



SØRFOLD KOMMUNE

Siste behandling i planutvalget dato:

Vedtatt av Sørfold kommunestyre i møte
dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Åkerveien 4, Straumen

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2018003
Saksnummer 2018/1290

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye boliger på eiendommen Åkerveien 4, gnr. 53, bnr. 27 og etablering av tilstøtende friområde.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2018003.

Planen erstatter deler av

- Reguleringsplan for Straumen I og II plan ID 1971001, vedtatt 04.10.1972 med mindre endringer i reguleringsbestemmelsene 24.11.1986 og 30.05.2006.
- Reguleringsplan for Straumen 2 Sør Plan ID 1977001 vedtatt 09.11.1977 med mindre endringer flere ganger, sist endring i planbestemmelsene 30.05.2006.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 1111

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (o_SKV) 2011
- Gang- og sykkelvei (o_SGS) 2015
- Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) 2019

§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

- Turvei (GT) 3031
- Friområde (GF) 3040

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktsoner H140
- Bevaring kulturmiljø H570

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer og eventuelle skjermingstiltak som gjerder, voller mv.

3.2. Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen, uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng.

3.3. Terrenginngrep

Det skal unngås å gjøre større terrenginngrep enn nødvendig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

3.4. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

3.5. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3.6. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

3.7. Beregningsgrunnlag for grad av utnytting

Utnyttelsen skal beregnes som %-BYA etter TEK17 Grad av utnytting

3.8. Grunnforhold

Det skal foretas geotekniske undersøkelser før arbeid med terreng kan igangsettes. Geoteknisk dokumentasjon på områdestabilitet skal følge som vedlegg til rammesøknad.

3.9. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdene. Disse skal gis en trafiksikker plassering. Eksakt plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

Eksisterende VA-anlegg og kabler skal påvises, flyttes og/eller sikres før terrengarbeider igangsettes. Det skal være 2 m avstand fra bebyggelse til VA-ledninger.

3.10. Vann- og avløpsnett

Det skal lages en skisseplan som viser planlagte løsninger for vann og avløp som skal godkjennes av kommunens tekniske etat.

3.11. Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

3.12. Bygge- og anleggsfasen

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt trafikk og transport, støv, støy og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal beskrives. Tiltaksplanen skal angi hvordan avrenning mot Straumvatnet hindres.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- **Utforming**

Bygningene kan utføres med flatt tak, pulttak eller ha saltak med minimum 22,5 grader takvinkel.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense. Dette gjelder også for nybygg dersom eksisterende bygning blir totalskadd. Garasjer kan etter særskilt vurdering i hvert enkelt tilfelle plasseres utenfor byggegrense og maksimalt inntil 2 meter fra formålsgrense kjørevei dersom dekkende manøvrering er vist på situasjonsplan.

- **Byggehøyder**

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9 m. Garasje kan oppføres med maks mønehøyde på 4,2 m målt fra gulvet i garasjen.

- **Utnyttelsesgrad**

Maks utnytting er 27 % BYA for hver tomt. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen. BFS 2 kan ikke bebygges.

- **Parkering**

Parkeringsplassene etableres på samme eiendom som aktuell bygning enten som garasje eller åpen parkeringsplass.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Krav			
Boenhet < 50 m2 BRA	Pr. boenhet	1	1
Boenhet > 50 m2 BRA	Pr. boenhet	2	2

- **Avkjørsler**

Avkjørsel fra adkomstveier er markert med piler i plankartet. Avkjørsel kan justeres. Hver tomt kan kun ha én avkjørsel fra fellesveien.

- **Energibehov**

Ny bygningsmasse skal utformes med tanke på redusert energibehov, redusert utslipp av klimagasser og bruk av alternative energikilder.

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

4.2.1 Kjørevei (SKV) 2011

4.2.1.1 o_SKV

o_SV omfatter hovedvei, Åkerveien og ny adkomstvei ned i boligområdet.

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type B2 med samlet veibredde 7,0 m, med unntak av hovedveien som skal opparbeides for vei type B3 med samlet bredde på 9,0 m.

4.2.2 Fortau (SF) 2012

4.2.2.1 o_SF

o_SF omfatter fortau langs hovedveien og skal opparbeides med de mål som er angitt på plankartet.

4.2.3 Gang- og sykkelvei (SGS) 2015

4.2.3.1 o_SGS 1-2

o_SGS 1 omfatter dagens gang- og sykkelvei, Strømhaugveien, og fortau/gang- og sykkelvei langs hovedveien og skal opparbeides med de mål som er angitt på plankartet. Veien er også kjøreadkomst for gnr. 52 bnr. 22.

o_SGS 2 omfatter fortau/gang- og sykkelvei langs hovedveien og skal opparbeides med de mål som er angitt på plankartet.

4.2.4 Annen veigrunn - grøntareal (SVG) 2019

4.2.3.1 o_SVG

o_SVG omfatter areal langs fortauet og langs gang- og sykkelveien, og skal tilsåes.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turvei (GT) 3031

o_GT omfatter turveien gjennom friområdet mot Staumvatnet. Allmenheten har rett til ferdsel på turveien.

Turveier, stier, opparbeides med grus toppdekke og legges mest mulig naturlig i terrenget. Traséene på plankartet kan justeres i forhold til detaljerte situasjonsplaner. Stiene gis énsidig fall.

4.3.2 Friområde (GF) 3040

o_GF 1-2 omfatter friområdene mot Staumvatnet, i østre del av planområdet.

I friområdene kan det etableres anlegg som har naturlig tilknytning til turområdet, som gapahuk og bål plass. Nærlekeplass for felt BFS1 etableres her.

o_GF 3 omfatter tilgrensende arealer langs adkomstveien i nord. Arealet skal tilsåes og holdes i hevd.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

5.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Området omfatter bunkeren i nordre del av boligområdet med tilliggende areal.

Det er ikke tillatt å foreta noen form for inngrep eller endringer i nyere tids kulturminner innen området uten forutgående godkjenning av kulturminnemyndighet.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BFS)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan skal være utarbeidet og godkjent, jfr. § 3.1. Dette gjelder også friområdet.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Dokumentasjon på geoteknisk stabilitet og prosjektering jf. § 3.8

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BFS)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Sørfold kommune, jfr. § 3.15. Dette gjelder også anlegg av turvei GT.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Sørfold kommune.
- Nødvendig offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Sørfold kommune før det gis igangsettingstillatelse.

- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Friområdet som inngår i planen skal være opparbeidet.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen.

28.01.2020, rev. 25.05.2020, 30.04.2021 GJ