

Detaljregulering for Finneidgata 19

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2020006

Saksnummer xxxxxx

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 40 boenheter fordelt på fem boligblokker i Finneidgata 19, hvor det tidligere har vært satt av til næringsformål. Planen har store uteoppholdsarealer/kai langs hele sjøkanten og to areal for etablering flytebrygge. Parkering vil være i nederste etasje av blokkene og i carporter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- Funksjons- og kvalitetskrav
 - De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc.) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.
 - Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning for omgivelsene og terrenget.
 - Det bør anlegges grønne tak på alle bygg i planområdet.
 - Det skal for alle bygninger i planområdet vurderes bruk av massive og grønne tak.
 - Nytt forsyningsnett for el og data skal legges som jordkabel. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
 - Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen.
 - 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 byggesøknaden.
 - Dersom varmepumpe skal velges som varmekilde skal denne plasseres slik at den ikke medfører støy for nabobebyggelse.
- Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.
- Der hvor byggegrenser ikke er angitt i plankartet sammenfaller disse med formålslinjene i planen.
- Nettstasjon med tilhørende kabelanlegg for strømforsyning kan plasseres innenfor alle formålene i planen foruten formålet lekeplass. Dersom denne plasseres på uteoppholdsareal, skal den ikke plasseres nærmere sjøen enn blokkbebyggelse.

- Påslipp av overvann som følge av tiltaket skal fordrøyes eller håndteres på annen godkjent måte.
- Det skal legges opp til energivennlige løsninger som felles oppvarming av byggene, vannbåren varme og andre miljøeffektive løsninger. Minimum 40 % av energiforsyningen i alle boenheter skal dekkes av annen ressurs enn elektrisitet og/eller fossile brensler. Bebyggelse skal knyttes opp mot fornybare energiressurser 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.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Annen særskilt bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse – blokkbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse og renovasjonsanlegg (felt BAS, BBB, BG og BRE)

- Grad av utnytting for formålene under bebyggelse og anlegg er 100 %-BYA. Bebyggelsen skal være med flatt tak.
- Maksimal kotehøyde er for BBB1 – 23,0, BBB2 – 23,6 m, BBB3 – 20,9 m, BBB4 23,0 m, BBB5 – 23,0 m. BBB1, BBB2, BBB4 og BBB5 kan være fem etasjer med inntrukket sjette etasje. BBB3 kan være fire etasjer med inntrukket femte etasje. Bruksareal på inntrukket etasje skal være mindre enn 1/3 av nærmeste underliggende etasjes bruksareal. Det kan etableres varmepumpe innenfor disse formålene.
- Maksimal byggehøyde for BAS og BG er 3 m.
- På formålet BAS kan det etableres anlegg tilknyttet infrastruktur. Dette kan være anlegg tilknyttet vann og avløp, nettstasjon o.l.
- Funksjons- og kvalitetskrav:
 - Parkeringsplasser skal utformes i henhold til håndbok fra Statens vegvesen og følge krav gitt i overordnet plan (1,4 parkeringsplasser per bolig). Parkering vil være integrert i bebyggelsen i parkeringskjeller (35 stk.), i carport (16 stk.). 5% av parkeringsplassene skal ha universell utforming. Det skal også legges til rette for 2 sykkelparkeringer for hver bolig. Disse vil bli plassert i bodene og på utsiden av byggene.
 - Avfall skal håndteres etter den lokale renovasjonsordningen. Avfallsanlegg skal plasseres på formålet BRE og utformes slik at det ikke oppstår sjenerende lukt eller brannfare og generelt gis en tiltalende utforming.
- Arealformålene BG og BRE har eierform felles. Disse er felles for hele planområdet. BAS og BBB har annen eierform (privat).
- 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).

Uteoppholdsareal (felt BUT)

Felles uteoppholdsareal vises på plankartet som BUT1 - BUT6.

