



Reguleringsplan for Steinveien 4, PlanID 279

Reguleringsbestemmelser

PlanID 279

1. Planens hensikt

Hensikten med plan en er å tilrettelegge for et leilighetsbygg i to etasjer pluss sokkeletasje. Bygget vil ha parkering i sokkeletasjen og på egen tomt.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Kulturminner

Aktsomhetsplikten

- i. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
- ii. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4 annet ledd.
- iii. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på fem meter rundt kulturminnet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 6.

b) Utforming og estetikk

- i. Bygget kan ha flatt tak.
- ii. Kledning skal vare i naturfarget tre.

c) Hensyn til fremtidig stigning i havnivå

- i. Av hensyn til fremtidig stigning i havnivå skal ingen nye boenheter ha ferdig gulv lavere enn kote +4,0 NN2000.
- ii. Garasje, bod o.l. kan legges på samme nivå med 1.etg. som eksisterende bygninger.
- iii. Alle tekniske installasjoner legges på kote +4,0 eller høyere.

d) Eventuell fyllingskant/-fot skal ligge innenfor byggegrensen. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse (felt B)

- Maksimalt %BYA= 70%
- Høyde: maksimal gesimshøyde settes til kote +13,75
- Bebyggelsens plassering:
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.
 - Trappehus kan oppføres i eiendomsgrensen mot naboeiendom 12/210.
- Kotehøyde for underetasje settes til min. kote +4,0.
- Det skal avsettes 1 parkeringsplass per leilighet mellom 35 og 60m², og 2 parkering plasser per leilighet over 60m².

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

Kjøreveg (felt KV)

- Kjøreveg omfatter eksisterende Steinvegen og Sorenskrivergata innenfor forlengelsen av tomtegrense.
- Kjøreveien skal være offentlig.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT)

- Veggroft langs eiendomsgrensen.
- Annen veggrunn skal være offentlig.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H320 – Flomfaresone)

- Krav til sikring i forhold til framtidig stigning av havnivå: minimum gulvhøyde for boliger og teknisk installasjoner på kote +4,0.
- Sikring mot stormflo med mur og mulighet for avrenning.
- Beredskap bestående av plater med høyde 1 m og tykkelse 20 mm som kan fastmonteres foran vinduer i tiltakets underetasje ved varlet ekstremvær.

5. Rekkefølgebestemmelser

Det gis ikke brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- Løsninger for vann-, avløp og overvann er opparbeidet
- Løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet
- Sikring mot stormflo er utført