



Fauske kommune

Bestemmelser detaljregulering for Sjøheia

Plandato: 10.02.2020

Sist revidert: 10.02.2020 - JIK

Godkjent kommunestyret:

Planid: 2019003

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er primært å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal. Det legges også opp til et areal med kombinert næring/bolig.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål og hensynssoner (PBLs §§ 12-5 og 12-6)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse. (B)
- Kombinert formål Bolig/forretning (BKB)
- Offentlig og privat barnehage (BBH)
- Lekeplasser (BLK) – felles eierform
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Energianlegg (BE)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Vannforsyningsanlegg (BVF)
- Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV) – felles eierform
- Kjøreveg (SKV) – offentlig eierform
- Fortau (SF)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

- Park (GP)
- Overvannstiltak (GOF)
- Kombinerte grønnstrukturformål (GAA)

Landbruksformål

- Friluftformål (LF)

Hensynssoner

- Sikringssone – Frisikt og fornminne
- Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse eller ved et trinns søknad skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk som viser planlagt bebyggelse med plassering og høyder, evt. tomteinndeling, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, herunder gangatkomst og parkering. Overvann skal hvor mulig løses på egen tomt gjennom infiltrasjon, dersom geotekniske forhold tillater det. Det skal etableres minst mulig tette overflater.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.4 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

2.5 Arkitektur og estetikk

Planlagt bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming.

2.7 Lekeareal

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

2.8 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier på et tidlig tidspunkt.

2.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering løses på egen tomt.

2.10 Energi

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Energiforsyningen i boenheter kan dekkes av annen ressurs enn elektrisitet/fossile brensler. Det oppfordres til at framtidig og eksisterende bebyggelse knyttes opp mot fornybare energiresurser som f.eks. bergvarme, vannbåren varme og/eller bruk av solceller. Valgte løsninger skal ikke være til sjenanse for naboer i forhold til støy, lukt og estetikk

2.11 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk,

støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes.

2.12 Grunnforhold

For området BVF og BKB skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

2.13 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.14 Utnyttelsesgrad (B1 - B42)

Boligbebyggelse (B1 - B42)

Maksimal utnyttning er 35 % BYA for hver tomt. Alle bygninger og parkering inngår i beregningen.

BKB (Kombinert forretning/bolig)

- Forretning: maks BRA = 3.0 daa.
- Bolig: maks BRA = 1.6 daa.

2.15 Tomtegrenser

Der tomtegrenser er vist i planen, er disse bindende for oppdeling av byggeområdene. Er tomtegrenser ikke vist, kan planutvalget fastsette disse ved mindre vesentlig reguleringsendring dersom tidligere oppmåling ikke foreligger eller er i strid med intensjonene i reguleringsplanen. Det tillates ikke sammenslåing av boligtomter.

2.16 Kjøp av byggeklare boligtomter

Entreprenører kan kjøpe opptil 5 boligtomter samtidig. Tomtene må være påbegynt innen ett år fra tinglysning.

Kriterier før det kan kjøpes flere tomter:

- 4 tomter må være påbegynt.
- Bolig(er) må være ferdigstilt. Med dette menes ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på minst 2 tomter.

2.17 Adkomst til utmarka

Skogeiere/grunneiere og andre har adkomst til utmarka fra Rognveien, Vårlyngveien, Rypebærveien og Lilleheiveien der disse veiene ikke løper langs bebyggelsen.

2.18 Gjerding mot beitende husdyr

Kommunen bekoster oppsetting og vedlikehold av gjerde mot utmarka/husdyr langs nordre og nordøstre side av reguleringsplanområdet. Det etableres porter på egnede steder for å sikre adkomsten til utmarka (kryssing av turstier, porter for tømmertransport). Plan om gjerding skal utarbeides og godkjennes av landbruksforvaltningen i kommunen. Gjerdet skal være etablert før området utbygges/opparbeides.

2.19 Kjøreveg

Kjøreveger brøytes av Fauske kommune. Dette gjelder ikke stikkveier (veg).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B1 - B41)

Innenfor områdene benevnt B tillates det etablering av ene- og flermannsboliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, interne atkomstveier, parkering, garasje/carport. Det skal tilrettelegges for et uteoppholdsareal på minimum 35 m² pr. boenhet innenfor området. Områdene B1 – B23 består av allerede etablert bebyggelse.

