



**Fauske kommune**

# **PLANBESTEMMELSER**

til områderegulering for  
**Sjøgata Vest**

<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Oppstartsmøte	08.07.2008	R.H.B.
Kunngjøring om igangsatt planlegging	15.07.2008	R.H.B.
1.gangs behandling i planutvalget	16.04.2012	J-E.J.
Offentlig ettersyn i tidsrommet	02.05.-20.06.2012	J-E.J.
2.gangs offentlig behandling	18.09.2012	J-E.J.
Offentlig ettersyn i tidsrommet		
3.gangs behandling i planutvalget		
Vedtatt kommunestyret	04.10.2012	J-E.J.
Revidering	06.09.2018	RN
Revidering	27.06.2023	JIK

Planident: 1841-2010003

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Plankart til bestemmelsene er vist i eget dokument.

Dato.....

ordførers underskrift



Planbestemmelsene er utarbeidet 21.01.2011  
av A/S Salten Kartdata på vegne av Stadssalg Eiendom AS og  
Fauske kommune



- a) På område K1 kan eksisterende bygg opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 50 % inkludert parkering. Maksimum byggehøyde skal ikke overstige mønehøyde på eksisterende bygg.

### **3.3 Bygdemuseum, M1.**

- a) På området forutsettes eksisterende bunkers opprettholdt som bevaringsverdig anlegg/bygning i samråd med ansvarlige myndigheter.

### **3.4 Avløpsanlegg, O1.**

- a) Eksisterende pumpestasjon for avløp kan opprettholdes og vedlikeholdes som tidligere.

### **3.5 Fjernvarmeanlegg, FV1.**

- a) På område FV1 kan det oppføres inntil 4 bygg i en etasje med maksimum mønehøyde på 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal ikke være større enn 45 grader. Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 50 %, parkering er ikke inkludert. Bebyggelsen skal tilpasses naustbebyggelse på område for museum med hensyn til form og materialvalg.

### **3.6 Forretning/Kontor/Bolig, F/K/B1-F/K/B3.**

- a) På område F/K/B2 kan eksisterende bygg opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg. Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 70 % inkludert parkering.
- b) På område F/K/B1 kan det oppføres et bygg i inntil 3 etasjer med maksimum byggehøyde på 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området avsettes det inntil 69 parkeringsplasser, men det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 70 % inkludert parkering.
- c) På område F/K/B3 kan det oppføres et bygg i inntil 3 etasjer med maksimum byggehøyde på 12,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 70 % inkludert parkering.
- d) På områdene F/K/B1, F/K/B2 og F/K/B3 tillates det kontor/forretning i 1. etasje og 2. etasje. Det tillates bolig i øverste etasje. Ved bygg i to etasjer tillates bolig i andre etasje. Hovedformål på områdene er forretning/kontor og skal prioriteres, men ved innslag av bolig i bygget må dette tas hensyn til.
- e) Området for vareleveranser skal til en hver tid holdes så ryddig som mulig. Beholdere / containere for oppsamling av avfall skal plasseres i bygget eller avskjermes ved levegg, beplantning eller tilsvarende.
- f) Innenfor området skal det tilrettelegges for lekeareal på 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Plassering tak/terrasse tillates.

- g) Eksisterende bygg på F/K/B3 kan ved behov rives.
- h) Det er felles atkomst til område F/K/B3 for gnr.103 bnr.11, 1338 og 1431.

### **3.7 Næring/Kontor, N/K1.**

- a) På område N/K1 kan eksisterende bygg opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming. Eventuell utvidelse eller endring av bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til form og materialvalg, og det samlede bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 50 % inkludert parkering. Maksimum byggehøyde skal ikke overstige mønehøyde på eksisterende bygg.

## **§ 4**

### **SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **4.1 Veg.**

- a) Rv.80 og Postveien kan opprettholdes og vedlikeholdes som tidligere.

#### **4.2 Kjøreveg, VEI 1- VEI 4.**

- a) Sjøgata forlenges vestover med VEI 4 og eksisterende atkomst VEI 1 fra Postveien forlenges vestover til et sammenhengende veisystem jf. plankart. Vei skal dimensjoneres i henhold til håndbok 017. VEI 4 skiltes som enveiskjørt fra Sjøgata frem til P2 for å sikre trafiksikkerhet i forbindelse med varelevering.
- b) VEI 2 og VEI 3 er felles atkomst for tilstøtende eiendommer.

