



FAUSKE KOMMUNE

Siste behandling i Plan- og utviklingsutvalget dato:

Vedtatt av kommunestyret i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplanbestemmelser for Torggata 18

Plan-ID: 2021011

Det regulerte området er vist på plankart datert 23.03.2023, i skala 1:400 (i A3)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger, med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides en situasjonsplan som skal vise plassering av bebyggelsen, løsning for felles uteoppholdsareal, nødvendige terrengbehandling, atkomst til gnr. 103 bnr. 354, parkering (herunder sykkelparkering), avkjørsel til planområdet med tilhørende siktlinjer, avfallshåndtering, evt. tekniske anlegg (trafo) samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

2.2 Arkitektur og estetikk

Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom bevisst farge- og materialvalg på bebyggelse og anlegg.

Evt. støttemurer skal gis god utforming mot tilstøtende terreng.

2.3 Parkering

Parkeringskrav i de til enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet plan gjelder.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal i de til enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet plan gjelder.

2.5 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

2.6 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak.

Ved mistanke om forurenset grunn skal dette undersøkes nærmere før igangsetting av tiltak. Forurensede masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og evt. tiltaksplan for forurensede masser.

2.7 Kabelanlegg og teknisk infrastruktur i grunnen

Det skal tas hensyn til kabelanlegg og teknisk infrastruktur i grunnen. Flytting, nærbygging osv. må avklares med eier.

2.8 Universell utforming

For uteområder, atkomst til bygning og i bygningen, gjelder krav til universell utforming som er fast i de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.9 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig kulturminnemyndighet omgående, jf. lov om kulturminner (kulturminneloven) § 8, andre ledd.

2.10 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper ovenfor tilliggende tomter skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal godkjennes av Fauske kommune.

Det skal, i anleggsfasen, sikres kjørbare atkomst til gnr. 103 bnr. 354 (Torggata 20), evt. biloppstillingsplass og gangatkomst.

3. bestemmelser til arealformål

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

a) Boligbebyggelse (B)

Innenfor område benevnt B kan det oppføres en lavblokk med tilhørende atkomst, bil- og sykkelparkering, opplegg for avfallshåndtering og evt. andre tekniske anlegg, herunder trafo.

Forholdet til nabotomt gnr. 103 bnr. 354

Det skal tas hensyn til at henting/tømming av avfall tilhørende gnr. 103 bnr. 354 ikke endres eller forverres i forhold til dagens situasjon.

Eksisterende atkomst til gnr. 103 bnr. 354 (Torggata 20) kan flyttes mot nord og reetableres i samme bredde. Atkomstveien skal gruses opp.

Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formåls grensen.

Avfallsanlegg, støttemurer, parkeringsplasser og mindre bygninger tillates utenfor byggegrense.

Utnyttingsgrad og byggehøyde

Maks tillatt utnyttingsgrad, %-BYA, settes til 50 %.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde skal settes til henholdsvis 12 m og 14 m, fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til tillatt gesimshøyde tillates trappetårn, heishus og ventilasjonsrom 2,5 m over angitt gesimshøyde.

Dersom det bygges 4 etasjer, herunder 3 etasjer pluss underetasje, skal toppetasjen være tilbaketrasket fra Torggata, og skal ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims.

b) Uteoppholdsareal (BUT)

Område benevnt f_BUT skal brukes til felles leke- og uteoppholdsareal, og skal være felles for boliger i område benevnt B.

Området skal være egnet for ulike aldersgrupper og skal utformes slik at de samspiller funksjonelt med beboernes behov.

Ved utforming av området skal det tas hensyn til solforhold.

Av hensyn til vær og vind, kan deler av felles uteoppholdsareal overbygges.

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

a) Felles bestemmelser

Justeringer av formåls grenser og avkjørselspiler innenfor samferdselsareal og teknisk infrastruktur kan tillates etter godkjenning fra Fauske kommune.

b) Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV utgjør deler av Torggata.

c) Fortau (SF)

Område benevnt o_SF utgjør deler av fortauet vest for Torggata.

d) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt o_SVG1 og o_SVG2 utgjør deler av sidearealene tilhørende Torggata.

Områdene kan benyttes til veiskråninger, grøfter, snøopplag, plassering av lysmaster og skilt, o.l. i tilknytning til Torggata.

Områdene skal tilsåes eller gis annen tiltalende behandling.

Deler av område benevnt o_SVG2 kan brukes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (skal relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Situasjonsplan, jf. § 2.1
- Perspektiver og snitt som viser byggehøyder samt eksisterende og fremtidig terreng
- Dokumentasjon på hvordan krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd
- Avfallsløsning som er godkjent av renovasjonsselskapet

4.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (skal relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Dokumentasjon på at støykravene er oppfylt, jf. § 2.5
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet og evt. tillatelse fra forurensningsmyndighet, jf. § 2.6
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannkapasitet
- Godkjent ulempeplan, jf. § 2.10

4.3 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge eller ferdig opparbeidet (relateres til omsøkt byggetrinn eller tiltak):

- Avkjørsel, VA-anlegg, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal
- Evt. nødvendige tiltak for grunnforhold