



Fauske kommune

Siste behandling i Plan- og utviklingsutvalg

dato:

Vedtatt av Kommunestyret i møte dato:

Under K. Sak

nummer:

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Charlottatippen boligområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2020009

Sist endret: 08.04.21

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder tilrettelagt kryssing av fylkesveien, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert boligbebyggelse (BKS) – privat eierform
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – offentlig eierform
 - Lekeplass (BLK) – felles eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (SV) – felles eierform
 - Kjøreveg (SKV) – offentlig eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) – offentlig eierform
 - Gang-/sykkelvei (SGS) – offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Turveg (GT) – offentlig eierform
 - Friområde (GF) – offentlig eierform
- Hensynssoner
 - Sikringszone - Frisikt (H140)
 - Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse 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 trygg kryssing av fylkesveien, parkering, avfallshåndtering, evt. tekniske anlegg, plassering og løsninger for felles leke- og uteoppholdsarealer.

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.

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.

2.6 Parkering

Krav til bilparkering er 1,5 plasser pr. boenhet. Krav til sykkelparkering er 2 plasser pr boenhet.

2.7 Lekeareal

Område benevnt BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for områdene benevnt BKS. Lekeplassene kan ha delvis fast dekke. De nye lekeplasser skal som minimum inneholde sandkasse og

benk. 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

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av avfall.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift.

2.10 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.

2.11 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

2.12 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.

2.13 Sti

Det skal opparbeides gangsti slik som illustrert på plankartet. Eksakt plassering av gangstien kan justeres.

Utforming av stien skal avklares ifm. søknad om rammetillatelse.

2.14 Avløp

Avløp skal skje via slamavskiller til utslippsledning.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (BKS)

I område benevnt BKS tillates det etablert tomannsbolig, rekke- eller kjedehus med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, interne atkomstveier, parkering, garasje/carport, felles avfallshåndtering samt evt. tekniske anlegg.

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

a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Byggegrenser mot fylkesvei skal være min. 26,5 m fra veikant.

Avfallsanlegg, evt. gjerder og biloppstillingsplasser tillates utenfor byggegrenser.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

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

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 25 %.

Garasje/carport skal utformes iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Fauske kommune.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Områder benevnt o_BOP1 og o_BOP2 utgjør deler av tomta tilhørende samfunnshuset. Det er bestemmelsene i gjeldende kommuneplan som gjelder for områdene.

I søndre del av områdene skal det legges til rette for etablering av intensivbelysning i tilknytning til krysningspunktet.

Det tillates skråningsutslag og terrenginngrep i tilknytning til etablering av gang- og sykkelveien i områdene.

3.1.3 Lekeplass (BLK)

Område benevnt f_BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for område benevnt BKS.

Utforming av lekeplassen skal godkjennes av Fauske kommune.

Uteoppholdsarealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot evt. annen helsefare.

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

3.2.1 Veg (SV)

For område benevnt SV skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt f_SKV1 utgjør en forbedret og forlenget versjon av eksisterende atkomstvei.

Veien skal være felles for BKS samt sanitetshuset, klubbhuset og tidligere Sagatun helse- og sosialsenter som ligger utenfor planområdet. Krysset og veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. håndbøker N100 og V121, veiklasse L2. Veien skal være felles.

Område benevnt o_SKV2 utgjør del av eksisterende fylkesvei.

Område benevnt o_SKV3 utgjør en forbedret versjon av eksisterende kryss/avkjørsel. Avkjørselen skal være felles.

Atkomst til tilstøtende eiendommer som ligger utenfor planområdet og til BKS er vist med avkjørselspiler. Avkjørslenes eksakte plassering kan justeres.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

Det skal opparbeides offentlig gang- og sykkelvei i område benevnt o_SGS. Gang- og sykkelveien skal være minst 2 m bred. Ved etablering av gang- og sykkelveien skal vurderes om det er behov for fysisk sperre/sluse mot FV 830. Vurderingen skal gjøres av Nordland fylkeskommune før gang- og sykkelveien tas i bruk.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt f_SVT1 og o_STV2 samt o_STV3 og f_STV6 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. f_SVT1 og f_SVT2 skal være felles arealer, o_SVT3 og o_SVT6 skal være offentlige arealer.

I områder benevnt o_SVT5 og o_SVT6 skal det legges til rette for kryssing for myke trafikanter med evt. tiltak (etablering av intensivbelysning), der sti (jf. § 2.13) krysser o_SKV2 (fylkesvei).

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Område benevnt o_GF utgjør deler av eksisterende grønnstruktur.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor område benevnt H140_1 og H140_2 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

4.2 Faresone – Høyspenningsanlegg, imkl. høyspentkabler (H370)

Områder benevnt H370_1 og H370_2 omfatter eksisterende luftlinje.

Hver sone skal ha en bredde på 12 m.

Det tillates ikke oppført byggverk innenfor sonene.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.2 i det formatet kommunen krever.
- Perspektiver som viser den nye bebyggelsen.
- En vurdering av behovet for støydempende tiltak, jf. § 2.3.
- Overordnet VA-plan.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn/utbygging):

- Detaljplaner for påkobling mot fylkesvei, og atkomstvei og gang- og sykkelvei samt VA-anlegg. Herunder vurdering av vannmengder til brannslukking, som er godkjent av Fauske kommune.
- Plassering og utforming av gangsti, jf. § 2.13 samt tilrettelagt kryssing for myke trafikanter med tiltak, jf. § 3.2.3.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.10.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, jf. § 2.11.
- Evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.11.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet og krav til leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.

5.3 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før boligene kan tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Atkomstvei, herunder avkjørsel/kryss mot fylkesvei samt VA-anlegg.
- Gangsti, jf. § 2.13 samt tilrettelagt kryssing for myke trafikanter.
- Felles lekeareal og parkering skal være etablert.
- Intensivbelysning ifm. krysningpunkt over fylkesveien i henhold til Statens vegvesen håndbøker skal være etablert.
- Gang- og sykkelvei fra fylkesveien til Charlotta skal etableres i henhold til plankartet.
- Evt. nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.