



Fauske kommune

PLANBESTEMMELSER

til revidert detaljregulering for

Finneidlia

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart detaljregulering for Finneidlia med planid 1996001. For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor. Planen erstatter opprinnelig plan.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (PBL kap. 12-5):

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, nr. 1

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS16)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU1-BU3)
- Idrett (BIA)
- Skiløype (BST1-BST3)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK1-BLK2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg (SKV1-SKV6)
- Fortau (SF1-SF7)
- Gang/sykkelveg (SGS1-SGS11)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-AVT3)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-SVG9)
- Parkering (SPA1-SPA3)

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Naturområde (GN1-GN6)
- Friområde (GF1-GF3)
- Park (GP1-GP3)
- Turveg (GT1-GT3)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
Landbruksformål (LL1-LL2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Bebyggelse

Bygninger skal oppføres med fasader i mur eller tre. Bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer skal harmonere med bebyggelsen omkring.

3.2 Tilgjengelighet

Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.

3.3 Kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

3.4 Energi

Nye bygninger skal tilfredsstillere krav til energieffektivitet og forsyning som fastsatt i den til enhver tid gjeldende forskrift.

3.5 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

3.6 Tomtegrenser/fradeling

Der tomtegrenser er vist i planen, er disse veiledende for oppdeling av byggeområdene. Fradeling av tomter gjøres i henhold til regulerte tomtegrenser.

3.7 Gjerding mot beitende husdyr

Det skal settes opp gjerde mot utmarka/husdyr langs nordre og nord-østre 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 områdene BFS13-BFS17 utbygges/opparbeides. Gjerding skal sees i sammenheng med etablering av GT2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig undervisning (BU1-BU3)

På området kan det etableres bebyggelse og anlegg for undervisningsformål, samt uteområdet og interne gangveier som kan fungere som nærmiljøanlegg for befolkningen på Fauske for øvrig. Det tillates bygninger i opptil 2 etasjer, eventuelt med sokkel. Utnyttelsesgrad settes til % BYA = 50 %. Maksimal gesims-/mønehøyde er 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Barnehage (BBH)

Innenfor området kan det oppføres bygninger opptil 1 etasje, samt andre innretninger innenfor samme formål. Utnyttelsesgrad settes til % BYA = 50 %. Maksimal gesims-/mønehøyde er 7 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS17)

- a) I eksisterende boligområder BFS1 – BFS11 tillates oppført boliger i samsvar med etablert bebyggelse.
- b) Nye bolighus 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.
- c) Utnyttelsesgrad for boligområder B1 – B17 settes til %BYA = 35 %.
- d) Garasje for boligområder BFS1 – BFS17 kan ha en BYA på maksimalt 60 m². Høyden på garasjen skal ikke være større enn boligens mønehøyde. Maksimal mønehøyde er 5,6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.
- e) Parkering: for boliger skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet. For boenheter < 50 m² skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

4.4 Skiløypetrase (BST1-BST3)

BST1 og BST2 er eksisterende lysløype. Ved opparbeidelse/endring av SGS11 fra lysløype til gang- og sykkelveg, samt ved oppretting av SPA3 skal det etableres ny belyst skiløypetrase, BST3.

4.5 Idrettsanlegg (BIA)

Innenfor området kan det etableres idrettsbygg og øvrige almenntilrettelegg.

4.6 Energianlegg (BE)

Innenfor området BE kan det etableres anlegg i tilknytning til energiforsyning (trafo/nettstasjon),

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (SKV1-SKV6)

Områdene SKV1 til SKV6 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankartet. Det skal etableres opphøyet fotgjengerfelt over SKV6, som markert i plankartet. Langs SKV6 tillates det ikke parkering. Eierformen er offentlig.

5.2 Gang- og sykkelveg (SGS1-SGS11)

Områdene SGS1 til SGS11 reguleres til gang- og sykkelvei med bredder iht. plankartet. Eierformen er offentlig. SGS11 kan benyttes som adkomst til BU1 for ansatte og brukere av området.

5.3 Fortau (SF1-SF7)

Eksisterende og nye fortau. Områdene SF1 til SF7 reguleres til fortau med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig.

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-AVT3)

Områdene AVT1-AVT3 reguleres til annet vegformål- tekniske anlegg med areal som fremgår av plankartet. Dette er områder for skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag, rekkverk, skilt, etc. Eierformen for disse områdene er offentlig. Det tillates ikke parkering innenfor AVT3.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-SVG9)

Områdene SVG1-SVG9 reguleres til annet vegformål- grøntareal som fremgår av plankartet. Dette er områder for skjæringer, fyllinger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag etc. Eierformen for disse områdene er offentlig.

