

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget

dato:

25.11.2020

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

10.12.2020

Under K. Sak

nummer:

FS 20/179

formannskapssekretær

Områderegulering for Kjerringøy sentrum

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014019

Saksnummer:

2014/7103

2018/16182

Revidert 6.11.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å:

- Samle alle reguleringsplaner for Kjerringøy sentrum til en samlet områderegulering.
- Vurdere innspill til endringer innenfor planområdet.
- Ivareta eksisterende bebyggelse og infrastruktur.
- Oppdatere kartgrunnlaget etter ny plan- og bygningslov og ny kartforskrift.
- Innlemme bestemmelser fra ny kommuneplan.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

Før ny bebyggelse kan tillates må det vurderes om vannforsyning og brannslukningsvann har tilstrekkelig kapasitet.

Krav til uteoppholdsareal, parkering og andre relevante bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder foran områdeplanen.

Etablering av forretning innenfor planområdet skal skje i tråd med regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, jf. fylkesplanen kap. 7.1.

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn- og utsyn skal beholdes uberørt, og det tillates ikke tiltak på land eller i sjø som er i konflikt med hensynet.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering felt BOP 4

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Mindre byggetiltak og tilrettelegging for aktiviteter kan gjennomføres uten reguleringsplan. Hensyn til handelsstedet må ivaretas ved eventuelle byggeprosjekter. Større byggeprosjekter skal avklares gjennom detaljregulering.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse B

Området er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 40 %. Maks tillatte bygningshøyder er gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyder inntil 9,0 m. Byggegrense mot formålgrensen, eiendomsgrense og regulert veikant er 4,0 m. Bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder for garasjer.

Boligbebyggelse B1-B8

Området er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 30 %. Maks tillatte bygningshøyder er gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyder inntil 9,0 m. Byggegrense mot formålsgrensen, eiendomsgrense og regulert veikant er 4,0 m. Bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder for garasjer.

Boligbebyggelse B9-B10

Området er avsatt til boligbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 30 %. Maks tillatte bygningshøyder er gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyder inntil 9,0 m. Byggegrense mot formålsgrensen, eiendomsgrense og regulert veikant kommunal vei er 4,0 m. Byggegrense mot fv. 834 er avsatt i plankartet.

Bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder for garasjer. Det tillates ikke nye boenheter på B9 og B10 før en trafikk sikker atkomst blir etablert.

Fritidsbebyggelse BFR

Området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 80 %. Fritidsboligene kan oppføres i kjede i en størrelse på 4,5 m x 6,5 m med gesimshøyde inntil 2,5 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader.

Bestemmelsen gjelder foran bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel om fritidsboliger.

Området ansees ferdig utbygd og det tillates ikke nye fritidsboliger innenfor BFR.

Tjenesteyting BOP 1

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 80 %. Byggegrense mot formålsgrensen, eiendomsgrense og regulert veikant er 4,0 m. Bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder for garasjer.

Tjenesteyting BOP 2

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Eiendommene har atkomst direkte fra fylkesveien og har ikke tilgang til gang og sykkelvei. Atkomstløsningene er dermed ikke optimale og det tillates derfor ikke nye eller utvidete aktiviteter på eiendommen uten at en trafikk sikker atkomst blir etablert. Nybygg kan tillates under forutsetning av god tilpasning til eksisterende gårdsmiljø med hensyn til plassering, byggehøyde, volum og utforming. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 30 %. For sonen gjelder bestemmelsene til hensynssone H570_1-2 og 4.

Tjenesteyting BOP 3

Området er avsatt til brannstasjon inkludert parkering og eventuelle andre formål tilknyttet brannvesenet. Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA = 65 %. Høydene kan ikke overstige 8,0 m gesimshøyde og 9,0 m mønehøyder. Byggegrense mot formålsgrensen er 2,0 m unntatt mot vei hvor byggegrensen til regulert veikant er 4,0 m.

