



Fauske kommune

Reguleringsbestemmelser for områderegulering av Eiaveien boligområde

PlanID 2020014

Siste behandling i plan- og utviklingsutvalg dato:

Vedtatt av kommunestyret i møte dato:

Under K. Sak nummer:

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å regulere til boligformål med høy fortetningsgrad. Det siktes på fortetting med kvalitet og direkte tilknytning til fasiliteter i nærheten.

Det regulerte området er vist på plankart Områderegulering for Eiaveien boligområde med plan-ID 2020014, i skala 750 (A1 format). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Planen vil erstatte deler av områderegulering for Eiaveien med plan-ID 2011003, samt kommunedelplan for Fauske sentrum, plan-ID 2015006

§ 2 PLANOMRÅDETS AREALFORMÅL

Planområdet er vist på plankart datert 15.05.2020 i målestokk 1:750. Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 Nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Lekeplass (BLK)

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

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Kabelanlegg/teknisk infrastruktur

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging og evt andre hensyn må avklares med kabeleier.

3.2 Kulturminner

Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene, gjelder varslingsplikten jf. KML § 8, 2. ledd. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet jf. KML § 4, 2. ledd og det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredede kulturminner, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. KML § 3 og 6.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse

Det er krav om detaljregulering av områdene B1-2 før det tillates tiltak etter PBL § 20-2, jf. 21-4 . For detaljreguleringsplaner skal det utarbeides følgende:

- a) Innenfor områdene B1 og B2 tillates det etablert nettstasjon. Nettstasjon skal sikres tilstrekkelig areal og tilgjengelighet til etablering og vedlikehold. Netteier skal tas med i planprosessen angående planlegging av fremtidig kraftforsyning og plassering av trafstasjon i det aktuelle området. Plassering av trafo avklares som del av planprosessen.
- b) Snitt og skisser/illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen kan tilpasses terrenget, med forslag til avbøtende tiltak mot fjernvirkninger. Utbygging skal være i stil med det som finnes i området fra før, med hensyn til byggeskikk. Planens konsekvenser for skyggeeffekt skal utredes med sol-skygge analyse før planen sendes til høring. Det tas inn følgende i bestemmelser: Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt utbygging. Situasjonsplan skal vise plassering av planlagt bebyggelse med høyder, eksisterende og fremtidig terreng, veier, atkomst, parkeringsplasser, samt eventuelle støyskjermingstiltak og nye nettstasjon(er).
- c) Byggegrensen fremgår av plankartet og er satt til 30 m mot senterlinje på europavei E6.
- d) Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Den samlede støybelastning fra planområdet skal ikke overskride grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442. Utredning av støy, samt etablering og vedlikehold av støyskjermingstiltak innenfor planområdet er tiltakshavers ansvar. I reguleringsprosessen skal det gjøres en støyfaglig vurdering hvor den helhetlige støypåvirkningen for planområdet tas med. Vurderingen skal dokumenteres som del av planens konsekvensutredning med beregning og kartfesting av støysoner. Støyutredningen inkl kart vedlegges planen før den sendes til høring.
- e) Det tas med i bestemmelser: Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv, støy og rystelser. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.
- f) Det skal utarbeides trafikkanalyse for boligområdene som godkjennes av kommunen og eventuelle krav fra analysen skal være innarbeidet i bestemmelser og plankart før planen sendes til høring.

- g) Teknisk plan for vei og vann- og avløp. Det skal også tas inn bestemmelser om prinsipper for håndtering av overvann, flomveier, og grunnvannsforhold. Her skal det kreves utforming av blå-grønnstruktur slik at strukturen ikke hindrer infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt. Det skal også redegjøres for renseløsninger av overvannet. Tiltak som kan påvirke grunnvannsføringen, vannstand eller leie, eller medføre svekket kjemisk eller fysisk kvaliteten på grunnvannet, tillates ikke.
- h) Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på avløpsnett og renseanlegg, samt tilstrekkelig brannvannforsyning før planen sendes til høring.
- i) Geoteknisk vurdering, inklusiv vurdering av kvikkleirefare legges til grunn for utforming av området, inkl høyde av bygninger. Eventuelle krav etter vurderingen tas inn i reguleringsplan. Dersom vurderingen tilsier at det må gjøres nye grunnundersøkelser, skal dette gjøres for planen sendes til høring.
- j) Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres for å kartlegge status, jf forurensningsloven. Det skal utarbeides massehåndteringsplan for forurenset masse som vedlegg til detaljreguleringsplanen. Eventuelt tas det med i bestemmelser at massehåndteringsplan legges ved byggesøknad, samt at planen skal godkjennes av kommunen før gravearbeid igangsettes.
- k) Uteområder og boliger skal ferdigstilles samtidig. I områder hvor bebyggelsen ikke føres opp samlet, men hvor utbyggingen skal skje over tid, skal det i reguleringsplan utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av uteoppholdsareal, om mulig fra første bolig. Dersom bebyggelsen ferdigstilles vinterstid, skal uteoppholdsarealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår.
- l) Det tas inn i bestemmelser at: Konsentrasjon av radium (Ra-226) i tilkjørte masser i, under og rundt bygninger skal ikke overskride 150 Bq/kg (becquerel per kilogram). For pukk tilsvarer dette 12 ppm uran (parts per million). Dette skal dokumenteres i detaljregulering eller senest i byggesøknaden.
- m) I boligbygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet. Alle bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder. Det legges også til rette for el-billading før byggene ferdigstilles. Strømkapasitet i forhold til dette avklares med netteier før de gis byggetillatelse. Det skal bygges med naturbaserte løsninger, som grønne tak og grønne vegger, som forebygger CO₂-utslipp og forsinker avrenning gjennom fordrøyning/infiltrasjon på egen tomt.

4.2 Lekeplass

BLK1 er lekeplass/oppholdsareal for boliger i Nordlimarkveien samt Eiaveien 9-17 jf. bestemmelser for B1-B3 i reguleringsplan for Eiaveien med planid 2011003. Nye lekeplass/uteoppholdsareal for boliger i områdene B1 og B2 skal avklares nærmere i detaljregulering. BLK1 tillates flyttet i reguleringsprosessen, så fremt areal på 500 m² opprettholdes og plasseres lett tilgjengelig for boliger i Nordlimarkveien og Eiaveien 9-17. Lekeplassens areal skal ikke inkluderes i regnskapet for arealbehov til nye lekeplasser for boliger innenfor B1 og B2.

Leke- og oppholdsarealene innenfor hele planområdet skal betjene ulike aktiviteter og skal være en del av nærmiljøets aktivitetstilbud. Størrelse av lek og uteopphold avklares nærmere i detaljregulering, men skal i det minste følge kommunens krav i kommuneplanens arealdel.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

Mindre justering av veigeometri og formålsgrenser innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tillates etter godkjenning hos kommunen. Justering skal vises i situasjonsplanen som følger ved søknad om rammetillatelse for bygging av vei.

5.2 Kjøreveg (o_SKV)

Felt o_SKV utgjør ny hovedvei til hele planområdet. Eierformen er offentlig. Avkjørsler er angitt i kart men kan fravikes i detaljregulering så fremt dette medfører bedre løsninger i trafikksituasjonen.

5.3 Fortau (o_SF)

Felt o_SF utgjør planlagt gangfelt til planområdet langs o_SKV. Eierformen er offentlig.

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

Før tiltak innenfor boligområdene B1 og B2 tillates skal det foreligge detaljregulering som inkluderer kravene fra bestemmelser under § 4.

Fortau inklusive gatebelysning, samt lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før nye boliger etter detaljregulering for B1 og B2 kan tas i bruk.