



Fauske kommune

Siste behandling i PUK komiteen

dato: \_\_\_\_\_

Vedtatt av Fauske

kommunestyrestyre i møte dato: \_\_\_\_\_

Under K. Sak

nummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

formannskapssekretær

## **DETALJREGULERINGSPLAN FOR CHARLOTTATIPPEN - SAGATUN, I SULITJELMA, FAUSKE KOMMUNE.**

---

**Reguleringsbestemmelser**

28.11.23

PlanPlan.

nr. **18412022005**

Plannavn: **Detaljreguleringsplan for Charlottatippen- Sagatun**

## 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å endre reguleringsformål for den delen av bygget som i dag benyttes til kontorer til næring/tjenesteyting. Samtidig ønsker man å tilrettelegge for ny bruk i den resterende delen av bygget, og i de lokalene som allerede er tilpasset omsorgsfunksjoner.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet datert 28.11.23 med PlanID : 18412022005

### 2.2 Reguleringsformål.

Området skal i henhold til PBL §12-5 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg: næring/tjenesteyting, bolig/tjenesteyting, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, energianlegg, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gatetun, annet veggrunn-grøntareal, annen veggrunn-teknisk anlegg, parkering.

### 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig. Dette er spesielt viktig med tanke på mulige, fremtidige omsorgsfunksjoner.

### 2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger, tilpasning til eksisterende bygningsmasse og tar hensyn til terrengforhold og klimatiske forhold.

### 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8

### 2.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 12)

Charlottatippen er en «fylling» og all ny bebyggelse må plasseres på stabil grunn. Alle nye grunnarbeider skal planlegges slik at grunnen ikke destabiliseres og det må gjennomføres grunnundersøkelser før det gjennomføres en utbygging av eksisterende bygg eller annen ny bebyggelse beregnet for opphold. Overvann anses ikke som en vesentlig utfordring siden området ligger så nært vann.

### 2.7 Krav om opparbeiding av tomt.

Ved en videre opparbeiding av tomten (utbygging) skal så mye som mulig av eksisterende vegetasjon sikres og ivaretas.

### 2.8 Trafo, pumpehus og avløpsanlegg

Eksisterende avløpsanlegg skal benyttes videre også ved en senere utbygging.

## 2.9 Håndtering av VAO (Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg)

Før det søkes om rammetillatelse eller om direkte igangsettingstillatelse for ny bebyggelse med innlagt vann og avløp skal VAO plan være godkjent av kommunen. Plan for VAO skal inkludere tilknytningspunkt og være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Fauske kommune.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

---

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### **3.1.1 Dokumentasjonskrav**

- *Ved en videre utbygging skal det i rammesøknad legges ved situasjonsplan/utomhusplan som viser all bebyggelse og anlegg, kjøremønstre for privatpersoner og for trafikk tilknyttet drift, internadkomst til ny bebyggelse, parkering/biloppstilling for ansatte og besøkende og stier/gangveier internt på området og innenfor område avsatt til friområde.*

#### **3.1.2 Utnytting og utforming (§12-7 nr. 1):**

- *Utnytting tillates innenfor de begrensninger som er påført plankartet.*
- *Det tillates ikke brukt skarpe farger.*

### **Næring/tjenesteyting (N/T),**

#### **3.1.3 Utforming (§12-7 nr.1):**

- *Maksimal høyde på bebyggelse skal ikke overgå høyden som er på dagens bebyggelse (maksimal mønehøyde er lik 6,6 meter).*
- *Det tillates kun benyttet saltak.*
- *Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og uttrykk, men det tillates montert større glassfelt/vinduer enn på dagens bebyggelse.*
- *Næring/tjenesteyting skal ligge innenfor område avsatt til dette i planen.*

### **Bolig/tjenesteyting (B/T1) og (B/T2)**

#### **3.1.4 Utforming (§12-7 nr.1):**

- *Maksimal høyde på bebyggelse skal ikke overgå høyden som er på dagens bebyggelse (maksimal mønehøyde er lik 6,6 meter).*
- *Det tillates kun benyttet saltak.*
- *Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og uttrykk, men det tillates montert større glassfelt/vinduer enn på dagens bebyggelse.*
- *Bolig/tjenesteyting skal ligge innenfor område avsatt til dette i planen.*

### **Energianlegg (EA)**

#### **3.1.5 Utforming (§12-7 nr. 1):**

- *Energianlegg skal ligge innenfor område avsatt til dette i planen.*

- Maks gesimshøyde tillates inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde tillates inntil 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### **Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB1) og (ASB2)**

#### **3.1.6 Utforming (§12-7 nr. 1):**

- Annen særskilt bebyggelse og anlegg skal ligge innenfor område avsatt til dette på plankartet.
- Maks gesimshøyde tillates inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde tillates inntil 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### **Uteoppholdsareal (UTE) og annet uteoppholdsareal (AUT)**

#### **3.1.7 Utforming (§12-7 nr. 1):**

- Innenfor område avsatt til uteoppholdsareal og annet uteoppholdsareal tillates det plassert sittegrupper, bord, aktivitetsmøbler, utebelysning og annet.
- Ny bebyggelse tillates ikke i disse områdene med unntak av en mindre paviljong/lysthus i en etasje og med bebygd areal på maksimalt 10m<sup>2</sup>.
- I område avsatt til annet uteoppholdsareal (AUT) skal det tilrettelegges spesielt for universell utforming.

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

### **Gatetun (GT)**

#### **3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Gatetun kan opparbeides innenfor område avsatt til dette på plankartet.

### **Annen veggrunn - grøntareal (AVG)**

#### **3.2.2 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Annen veggrunn- grøntareal skal opparbeides innenfor område avsatt til dette på plankartet og med minimumsbredder som vist på plankartet. AVG 1 kan benyttes til snødeponi.

### **Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)**

#### **3.2.3 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Annen veggrunn- grøntareal skal opparbeides innenfor område avsatt til dette på plankartet.

### **Parkering (P)**

#### **3.2.4 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Parkering skal opparbeides innenfor område avsatt til parkering på plankartet.

#### **3.2.5 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4):**

- *Det skal tilrettelegges for i alt 19 parkeringsplasser for ansatte/ besøkende. Minst en av disse skal utformes som parkeringsplass med universell utforming.*

#### **4. Bestemmelser til hensynssoner**

- 4.1 - Innenfor område avsatt til hensynssone H370, tillates det ingen form for ny bebyggelse.

#### **5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr 10)**

- 5.1 Før eksisterende bebyggelse kan tas i bruk til bolig/tjenesteyting:

- Skal avkjøring til fylkesveg være opparbeidet i henhold til Statens vegvesens vegnormal med tanke på geometri og siktforhold såfremt dette ikke er gjennomført allerede.

- 5.2 Før det kan søkes om rammetillatelse for ny bebyggelse for opphold:

- Skal det foretas en geoteknisk undersøkelse slik at nødvendige tiltak for stabilisering av grunnen gjennomføres før bygging igangsettes.
- Skal gang- og sykkelvei (som vist på illustrasjonsplanen og i henhold til gjeldende reguleringsplan for Charlottatippen boligområde) fra Fylkesveien til Charlotta etableres hvis dette ikke er gjennomført allerede.
- Skal intensivbelysning ifm. krysningspunkt over fylkesveien (i henhold til Statens vegvesen sin håndbok) være etablert hvis dette ikke er gjennomført allerede.