Tjenesteyting BOP 4

Området kan brukes til skole, barnehage og inkluderer også boliger til skolens bruk. Mindre byggetiltak og tilrettelegging for aktiviteter kan gjennomføres uten reguleringsplan. Hensyn til handelsstedet må ivaretas ved eventuelle byggeprosjekter. Større byggeprosjekter skal avklares gjennom detaljregulering. Alle tiltak må vurderes etter lov om naturmangfold på grunn av at det er registrert karplanter ved skolen, som har særlig stor forvaltningsinteresse.

Tjenesteyting BOP 5

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (museum).

Området er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø og omfatter 15 vedtaksfredete bygninger. For området gjelder bestemmelser til hensynssone H570_3. For de fredete bygningene gjelder bestemmelser til hensynssone H730_1-15.

Institusjon BIN

Området er avsatt til institusjon.

Tillatt bruk kan omfatte bibliotek, konsertlokale, kino, teater, museum, galleri og lignende med tilhørende kontorfunksjoner. For området merket med hensynssone H570_4 gjelder bestemmelser til hensynssone H570_1-2 og _4.

Kirke/annen religionsutøvelse BR

Området er avsatt til kirke/annen religionsutøvelse.

For område omfattet av hensynssone H730_16 gjelder bestemmelser til hensynssone H730_16. For område omfattet av hensynssone H570_6 gjelder bestemmelser til hensynssone H570_6.

Næringsbebyggelse BN

Næringsområdet skal brukes til kai, naust og annen fiskerirelatert virksomhet.

Drivstoffanlegg inngår i formålet. Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA = 35 %. Mønehøyden for bygninger skal være maks 4,5 m. Bygningene skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader.

Vann- og avløpsanlegg BVA

Område for pumpestasjon ved moloen. Området kan brukes til vann- og avløpsanlegg.

Uthus/naust/badehus BUN 1-5

Områdene skal brukes til naust. Kommuneplanens bestemmelser om naust gjelder.

Naustene kan plasseres inntil formålsgrensen.

Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål. B/BFR

Området er avsatt til bolig og fritidsbebyggelse. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 30 %. Takvinkel skal være imellom 30 og 45 grader. Maks gesims 5,0 m. Altan tillates i 2. etasje med et fremspring på maks 2,0 m. Kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger gjelder ikke for dette området. Området ansees ferdig utbygd og det tillates ikke nye bygningstiltak innenfor B/BFR.

Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål. BH/BF

Området er avsatt til hotell, overnatting og forretninger.

Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 80 %. Takvinkel skal være imellom 30 og 45 grader.

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000 m² tillates ikke. For område omfattet av hensynssone H570_2 gjelder bestemmelser til hensynssone H570_1-2 og _4.

Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål. B/BF/BK

Området er avsatt til boliger, forretninger og kontor. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m. Tillatt takvinkel er 30-40 grader. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 40 %. Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000 m² tillates ikke.

Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål. BAA

Tillatt formål er forretning, museum og galleri, bevertning og annen lignende næringsbebyggelse med tilhørende kontorlokaler. Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 80 %. Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000 m² tillates ikke.

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur S

Arealene er avsatt til molo, bølgedemper og ubebygd område mellom BUN 1-5.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SV

Arealene er avsatt til veg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST

Området er avsatt til torg som kan brukes til utendørs handel med varer og lignende.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SGS

Arealene er avsatt til gang og sykkelveier.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SVT

Arealene er avsatt til annen veigrunn, tekniske anlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SVG

Arealene er avsatt til annen veigrunn, grøntareal.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SPA

Arealene er avsatt til parkering. Parkeringsplasser hvor det er stor høydeforskjell mellom terreng og parkeringsplass må nivåforskjeller sikres.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur G 1-13

Arealene er avsatt til grønnstruktur. Det kan tillates utlegging av en mindre flytebrygge på begge sider av sundet for å legge til rette for en eventuell fløttmannstjeneste over sundet. Det kan tilrettelegges for lek og rekreasjon i grøntområdene. Tiltak i grøntområdene forutsetter samtykke fra grunneier. Alle tiltak skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven. Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn- og utsyn skal beholdes uberørt, og det tillates ikke tiltak på land eller i sjø som er i konflikt med hensynet til handelstedet.

