



Siste behandling i Plan- og
ressursutvalget dato:

Vedtatt av Sørfold kommunestyre i
møte dato:

Under saksnummer:

Detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Straumelva

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

12.05.2023

PlanID 18452022001

Saksnummer **XX**

Planområdet er vist på plankart datert 12.05.2023, og har to vertikalnivå- henholdsvis under grunnen (vertikalnivå 1) i målestokk 1:200 (i A1) og på grunnen (vertikalnivå 2) i målestokk 1:1000 (i A1). Planen opphever og erstatter deler av reguleringsplan for Straumen 1 vest (planID 1979002) og reguleringsplan for E6 Strømmen bru (planID 2010005).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere inn en gang- og sykkelvei mellom fv. 7478 (Søster Brits vei) og Straumen småbåthavn nord for E6. Det gjøres også noe opprydding ved at tre av fire regulerte parkeringsarealer tas ut, samt at det gjøres mindre justeringer i områder avsatt til naust, bolig, offentlig tjenesteyting og vei for å få bedre sammenheng mellom gjeldende plan og faktisk situasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming

For uteområder, herunder parkering og gang- og sykkelveg, gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. For gang- og sykkelveien tillates det horisontal- og vertikalkurvatur med noe lavere kurveradius enn det gjeldende håndbøker tilsier, og det tillates også noe brattere helning enn angitt. Dette er nødvendig av hensyn til terrengtilpasning.

2.2. Parkering

Det skal etableres parkering (bil og sykkel) i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Hele kravet til parkering tillates etablert på terrengnivå.

2.3. Samfunnssikkerhet

Kunstig opparbeidede skjæringer bør sikres med gjerde. Nøyaktig innslagspunkt for sikring avklares i hvert enkelt tilfelle.

2.4. Kommunaltekniske anlegg/infrastruktur i grunnen/sjø

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

2.5. Støy

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

2.6. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

2.7. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

2.8. Flom

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare fra stormflo og bølger. I bestemmelsene for gang- og sykkelvei (o_SGS1-4) og byggeområde for bolig (B1-3) er det angitt laveste tillatte kotehøyde (NGO) for henholdsvis samferdselsanlegg og byggverk.

2.9. Kulturminner

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

- a) Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder form, utvendig materialbruk og farge.
- b) Plassering av bygg skal ivareta hensyn til landskap, terrengformasjon, eksisterende vegetasjon og kulturminner. Nybygg, påbygg og tilbygg skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bygg og bygningsmiljø.
- c) Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke plasseres slik at det kommer i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg. Minimum byggegrense til senter hovedledninger for vann- og avløp er 5 meter.
- d) Avkjørsler fra fylkesvei og kommunal vei skal ha utforming iht. SVVs håndbøker. Det tillates mindre justeringer av formålsgrenser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt plassering av atkomster (vist med pil på plankart) der det viser seg nødvendig som følge av terrengtilpasning eller optimalisering av funksjonalitet ved detaljprosjektering.
- e) Situasjonsplan: Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse/anlegg, eksisterende og fremtidig terreng, atkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

4.1.2. Boligbebyggelse (felt B1-3)

- a) Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Uteoppholdsareal (MUA) skal pr bolig være på minst 100 m² og med minimumsbredde på 7,0 m. Ved boliger med flere boenheter skal arealet økes med 25 m² per boenhet. Adkomst og parkering skal ikke medregnes i MUA.
- b) Gesimshøyde for bolig skal være maks 8,0 m og mønehøyde maks 9,0 m.
- c) Nye bygg og installasjoner skal etableres med gulvhøyde på minimum kote 3,5 (NGO).
- d) Felt B1: Ved utbygging til boligformål skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 40 % av tomtens areal, og totalt BYA skal ikke overstige 250 m². I totalt BYA skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass. Det skal avsettes minimum 18 m² for garasje pr biloppstillingsplass. Byggegrenser er vist i plankartet.

e) Felt B2 og B3: Reguleringsplanen omfatter kun en liten stripe i ytterkant av boligtomtene, og planen hjemler ikke ny bebyggelse i felt B2 og B3. For byggegrenser, utnyttelsesgrad og parkeringsbestemmelser henvises det til gjeldende plan for hoveddelen av boligtomtene, for tiden *Reguleringsplan for Straumen 1 Vest* fra 1972.

4.1.3. Offentlig/privat tjenesteyting (felt BOP)

- a) Felt BOP er regulert til offentlig/privat tjenesteyting.
- b) Ved utbygging til offentlig tjenesteyting skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 35 % av tomtens areal. I totalt BYA skal også areal til garasje, uthus og parkering inngå.
- c) Gesimshøyde for bygg skal være maks 8,0 m og mønehøyde maks 9,0 m.
- d) Nye bygg og installasjoner skal etableres med gulvhøyde på minimum kote 3,5 (NGO).
- e) Byggegrense settes til 15 meter fra fylkesvei, kommunal vei og gang- og sykkelvei. Byggegrenser er vist i plankartet.