- Uteoppholdsarealer med benker skal tilrettelegges med materialer tilpasset til sjøforhold (tåle vær, vind og saltvann) og være universelt utformet.
- Uterom skal være mest mulig sammenhengende og ha gode solforhold.

- Det kan etableres varmepumpe på formålet BUT. Denne skal gis en god terrengplassering og ta hensyn til nabobebyggelse.
- Arealformålet BUT har felles eierform og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Annet uteoppholdsareal (felt BAU)

Annet uteoppholdsareal vises i plankartet med feltbetegnelsen BAU. Denne har til formål å være «strandpromenade» og være tilgjengelig for alle.

Lekeplass (felt BLK)

Felles lekeplass vises på plankartet som BLK1 – BLK 4.

- Lekeplasser skal sikres slik at de minste barna kan leke på en sikker måte.
- Lekeapparater/benker o.l. skal sikres/festes mot vind og være tilpasset sjøforhold.
- Det kan etableres benker og lignende på felt BLK for å oppnå god samhandling mellom barn og voksne.

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

Parkering (felt SPA)

- Det skal etableres 12 parkeringsplasser for gjester på terreng. Parkeringsplasser skal utformes i henhold til håndbok fra Statens vegvesen og følge krav gitt i overordnet plan (1,4 parkeringsplasser per bolig).
- Arealformålet SPA har felles eierform.

Veg (felt SV)

Veger vises i plankartet som SV1 og SV2

- Funksjons- og kvalitetskrav
 - Bredde på SV1 skal være minst 5,5 m og utforming av veg vises i plankartet.
 - Bredde på SV2 skal være minst 3 m og utforming av veg vises i plankartet.
 - Veger skal ha en maksimal stigning på 1:10.
 - Veg SV1 skal være asfaltert.
- Trafikkregulerende tiltak
 - Ved etablering av ny veg på SV1, skal det oppføres speil i avkjørselen for å gi bedre oversikt for kjørende som kommer fra nord i Finneidgata.
- Arealformål SV har annen eierform.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt VFV)

- Det kan etableres flytebrygger på formålet.
- Flytebrygger skal være universelt utformet
- Flytebrygger skal utformes i tråd med resten av planområdet og skal være etablert på en sånn måte at de kan tas opp på vinteren.
- Arealformålet VFV er felles for BBB1 – BBB5.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse

- Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak (land og sjø). Denne vurderingen skal ta utgangspunkt i de geotekniske undersøkelsene som ligger til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og de aktsomhetskart som er utarbeidet av offentlige myndigheter. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- Supplerende undersøkelser av forurensede masser må gjennomføres når lagerhallen er revet (sørlige del av tiltaksområdet).
- Utfylling i sjø krever tillatelse fra Fylkesmannen i Nordland før arbeidene kan starte, jf. forurensningsloven § 11 og eventuelt kapittel 22 i forurensningsforskriften. Ved utfylling i sjøområder skal dette gjøres med tanke på å hindre spredning av forurensede masser og gjøres i henhold til forurensningsforskriftens kap.
- Det stilles krav til tiltaksplan jf. forurensningsforskriftens kapittel 2 før terrenginngrep kan startes. Denne skal godkjennes av Fauske kommune.
- Vann, avløp og overvann skal detaljprosjekteres før det gis rammetillatelse.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 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.
- Parkering skal være etablert.
- Adkomstvei skal være etablert.
- Vann og avløpsnett skal være etablert før området tas i bruk.
- Området skal fylles opp til minimum kote 2,0 før tiltak iverksettes.
- Felles uteoppholdsareal ved byggene og mot sjøen skal være ferdigstilt.
- Lekearealer skal være ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Vurdering av områdestabilitet (10220716-RIG-NOT-001) - 07.09.2020
- Miljøgeologisk grunnundersøkelse (10220716-RIGm-RAP-001) – 18.11.2020
- Miljøgeologisk grunnundersøkelser av sjøbunnsediment (10220716-RIGm-RAP-002) – 17.11.2020
- Støyutredning (10220716-RIA-NOT-001) – 11.09.2020