



SALTDAL KOMMUNE

MAI 2023

DETALJREGULERING SLIPEN SCENE

PLANID 2022001

PLANBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Plankart til bestemmelsene er vist i eget dokument.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 31.05.2023

Dato for godkjenning av plan: XX.XX.2023

Revidert XX.XX.23 etter kommunestyrevedtak sak XX/XX, datert XX.XX.2023.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt kulturbygg på Rognan. Planen ivaretar også et lokalt viktig kulturminne gjennom hensynsone for bevaring av kulturminne.

§ 2 PLANENS AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet ligger innenfor plangrensen. Det regulerte området er vist på plankart datert 31.05.2023.

§ 3 BESTEMMELSER OM GJELDENDE PLAN

Denne reguleringsplanen erstatter delvis følgende reguleringsplan:

- › *Sentrum øst*, planID 1981002, ikrafttredelsesdato 08.12.1981.
- › *Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)*, planID 2001006, ikrafttredelsesdato 28.08.2001

§ 4 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Jf. plan- og bygningslovens § 12-5 reguleres området til:

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- › Kulturinstitusjon (KU1-KU2)
- › Renovasjonsanlegg (RA)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- › Kjøraveg (KV1-KV2)
- › Parkering (P)

Nr. 3 Grønnstruktur

- › Vegetasjonsskjerm (VS1-VS2)

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- › Friluftsområde (FV)

Jf. plan- og bygningslovens § 12-6 reguleres området til:

a.3 Faresoner

- › Ras- og skredfare (H310)

c.8 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m.

- › Bevaring kulturmiljø (H570)

Jf. plan- og bygningslovens § 12-7 reguleres følgende bestemmelsesområder:

- › Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - Snødeponi (#1)

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1 Situasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan.

Den skal vise planlagt og eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermingstiltak og adkomst.

§ 5.2 Bebyggelsen utforming og karakter

Ny bebyggelse og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til. Områdets særegenheter mht. formidling av båtbyggerindustrien som foregikk på Rognan skal ikke svekkes.

§ 5.3 Bebyggelsen plassering

Bygg kan plasseres innenfor de byggegrenser som er regulert på plankartet. For de byggeområder der byggegrense ikke entydig fremgår sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

§ 5.4 Grad av utnytting

I hele planområdet er %-BYA = 100%.

§ 5.5 Klimahensyn

Laveste tillatte gulvhøyde for byggverk i sikkerhetsklasse F2 er kote +2,6, herunder inngår kulturbygg.

Laveste tillatte gulvhøyde for byggverk i sikkerhetsklasse F1 er kote +2,3.

Lavere gulvhøyde tillates dersom det kan dokumenteres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene til gjeldende teknisk forskrift oppfylles.

§ 5.6 Uteområder

- a) Uteområder skal gis god utforming og opparbeides samtidig med tilhørende tiltak.
- b) Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs viktige gangforbindelser.

§ 5.7 Støy

- a) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for alle byggetiltak.
- b) Det tillates opptil 6 årlige konsertarrangement hvor støygrenser fra tabell 5.1.1 i Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse gjøres gjeldende.
- c) For alle arrangement hvor det forventes støynivå opp mot grenseverdier i tabell 5.1.1 i Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse, skal tiltakshaver varsle nærliggende støyfølsom bebyggelse i god tid før arrangementet.
- d) Støynivå i konsertlokaler skal ikke overstige absolutt grense $L_{pA,30 \text{ min}} \leq 99 \text{ dB}$, og man skal tilstrebe å holde støynivået under varslingsgrense $L_{pA,30 \text{ min}} \leq 92 \text{ dB}$.
- e) Ved støynivå over varslingsgrense skal anbefalinger fra Helsedirektoratets veileder Musikkanlegg og helse følges.
- f) Dersom konsertarrangement med forsterket musikk planlegges etter 23:00 må det gjøres en detaljert vurdering av støynivå for å unngå overskridelser av grenseverdi på natt.
- g) Konsertarrangement utover de 6 årlige, som nevnt ovenfor, må gjennomføres slik at grenseverdier i kapittel 5.1.2 i Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse tilfredsstilles.