4.1.4. Naust (felt BUN1-5)

- a) Naust kan oppføres i områder avsatt til naust (BUN1-5).
- b) Det avsettes ikke eget areal til parkering ved naustene. Det henvises til offentlig parkeringsplass ved Strandveien.
- c) For naust i tilknytning til sjø settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 40 m².
- d) Maks mønehøyde settes til 4,5 m for naust ved sjø og 3,5 for naust ved ferskvann. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- e) Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot sjøen. Videre skal naust ha saltak med matt taktekke, og takvinkel og materialvalg skal tilpasses eventuelt eksisterende naustmiljø. Allmennhetens bruk av området skal vektlegges.
- f) Bygningen skal ikke ha vindu og ikke innredes til overnatting og beboelse. Bygningen skal ikke benyttes til andre formål utover lagring av båt og andre tradisjonelle redskaper/utstyr.

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

4.2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (felt o_S)

Felt o_S er regulert til arealer for offentlig veg. Arealet inngår i E6 Sørfoldveien.

4.2.2. Veg (felt o_SV)

Felt o_SV er regulert til veg. Arealet inngår i fylkesvei 7478.

4.2.3. Kjøreveg (felt o_SKV)

Felt o_SKV er regulert til offentlig kjøreveg med bredder iht. plankartet. Formålsgrenser er illustrert, men tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

4.2.4. Fortau (felt o_SF1-2)

Felt o_SF1-2 er regulert til fortau. Bredder er satt til 2,75 meter, men tillates justert noe ved behov. Alle måltall er inkl. vegskulder.

4.2.5. Gang- og sykkelvei (felt o_SGS1-4)

- a) Vertikalnivå 2: Felt o_SGS1-3 er regulert til gang- og sykkelvei som vist i plankartet. Bredde i er satt til 3,5 meter. Alle måltall er inkl. vegskulder.
- b) Vertikalnivå 1 (Kulvert under E6): Felt o_SGS4 er regulert til gang- og sykkelvei. Bredde på gang- og sykkelveien er satt til 3,5 meter, men avstanden mellom veggene i kulverten bør i henhold til gjeldende vegnormal være minst 4 m.
- c) For eiere av naust samt grunneier tillates nødvendig kjøring til naustene ved Straumelva langs o_SGS1 (fra Strandveien). Det tillates ikke parkering i gang- og sykkelveien i forbindelse med denne kjøringen.

4.2.6. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1-5)

Felt o_SVG er satt av til annen veggrunn – grøntareal, og tillates brukt til nødvendige formål som skjæringer, fyllinger, støttemurer, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.

4.2.7. Vann- og avløpsanlegg (felt o_BVA)

Felt o_BVA er satt av til vann- og avløpsanlegg.

4.2.8. Parkeringsareal (felt o_SPA)

I felt o_SPA tillates det opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. For hver parkeringsplass skal minst 10 % være lagt til rette for bevegelseshemmede. Avkjørsel fra offentlig vei (o_SKV1) til parkeringsareal o_SPA er vist i plankartet, men tillates flyttet i retning sør og nord ved behov. Det tillates også å anlegge to avkjørsler ved behov, slik at det blir inn- og utkjøring til parkeringsareal i hver sin ende.

4.3. Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

4.3.1. Friområde (felt GF1-4)

I friområdene (felt GF1-4) kan kommunen etter søknad tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til park og idrettsareal.

4.4. Forsvaret (§12-5, nr.4)

Ikke aktuell.

4.5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5, nr.5)

Ikke aktuell.

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

4.6.1. Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

Felt o_VNV settes av til naturområde i sjø og vassdrag. I naturområdet kan kommunen etter søknad tillate oppført installasjoner som har naturlig tilknytning til park- og idrettsareal. Videre båtutsett, etc. i tilknytning til naustområdene.

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

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

Ikke aktuell.

5.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuell.

5.3.Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1-3)

Ikke aktuell.

5.4.Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuell.

5.5.Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1.Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1.Før rammetillatelse (felt B1, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom m.m, jf. 2.12 og 4.1.1.
- Situasjonsplan for eventuell bebyggelse i B1, jf. 4.1.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. vei, vann, avløp og overvannshåndtering, godkjent av Sørfold kommune.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.

7.2.Før igangsettingstillatelse (felt B1, samt og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Sørfold kommune
- Eventuell infrastruktur som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.3.Før bebyggelse tas i bruk (felt B1, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder parkering) iht. situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre stabilitet i grunnen og sluttrapport ifm. eventuell forurenset grunn, jf. 2.10 og 2.11.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen.