPA og o_SAA)

Samtlige områder innenfor arealbruksgruppen skal være offentlige, den offentlige eierformen framgår av prefikset o_ til feltkoden. Dette gjelder o_SKV, o_SF, o_ST, o_SGG, o_SVT, o_SPA og o_SAA.

De ulike samferdselskonstruksjonene skal dokumenteres i tråd med Brønnøy kommunes krav til slik dokumentasjon, jf, sak....?

4.2.2. Kjøreveg (o_SKV)

Område o_SKV er hovedatkomst til park og bebyggelse innenfor planområdet.

4.2.3. Fortau (o_SF)

Område o_SF skal opparbeides til fortau.

4.2.4. Torg (o_ST)

Område o_ST hører sammen med regulert torgareal i tilstøtende plan, og skal fortsatt benyttes til dette formålet. Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk. Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.

4.2.5. Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)

Område o_SGG skal benyttes og opparbeides til gangforbindelse med gjennomgang til Strømsneset i nord, Torvet i sør og havnepromenaden mot Brønnøysundet i vest.

4.2.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Områdene o_SVT kan benyttes til nødvendige tekniske konstruksjoner i tilknytning til samferdselsareal.

4.2.7. Parkering (o_SPA)

Parkering o_SPA skal nyttes som parkeringsanlegg for småbåthavn og park. Innenfor området skal det avsettes plass til bruk for bevegelseshemmede.

4.3.1. Fellesbestemmelser for grønnsstruktur (o_GN, o_GP, og o_GAA)

Samtlige områder innenfor arealbruksgruppen skal være offentlige, den offentlige eierformen framgår av prefikset o_ til feltkoden. Dette gjelder o_GN, o_GP og o_GAA.

4.3.2. Naturområde (o_GN)

Naturområdet o_GN er en del av den opprinnelige Lille Brønnøya. Naturkvalitetene skal ivaretas gjennom skjøtsel (det anbefales en årlig slått i juli). Vegetasjonsbildet skal opprettholdes, og om mulig forbedres. Eventuelle fremmede skadelige arter skal fjernes fra området. Skjøtselstiltak skal dokumenteres.

4.3.3. Park (o_GP)

Områdene o_GP skal opparbeides til park i henhold til prinsippene vist i situasjonsplan nevnt under bestemmelse i kapittel 6.

Områdene skal være universelt utformet og skal ha soner av forskjellig karakter som inviterer til opphold og lek for alle aldersgrupper.

Mindre bygningsmessige konstruksjoner, installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger eller fysiske aktiviteter, eller som på annen måte fremmer områdenes funksjon som park og aktivitetsområde, kan tillates etablert i tråd med bestemmelse 5.1.1 om flomfare.

4.4. med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)Ferdse (o_VFE)

Området o_VFE skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk.

4.4.2. Småbåthavn (VS)

Området VS skal benyttes til småbåthavn.

4.5. (§ 12-5)Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål (o_SAA)

Området o_SAA skal benyttes til trase for avløpsledninger i grunnen, og sikre tilgjengelighet til disse for vedlikehold m.m. Oppå bakken skal området opparbeides til park.

Ved opparbeidelse til park skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur i grunnen, det skal ikke plasseres permanente konstruksjoner e.l. som vanskeliggjør vedlikehold.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner jf. pbl §§ 12-6., 12-7. jf. 11-8. a)

5.1.1 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssonen skal 1000-årsflommen legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote +3,2 m. Bygningskonstruksjoner m.m. som ligger lavere enn kote +3,2 må utføres slik at de ikke tar skade av å stå under vann.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø jf. pbl §§ 12-6., 12-7. jf. 11-8 c)

5.1.2 Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssonen skal den lokale typologien og byggeskikken vektlegges ved ombygging, restaurering og nybygg. Ved restaurering skal det legges vekt på å ivareta autentiske bygningsdetaljer som viser utforming og utvikling av det enkelte bygg eller bygningsdel, og tilsvarende skal det ikke tilføres bygningsdetaljer og «pynt» som det ikke er historisk belegg for. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse, men bør gjenspeile faktisk epoke og ikke oppføres som kopi.

Bygninger skal ha saltak. Takvinkel 30°-37°.

Eksisterende tomtestruktur skal opprettholdes.

Bygninger skal ha utvendig kledning i tre.

Husets fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsmyndighetene.

Det skal ikke tilføres bygningsdetaljer og «pynt» som det ikke er historisk belegg for.

Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vindu og dører.

Ved bygningsmessige arbeider innen hensynssonen, sendes søknaden Nordland fylkeskommune til uttalelse før tillatelse gis.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Situasjonsplan A0, tegningsnr. L10-1, datert 30.10.2019 viser prinsippet for opparbeidelse av gangvegssystemet (SGG), parkering (SPA) og parkområdene (GPA). Avvik fra denne forutsetter dokumentert bedre løsning.*