



Fauske kommune

## Bestemmelser detaljregulering for del av Granveien

Plandato: 08.06.2021

Sist revidert: 08.06.2021 - JIK

Godkjent kommunestyret:

Planid: 2020013

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planarbeidet er primært å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, 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

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse. (B)
- Lekeplass (BLK) – felles eierform
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

- Friområde (GF)
- Overvannstiltak (GOV)

#### 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 primært 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 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

### **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. Mulige ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også hensyntas i tiltaksplanen.

### **2.12 Grunnforhold**

For området B1/B2 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 – B2)**

#### **Boligbebyggelse (B1 – B2)**

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

## 2.15 Tomtegrenser

Der tomtegrenser er vist i planen, er disse bindende for oppdeling av byggeområdene. Det tillates sammenslåing av boligtomtene B1 og B2. Det skal minimum etableres to boenheter for hver tomt og maksimalt tre boenheter pr tomt. Det kan til sammen etableres maksimalt seks boenheter innenfor boligområdet.

## 2.16 Kjørevei

Kjøreveier brøytes av Fauske kommune. Dette gjelder ikke stikkveier (veg). Veiene skal etableres med bredde som vist i plankart.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 3.1.1 Boligbebyggelse (B1 – B37)

Innenfor områdene benevnt B tillates det etablering flermannsboliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, interne atkomstveier, parkering, garasje/carport. Det skal tilrettelegges for et uteoppholdsareal på minimum 35 m<sup>2</sup> pr. boenhet innenfor området.

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

#### a) Boligområde B1/B2

Her tillates det kun etablering av tomannsboliger eller tremannsboliger. Ved sammenslåing av tomtene B1 og B2 kan det etableres enten fire-, fem- eller seksmannsbolig.

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 8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

#### b) Boligområde BU

Areal som kan benyttes for utvidelse av etablerte boligtomter langs Sjøheiveien. Det er ikke tillatt med noen tiltak innenfor dette området annet enn beplantning.

#### c) Garasje

Frittstående garasje på boligeiendommen kan ikke 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.

Tomannsbolig: det kan settes opp felles frittstående garasjerekke på maksimalt 100 m<sup>2</sup> BYA eller to enkeltstående garasjer på maksimalt 55 m<sup>2</sup>.

Tre/fire/fem/seks-mannsbolig: det kan settes opp felles frittstående garasjerekke på maksimalt 40 m<sup>2</sup> BYA pr boenhet.

#### d) 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. All bebyggelse skal etableres innenfor den anviste byggegrensen.

e) Parkering

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet.  
For boenheter < 50 m<sup>2</sup> skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringplasser pr. boenhet.

f) Tiltak

Tiltak som kan påvirke grunnvannsføringen, vannstand eller leie, eller medføre svekket kjemisk eller fysisk kvaliteten på grunnvannet, tillates ikke.

g) Energi og overvann

I boligbygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet, enten solcelle eller bioenergi. Det oppfordres til bruk av vannbåren varme. Innenfor tomten skal minimum 50% av arealene være grønne. Enten via beplantning/grøntområder i hage eller som grønne tak / vegger.

### 3.1.2 Energianlegg (BE)

Området BE er avsatt til eksisterende trafo/nettstasjon.

### 3.1.3 Lekeplass (BLK)

Område benevnt BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for områdene B1/B2. Lekeplassene kan ha delvis fast dekke. De nye lekeplasser skal som minimum inneholde sandkasse og benk.

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

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

### 3.2.1 Kjørevei (SKV)

Kjøreveier innenfor planområdet er markert med veinavn. Atkomst til nye og eksisterende boliger er vist med avkjørselspiler. Eierform er offentlig. Kjøreveier brøytes av Fauske kommune. Dette gjelder ikke stikkveier (vei for felles adkomst).

### 3.2.2 Gang- og sykkelvei (SGS)

Eksisterende gang- og sykkelvei. Området reguleres til gang- og sykkelvei med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig.

### 3.2.3 Fortau (SF)

Områder benevnt SF reguleres til fortau med bredde iht. plankartet. Eierform er offentlig. Det er satt rekkefølgekrav i forhold til etablering fortau jfr. § 5.1.

### 3.2.4 Annen veigrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt SVG kan benyttes til grøft, fylling, plassering av gatelyst.

## 3.3 Grønnstruktur

### 3.3.1 Friområde (GF1-GF10)

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

### 3.3.2 Overvannstiltak (GOV)

Området benyttes til grøft for håndtering av overvann.

## 4. Rekkefølgebestemmelser

---

### 4.1 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 B1/B2 kan utbygges skal følgende være etablert:

- Fortau (SF)
- Lekeplass (BLK)

### 4.2 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, avfallshåndtering og beplantning. Planen skal vise høydekoter og hvordan universell utforming er ivare tatt.

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