Grønnstruktur GP

Området er avsatt til park med Hensynssone H570_5 Bevaring av kulturmiljø. I parken er en bauta, og gammel jordkjeller tilknyttet handelstedet. Jordkjelleren og bautaen skal bevares. Tiltak som direkte eller indirekte berører bautaen eller jordkjelleren må forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før tiltak iverksettes.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Bestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel gjelder. Fra bølgedemper/flytebrygge mot vest tillates en flytebrygge eller lignende som kan brukes til overgang mellom bølgedemperen og Store Kjerringøy.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn- og utsyn skal beholdes uberørt, og det tillates ikke tiltak på land eller i sjø som er i konflikt med hensynet. Alle tiltaket skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VS

Området VS_1 er avsatt til småbåthavn. Innenfor område VS_1 småbåthavn kan det etableres bølgedempere, flytekaier/flytebrygger med fortøyninger og landfester samt fortøyninger for småbåter. Det tillates ikke bølgedempere, flytekai, fortøyning av båter eller andre tiltak og konstruksjoner utenfor avsatte områder. Det tillates ikke tiltak som kan hindre atkomst til næringsområde BN.

Innenfor VS_2 tillates opplag av småbåter som pram og lignende.

Innenfor VS_3 tillates slipp og serviceområde i tilknytning til slipp. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Det tillates ikke tiltak som kan hindre atkomst til næringsområde BN.

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

Hensynssoner H730_1-15 Båndlegging etter lov om kulturminner

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bygningene skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av vinduer, dører, listverk og lignende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Verneverdige interiører skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.

Hensynssone H730_16 Båndlegging etter lov om kulturminner

Kjerringøy middelalderkirkested er et automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å igangsette tiltak som egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i områder som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene har fått uttale seg.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatiske fredete kulturminnet er ikke tiltatt innenfor hensynssone H730 uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Kjerringøy kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak på de listeførte kirkene skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. P.t. behandler Nordland fylkeskommune slike saker på vegne av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Hensynssoner H570_1-2 og 4 Bevaring av kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bygningene skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Tilbygg/påbygg kan tillates under forutsetning av at disse tiltakene underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nybygg kan tillates i hensynssone H570_1 under forutsetning av god tilpasning til eksisterende gårdsmiljø med hensyn til plassering, byggehøyde, volum og utforming.

Tiltak som direkte eller indirekte berører hensynssonen må forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før tiltak iverksettes.

Hensynssone H570_3 Bevaring av kulturmiljø

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand kan erstattes med tilsvarende type.

Eksisterende hage skal bevares. Det historiske landskapet med alle sine karakteristiske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, dyrkningsterrasser, veier, steinsatte bekkefar, klopper og styvingstrær skal ivaretas. Eksisterende strandlinje skal opprettholdes. Det er ikke tillatt med noen form for utfylling.

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn- og utsyn skal beholdes uberørt, og det tillates ikke tiltak på land eller i sjø som er i konflikt med hensynet.

Alle tiltaket skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. For bebyggelse som ikke er fredet etter kulturminneloven gjelder tilsvarende bestemmelser som for hensynssone H570_1-2 og _4.

Hensynssone H570_5 Bevaring av kulturmiljø

Området er avsatt til park. I parken er en bauta og gammel jordkjeller tilknyttet handelstedet. Jordkjelleren og bautaen skal bevares. Tiltak som direkte eller indirekte berører bautaen eller jordkjelleren må forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før tiltak iverksettes.

Hensynssone H570_6 Bevaring av kulturmiljø

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle tiltak på de listeførte kirkene skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. P.t. behandler Nordland fylkeskommune slike saker på vegne av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse felt B og B 1-8

Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i felt B skal det vurderes om Rundveiens bredde bør utvides. Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i felt B1-8 m skal det vurderes om Bo- godt veiens bredde bør utvides.

