



SALTDAL KOMMUNE

Vedtatt av Saltdal kommunestyre i møte
dato: 18.06.2020

Under K. Sak nummer:

61/20

Anita Paulsen

Organisasjonsrådgiver

Detaljreguleringsplan for Fredheim Boligpark, Rognan

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2019003

Saksnummer 2019/413

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nye boliger på eiendommen Fredheim, gnr. 42, bnr. 137, 187, 195 og 262, med fortsatt bruk av eksisterende boliger og barnehagen. Planområdet er i dag regulert til allmenntillegget formål.

1.2 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med ID 2019003.

Planen erstatter deler av

- Reguleringsplan for Fredheim og endring av Rognmoen gjelder for planområdet. Planen ble vedtatt 07.09.1987. Plan ID 1987004.
- Reguleringsendring «Fredheim», vedtatt av kommunestyret 14.05.1992. Ikke lagt inn i kommunalt planregister.

- Mindre vesentlig reguleringsendring Fredheim. Flytting adkomst B1 områdene i vest. Formannskapet 04.06.1992
- Kjetil Stranda – mindre vesentlig reguleringsendring G.nr.42/193. Dat. 06.07.1995. Grensejustering mellom 42/193 og 42/195.
- Mindre vesentlig reguleringsendring – «Fredheim» Grensejustering mellom Gnr.42/195 og Gnr. 42/187, B1. Dat. 21.12.1995

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
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) 1113
- Barnehage (BBH) 1161
- Energianlegg (BE) 1510
- Renovasjonsanlegg (BRE) 1550
- Lekeplass (BLK) 1610

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

- Vei f_SV) 2010
- Gang- og sykkelvei (f_SGS) 2015
- Annen veigrunn (f_SVT) 2018
- Parkeringsplass (f_SPA) 2080

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Blå/grønn struktur 3002

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktsoner H140
- Faresone H370

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan og vegetasjonsplan

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, møblering og eventuelle skjermingstiltak som gjerder, voller mv.

3.2. Arkitektur og estetikk

Bebyggelse og møblering av uteområdene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Valg av farger og materialer skal gjøres med tanke på fjernvirkningen av 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.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved rammesøknad skal det legges ved en komplett redegjørelse for de arkitektoniske grepene, med perspektiver som viser innpassing til omgivelsene.

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. Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

3.6. Parkering

Parkering for bil og antall sykkelparkeringsplasser skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Saltdal kommune. Om ikke annet bestemmes legges denne normen til grunn:

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykel
Boligparkering, areal $\leq 50 \text{ m}^2$ BRA	Pr. boenhet	1	2
Boligparkering, areal $> 50 \text{ m}^2$ BRA	Pr. boenhet	1,4	2
Barnehage	Årsverk	1	0,5

Parkeringsbehovet skal løses på hver enkelt eiendom der dette ikke er anlagt på felles parkeringsplasser, cfr. pkt. 4.2.3.

3.7. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal etableres på eget område innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3.8. Støy

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

3.9. Byggegrense

Der det ikke er inntegnet byggegrense, sammenfaller byggegrense og formålsgrense.

3.10. Beregningsgrunnlag for grad av utnyttning

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

3.11. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

3.12. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eksisterende VA-anlegg og kabler skal påvises, flyttes og/eller sikres før terrengarbeider igangsettes.

af

3.13. Vann- og avløpsnett

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

3.14. 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.

3.15. 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.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS), Blokkbebyggelse (BBB), Barnehage (BH)

- **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 plasseres nærmere vei 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. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

- **Utnyttelsesgrad**

Maks utnytting er 35 % BYA for hver tomt. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen, men ikke felles parkeringsplasser regulert til parkering.

- **Parkering**

Parkeringsplassene etableres på samme eiendom som aktuell bygning enten som garasje eller åpen parkeringsplass. For enkelte grupper er det vist parkering på plankartet, cfr. pkt. 4.2.3.

- **Avkjørsler**

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

4.1.2 Energianlegg - trafo (BE)

Trafokiosk skal ha utvendig kledning av trematerialer.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

På området skal det etableres nedsenket anlegg. Adkomst skal være fra Fredheimveien.

Anlegget skal betjene boliger og barnehagen innen planområdet.

Området skal holdes i hevd som parkområde.

4.1.4 Lekeplass (BLK)

Lekeplassene skal betjene boligene innen planområdet.

Områdene kan inngjerdes. På områdene kan oppføres lekeapparater, sittebenker og lévegger.

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

4.2.1 Vei (SV) 2010

4.2.1.1 f_SV 1-5

f_SV omfatter Fredheimveien, ny adkomstvei i nordvestre boligområde, eksisterende adkomstvei til boliger i nordøst og interne veier til boligområder i søndre del av planen.

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type L2 med samlet veibredde 6,0 m.

4.2.2 Gang- og sykkelvei (SGS) 2015

4.2.3.1 f_SGS 1-3

f_SGS 1 omfatter adkomst til lekeplassen i søndre del og forbinder Fredheimveien med gang- og sykkelveien langs planområdets søndre del. Veien er også kjørbar adkomst til ny bolig mellom lekeplassen og Fredheimveien 42.

f_SGS 2 omfatter gang- og sykkelvei langs planområdets nordvestre del og forbinder friområdet vestenfor og Saltdal videregående skole. Her er også forbindelse med Fredheimveien 21.

f_SGS 3 omfatter fortau/gang- og sykkelvei langs Fredheimveien øst i planen.

4.2.3 Annen veigrunn (SVT) 2018

4.2.3.1 f_SVT

f_SVT omfatter grøntfelt mellom kjørebanelen og gang- og sykkelveien langs Fredheimveien øst i planområdet. Feltet skal tilsåes.

4.2.3 Parkeringsplass (SPA) 2080

4.2.3.1 f_SPA 1-5

f_SPA 1 er felles parkeringsplass for Fredheimveien 38 og 44.

f_SPA 2 er felles parkeringsplass for Fredheimveien 48.

f_SPA 3 er felles parkeringsplass for Fredheimveien 46 og 54.

f_SPA 4 er felles parkeringsplass for Fredheimveien 56 og 58.

f_SPA 5 er felles parkeringsplass for Fredheimveien 62 og 64.

Det kan oppsettes carporter på SPA1-3 og SPA5

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grøn struktur (G) 3002

G omfatter felt mellom Fredheimveien og barnehageområdet.

Området holdes i hevd som park.

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.

5.1.2 Faresone - høyspentanlegg (H370)

Område omfatter trafo/nettstasjon. Adkomsten er over eiendommen Fredheimveien 21.

Nedgravd kabel omfattes også som faresone.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BFS og BBB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning og utforming av parkeringsarealer, jfr. § 3.1.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Dokumentasjon på at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BFS og BBB)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Saltdal kommune, jfr. § 3.15.
- Detaljplan for trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Saltdal kommune.
- Nødvendig offentlig infrastruktur (vann og avløp) relatert til omsøkt utbygging eller byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang- og sykkelvei i nordvest skal være 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 forureningsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Saltdal kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Skal det foreligge dokumentasjon på grunnforhold og tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- 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 og BBB)

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.
- Renovasjon. Fellesløsningen skal være operativ og overtatt av renovasjon før brukstillatelse kan gis.
- Lekeområdene skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Eventuelle avbøtende tiltak for å overholde støykravene skal være gjennomført før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette gjelder også skjerming mot ballbingen nord for planområdet.
- Trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuelt.

21.12.2019 GJ

af