#### **4.3 Felles avkjørsel, FA1-FA5.**

- a) FA1 og FA2 er felles avkjørsel/atkost for K1 og M1 samt eiendom gnr.103 bnr.82, 1301, 1411 og 1447.
- b) FA3 er felles avkjørsel/atkost for parkeringsplass P6.
- c) FA4 er felles avkjørsel/atkost for BH1 og museum vest for planområdet.
- d) FA5 er avkjørsel/atkost for FV1.

#### **4.4 Fortau/gangveg, G1-G25.**

- a) G1-G25 er felles for alle brukerne av området.
- b) G1-G23 er både eksisterende og nye fortau langs veg samt gangveg mellom disse. Fortau langs vei skal opparbeides med asfalt og kantstein. Gangveg mellom områder kan opparbeides med grus eller asfalt.
- c) G24-G25 er eksisterende strandpromenade langs sjø.

#### **4.5 Annen veggrunn – grøntareal, AG1-AG2.**

- a) Innenfor nødvendig trafikkareal inngår annen veggrunn som grøfter, skjæringer / fyllinger, plass til snøopplag osv. i forbindelse med eksisterende og ny veg. Området kan opparbeides som grøntområde.

#### **4.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg, AT1-AT2.**

- a) Innenfor nødvendig trafikkareal inngår annen veggrunn som grøfter, skjæringer / fyllinger, plass til snøopplag osv. i forbindelse med eksisterende og ny veg. Området kan asfalteres ved behov.

#### **4.7 Parkering, P1-P10.**

- a) Innenfor område P1 avsettes 41 parkeringsplasser samt 2 parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne.
- b) Eksisterende bygninger innenfor P2 tillates revet.
- c) Innenfor område P2-P7 avsettes det minimum 172 parkeringsplass og herav skal 5 % være avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.
- d) Område P8 er offentlig parkeringsplass for brukere av Fauske sentrum og friområder vest for planområdet samt strandpromenade langs sjøen. Det avsettes 62 parkeringsplasser samt 4 parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne. Området kan opparbeides med grus eller asfalt, kantstein og annen beplantning. Det tillates at noen av parkeringsplassene erstattes med sykkelskur / sykkestativ / oppstillingsplasser for sykkel.
- e) P9 er parkering tilhørende eiendommen 103/1608. Adkomst til parkeringen er gjennom F/K/B/3.
- f) P10 er parkering tilhørende eiendommen 103/1431. Adkomst til parkeringen er gjennom F/K/B/3.

### **§ 5**

## **GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Friområde, FR1-FR11.**

- a) Områdene FR1-FR4 skal gis en tiltalende parkmessig behandling og kan tilrettelegges etter behov med belegningsstein / heller / skifer og/eller opparbeides gressplen. Områdene FR5-FR11 kan opprettholdes og vedlikeholdes som grøntområder. Det skal ikke føres opp bygninger og det er ikke tillatt med motorisert ferdsel.
- b) Det kan anlegges kommunaltekniske anlegg herunder ledninger i grunnen og lignende.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Angitt hensynssone, bevaring kulturmiljø**

- a) Se § 3.4 vedr. bygdemuseum, M1.

## **§ 7 DIVERSE BESTEMMELSER**

### **7.1**

#### **Utbygging - rekkefølgebestemmelser**

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse på F1 skal VEI 1 og VEI 4 knyttes sammen med Sjøgata og parkeringsplasser P1-P6 samt G7-G8 og G12-G13 være opparbeidet i henhold til plankartet.
- b) Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det gjennomføres en geoteknisk undersøkelse.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse for F/K/B1, F/K/B2 og F/K/B3 før lekeareal er ferdig opparbeidet jf. § 3.6 e).
- d) 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. Sametinget skal ha særskilt varsel.
- e) Avvik fra bestemmelsene vil kunne føre til krav om detaljregulering.

### **7.2 Radon**

- a) Bygninger for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiviseres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Nødvendige sikringstiltak mot radongass skal være dokumentert ved byggesøknad.

### **7.3 Tilgjengelighet**

- a) Fortau/gangveger, uteområder og atkomst til bygninger skal i størst mulig grad utformes slik at det sikres tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift. Alle tiltak i planområdet skal etterstrebe universell utforming og det gjelder like fullt på områder innom hus, som på områder utendørs.

### **7.4 Energi**

- a) Bygninger skal tilfredsstillende krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