For SVG5 gjelder følgende:

- Området skal oppheves med kantstein mot SKV6 med visflate på minimum 25 cm.
- Området kan beplantes, men høyde skal ikke overstige 0,5 m.
- Det skal ikke opparbeides snø deponi eller plasseres gjenstander i området.

5.6 Parkering (SPA1-SPA3)

Områdene SPA1 – SPA3 reguleres til parkeringsareal for ansatte og brukere av området innenfor BBH, BIA, BU1/BU2, samt lysløype/turvei. Herav 5 % skal være avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde (GN1-GN6)

Områdene GN1 til GN6 avsettes til naturområde. Området kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven.

6.2 Turveg (GT1-GT3)

GT1 er turveg mot etablert lysløype, BST1.
GT2 og GT3 reguleres til fremtidig turveg.

6.3 Friområde (GF1-GF3)

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

6.4 Park (GP1-GP3)

Områdene kan benyttes til offentlig park.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

7.1 Landbruksområder (LL1 og LL2)

Areal til jord- og skogbruksformål.

Områdene regulert til jord- og skogbruksformål skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens og skoglovens bestemmelser.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området VFV reguleres til naturområde i vassdrag. I dette området tillates ingen inngrep.

§ 9 HENSYNSONE

9.1 Sikringsone – frisikt (H140)

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

9.2 Fareområde langs kraftledninger

Bygninger og andre innretninger kan ikke oppføres nærmere kraftlinjer enn 9 m, målt horisontalt fra ytterste fase. Faresonen er skravert og målsatt på plankartet.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene BFS8-BFS17 skal disse være geoteknisk vurdert av fagkyndig personell. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved søknad om byggetillatelse.

10.2 Utbygging/fradeling

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

Planer som omfatter etablering av vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. En godkjent VA-plan skal foreligge før det gis byggetillatelse. I tillegg skal det foreligge innmålt digitalt kartverk over VA-ledninger, vei og gatelys med kabling.

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

Før opparbeidelse av BFS15/BFS16 skal ny turveg, GT2, etableres.

10.3 Utbygging og Fradeling,

Før nye boliger innenfor BFS8 kan tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:

- Felles lekeareal BLK1
- Atkomstvei f_SKV4

Før ny boliger boliger innenfor BFS9 og BFS10 kan tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:

- Komplett atkomstvei o_SKV3 der det dannes knytning mellom o_SKV3 og o_SKV1 i henhold til plankartet.

Før ny boliger boliger innenfor BFS13, BFS15 og BFS16 kan tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:

- Felles lekeareal BLK2
- Atkomstvei o_SKV8

10.4 Radon – ny bebyggelse

Tiltaksmelding for ny bebyggelse i planområdet skal inneholde dokumentasjon på radonkonsentrasjonen fra grunnen. Nødvendige innstrømningsdpendende tiltak mot radon skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

10.5 Lekeplasser

Felles lekeplasser som er vist på planen skal ferdigstilles samtidig som de respektive boligområdene utbygges. Krav til ferdigstillelse er definert under punkt 10.3.

10.6 Gang- og sykkelveg

Ved opparbeidelse av SKV4 skal det vurderes opphøyet gangfelt mellom SGS9 og SF5. Det skal etableres opphøyet gangfelt over SKV6. Det kan etableres opphøyet gangfelt mellom SGS5 og SGS6.

Områdene SGS9-SGS11, samt SF5 og SGS7 og skal være tilstrekkelig belyst.

Det settes særlig krav om belysningen i forbindelse med gangfelt mellom SGS5 og SGS6, samt SGS7 og SF4.

Ved etablering av busstopp langs SGS7 skal det samtidig opprettes fast dekke samt tilstrekkelig belysning langs SGS7.

Med hensyn til universell utforming skal det legges asfaltdekke på SGS5, med tiltenke hvileplasser.

Ved opparbeidelse/endring av SGS11 fra lysløype til gang- og sykkelveg, samt ved oppretting av SPA3 skal det etableres ny belyst skiløypestrase, BST3. SGS11 skal ha fast dekke.

10.7 Generelt

Regulert fortau SF5 og SGS10 kan etableres som en sikker adkomst til skoleområdet uavhengig av etablering av kjøreveg o_SKV8.

Alle tiltak i tilknytning til fylkesveg 830/Vatnbygdveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