Ved utforming av området skal det tas hensyn til at henting av avfall, brøyting o.l. foregår på en god måte.

a) Boligområde B28, B29, B32 og B37

Her tillates det kun etablering av tomannsboliger, tremannsboliger eller firemannsboliger. Bygninger kan føres opp med inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 7,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Boligområdene B15, B18, B22, B24-B27, B34, B35, B36, B40, B41 og B42

Innenfor området tillates det etablering av ene- og tomannsboliger. Bygninger kan føres opp med inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 7,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Boligområdene B1-B9, B12-B14, B16, B17, B19-B21, B23, B30, B31, B38 og B39

Her tillates det kun etablering av eneboliger.

Boligen kan føres opp med inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 7,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng. I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje.

b) Garasje

Frittstående garasje på boligeiendommen kan innredes for varig opphold/beboelse i andre etasje. Mønehøyden på garasjen skal ikke overstige boligens møne og skal maksimalt være 5,6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjen skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

Enebolig: Garasjen kan ha et bebygd areal (BYA) på maksimalt 60 m².

Tomannsbolig: det kan settes opp felles frittstående garasjerekke på maksimalt 100 m² BYA.

Tremannsbolig: det kan settes opp felles frittstående garasjerekke på maksimalt 120 m² BYA.

Firemannsbolig: det kan settes opp felles frittstående garasjerekke på maksimalt 160 m² BYA.

c) Byggegrenser

Der byggegrensen ikke fremgår i plankartet, er den sammenfallende med formålsgrensen. For øvrig gjelder Plan og bygningslovens bestemmelser i forhold til minimumsavstand til naboeiendom, med mindre annen privatrettslig avtale foreligger.

d) Parkering

Boliger: Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet. For boenheter < 50 m² skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

Forretning (dagligvare): 2 plasser pr 100 m². Det skal avsettes 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor SPA1. Sykkelparkering: 1 plass pr 100 m².

3.1.2 Bolig/forretning (BKB)

Området er avsatt til bolig og forretning. Bygninger kan etableres med opptil 2 etasjer med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Første etasje er avsatt til forretning, nærmere bestemt dagligvarehandel, med et maksimalt BRA på 3.0 daa. Deler av arealet i første etasje kan benyttes til boligparkering.

Leiligheter kan etableres i andre etasje. Her tillates det opp til 25 boenheter. Boligareal (BRA) skal totalt ikke overstige 1,6 daa og det skal settes av minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Halvparten av uteoppholdsarealet kan etableres over bakkenivå.

Parkering for forretningsdelen løses innenfor SPA1. For boligdelen kan parkering løses i første etasje eller det skal etableres parkering innenfor BKB. Adkomst til BKB via SPA1 er vist med avkjørselspil.

3.1.3 Offentlig og privat barnehage (BBH1 og o_BBH2)

Innenfor området kan det oppføres bygninger med opptil 2 etasjer, samt andre innretninger innenfor samme formål. Utnyttelsesgrad settes til % BYA = 40 %. Maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

3.1.3 Energianlegg (BE)

Innenfor området BE1-BE7 kan det etableres anlegg i tilknytning til energiforsyning (trafo/nettstasjon).

3.1.4 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Området er avsatt til kommunalt VA-anlegg.

3.1.5 Vannforsyningsanlegg (BVF)

Området er avsatt til kommunalt vannforsyningsanlegg.

3.1.6 Lekeplasser (BLK1-11)

Område benevnt BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for områdene benevnt B. Lekeplassene skal som minimum skoges og planeres, samt opparbeides med grus/sand og eller gress.

Det er satt rekkefølgekrav i forhold til etablering av lekeplasser jfr. § 5.1.

BLK3 er eksisterende grusbane. BLK2-BLK8 er eksisterende lekeplasser.