§ 5.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturminneforvaltningen omgående.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR. 1)

§ 6.1 Kulturinstitusjon (KU1-KU2)

- a) Området KU1 kan nyttes til kulturbygg med tilhørende anlegg og uteareal. Dette omfatter konsertlokaler, bibliotek, kino, teater, museum, galleri, konferanselokaler, annen kulturrelatert tjenesteyting, servering/bevertning/kafé/restaurant/pub o.l.
- b) Området KU2 kan nyttes til museum og restaurering av trebåter. Innenfor området tillates kun tiltak for å sikre bevaring av Liengnaustet og tilhørende uteområde som et lokalt viktig kulturminne.
- c) Gesimshøyde skal ikke overstige kote +22. Mønehøyde skal ikke overstige kote +24. Takvinkel og taktype skal harmonere med eksisterende bebyggelse.
- d) Plan- og bygningslovens § 29-4, 2.ledd om en bygnings avstand fra nabogrense tilsvarende halve bygningens høyde gjelder ikke for området
- e) Det tillates parkering innenfor området.
- f) Støyskerm tillates oppført utenfor angitt byggegrense.
- g) Utenfor angitt byggegrense tillates det etablert nettstasjon.

§ 6.2 Renovasjonsanlegg (RA)

På området tillates etablert renovasjonsløsning for Slipen scene. Renovasjonsløsning skal være godkjent av aktuell renovasjonsleverandør og tilrettelagt for kildesortering.

§ 7 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, NR. 2)

§ 7.1 Kjørveg (KV1-KV2)

- a) Området KV1 omfatter kommunal atkomstvei til Østerfjæra.
- b) Området KV2 omfatter kommunal atkomstvei til kaiområdet.

§ 7.2 Parkering (P)

- a) På området tillates etablert parkeringsplasser på terreng for kulturbygget.
- b) Minimum 3 bilparkeringsplasser skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Disse skal være lokalisert nærme inn- og utgang av parkeringsanlegg, og nærmest mulig hovedinngangen til kulturbygget.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, NR. 3)

§ 8.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-VS2)

- a) Området kan nyttes til vegetasjonsskjerm for å sikre visuell skjerming av naboer, samt for å begrense ulemper i form av støy.
- b) Gjerde tillates etablert langs formåls grensen til VS1 i øst.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5, NR. 6)

§ 9.1 Friluftsområde

- a) Innenfor formålet tillates det ikke tiltak som hindrer eller vanskeliggjør bruken til friluftsmål.
- b) Det tillates tiltak for å fremme friluftslivet, så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

§ 10 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 10.1 Ras- og skredfare (H310)

Faresone for kvikkleireskred. Innenfor faresonen skal det for tiltak som kan forverre områdestabiliteten være foretatt geoteknisk vurdering av fagkyndig før det kan gis igangsettelsestillatelse. Aktuelle tiltak skal gjennomføres i henhold til dokumentert geoteknisk prosjektering.

Dersom det ved supplerende grunnundersøkelser kan dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for kvikkleireskred i området, bortfaller denne faresonen.

§ 10.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen sitt formål er bevaring av det lokalt viktige kulturminne Liengnaustet med tilhørende uteområde. Innenfor hensynssonen skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende. Stedegne og historiske strukturelle karaktertrekk som definerer Liengnaustet skal være styrende for utforming av nye tiltak. Opprinnelige bygningsdetaljer skal så langt som det er mulig bevares. Der opprinnelige elementer er borte eller i svært dårlig forfatning, skal gode kopier og korrekt materialbruk brukes. Ved endring skal opprinnelig utforming og materialitet dokumenteres ved hjelp av foto, beskrivelse eller tegning.

§ 11 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §12-7)

§ 11.1 Bestemmelsesområde #1 Snødeponi

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillattes deponering av snø. Det skal være tilfredsstillende avrenning fra snødeponiet.
- b) Dersom det er mistanke om at snødeponeringen vil føre til nevneverdig skade eller ulempe for miljøet, skal det søkes statsforvalteren om tillatelse til å håndtere snøen etter forurensningsloven.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 12.1 Tiltaksplan naturverdier

- a) Før det kan gjennomføres tiltak som kan berøre bestanden av tårnseilere ved Drageverftet, skal det utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal beskrive ev. kompensierende tiltak for bestanden og følge vedlagt byggesøknaden for tiltaket. Saltdal kommune skal godkjenne planen.

Før det kan gis brukstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på utførte tiltak i samsvar med godkjent tiltaksplan for naturverdier.

§ 12.2 Tiltaksplan forurensset grunn

- a) Før det kan gjennomføres tiltak som innebærer terrenginngrep, skal det som følge av at det er påviste forurensede masser innenfor planområdet utarbeides tiltaksplan for massehåndtering i samsvar med forurensningsforskriften § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av Saltdal kommune.

Før det kan gis brukstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på massehåndtering og utførte tiltak i samsvar med godkjent tiltaksplan for forurensset grunn.