3.1.7 Uteoppholdsareal (BUT1-4)

Område benevnt BUT kan benyttes som felles uteoppholdsareal for boligområdene.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

Kjøreveier innenfor planområdet er markert med veinavn. Atkomst til nye og eksisterende boliger er vist med avkjørselspiler. Det tillates ikke direkte avkjørsel fra bolig mot Vårlyngveien. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig. Kjøreveger brøytes av Fauske kommune. Dette gjelder ikke stikkveier (veg for felles adkomst).

3.2.2 Veg (SV)

Adkomstvei til vannforsyningsanlegg. Intern kommunal vei, ikke til offentlig bruk. Vegen skal være sperret med bom i tråd med plankartet.

3.2.3 Offentlig parkering (SPA1 og SPA2, SPA3)

SPA2 er tilhørende parkering for offentlig barnehage o_BBH2.

SPA1 er tilhørende parkering til BKB, detaljhandel og for tilkommende som vil benytte nærturområdene.

SPA3 kan benyttes ved skogsdrift som lunneplass.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt SVG1-SVG8 kan benyttes til grøfter, fyllinger, skjæringer, snøopplag, plassering av gatelys.

3.2.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

Områder benevnt SGS1-SGS17 reguleres til gang- og sykkelvei med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig.

3.2.6 Fortau (SF)

Områder benevnt SF1-SF7 reguleres til fortau med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turveg (GT1-GT10)

GT1-G10 er eksisterende sti/turveg.

3.3.2 Park (GP1-GP2)

GP1 er eksisterende grusbane/l sti/turveg.

3.3.3 Friområde (GF1-GF10)

Benyttes som grønn frisone i forbindelse med gang- og sykkelvei. Områdene kan gis en parkmessig behandling.

3.3.4 Overvannstiltak (GOV1-GOV2)

Områdene benyttes til grøft for håndtering av overvann.

3.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål GAA2

Kombinert uteoppholdsareal og fordrøyning.

3.3.6 Kombinert skiløype og turveg med lys (GAA1)

Eksisterende tur- og skiløype. Mindre justering av løypetrase er tillatt. Ved endring skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Friluftsmål (LF)

1. Innenfor området regulert til friluftsmål (LF1-LF5) er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Det tillates etablering av gapahuk/grillhytte i forbindelse med skiløypetrase.
2. Områdene er avsatt til uteopphold for rekreasjon og opphold for allmennheten, og kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikringszone – frisikt (H140)

Innenfor området benevnt H140 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

4.2 Faresone - høyspenningsanlegg (H370)

Hensynsone for høyspentanlegg. Bygninger og andre innretninger kan ikke oppføres nærmere enn 9 m, målt horisontalt fra ytterste fase.

4.3 Verneområde - fornminne (R)

Verneområde fornminne. Innenfor området benevnt R tillates ingen tiltak.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Utbygging og fradeling

Det er ikke tillatt å fradele eller bebygge noen tomt innenfor planområdet før nødvendig opparbeiding av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, lekeplass, vannforsyning og avløp har funnet sted.

Før nye boliger innenfor B30, B31, B33 og B35, samt BKB (forretning/bolig) kan utbygges skal følgende være etablert:

- Tilkobling til Rognveien i sørøstlige del.
- GAA2, område for uteoppholdsareal og fordrøyning.
- Parkeringsplass SPA1

Før nye boliger innenfor B26, B27, B29, B34 kan utbygges skal følgende være etablert:

- Lekeplass BLK10

Før nye boliger innenfor B24, B25, B37 kan utbygges skal følgende være etablert:

- Lekeplass BLK9

Før nye boliger innenfor B36, B38, B40 kan utbygges skal følgende være etablert:

- Lekeplass BLK11

Før nye boliger innenfor B42 kan utbygges skal følgende være etablert:

- Lekeplass BLK1

5.2 Rammetillatelse / Igangsettingstillatelse

Ved søknad om rammetillatelse eller ved et trinns søknad skal det legges ved situasjonsplan som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og beplantning. Planen skal vise høydekoter og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det være dokumentert at grunnen har tilstrekkelig bæreevne.

Vei, vann og avløp skal være etablert til den enkelte boligtomt før ramme eller igangsettingstillatelse kan gis.