



Sørfold kommune

Siste behandling i planutvalget

komiteen dato:

Vedtatt av Sørfold

kommunestyre i møte dato:

Under K. Sak

nummer:

.....
sekretær

Detaljregulering for Straumen barnehage og idrettsplass

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2018002

2018/1160

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny barnehage med tilhørende uteareal og teknisk infrastruktur, samt idrettsplass. Videre legger planen til rette for å kunne etablere boliger på deler av eksisterende barnehagetomt i tillegg til mulighetene for å kunne utvikle tomta til offentlig eller privat tjenesteyting.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Planområdets arealformål (Pbl §§ 12-5 og 12-6)

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B) – privat eierform
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – offentlig eierform
 - Idrettsanlegg (BIA) – offentlig eierform
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/tjenesteyting (BKB) – offentlig eller privat eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV) – offentlig eierform
 - Fortau (SF) – offentlig eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) – offentlig eierform
 - Parkeringsplasser (SF) – felles eierform
 - Gang-/sykkelvei (SGS) – offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Friområde (GF) – offentlig eierform
- Hensynssoner
 - Faresone – Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

2.2 Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk som viser planlagt bebyggelse med plassering og høyder, eksisterende og fremtidig terreng, intern atkomstvei og gangvei, bil- og sykkelparkering, hente- og bringeplass, utforming av leke- og uteareal, avfallshåndtering og tekniske anlegg.

2.3 Arkitektur og estetikk

Planlagt bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon.

Bebyggelse skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

Ved bearbeiding av terrenget i område benevnt BKB skal det tas hensyn til at overgang til tilstøtende eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

2.4 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

2.5 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.6 Energi og teknisk infrastruktur

Det skal tas hensyn til ledninger og kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier på et tidlig tidspunkt.

2.7 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser.

2.8 Grunnforhold

Fundamenteringsforholdene samt evt. avbøtende tiltak skal dokumenteres før utbygging.

2.9 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.10 Vannforekomst

Bekken som går gjennom sørsiden av planområdet skal delvis legges i rør.

Rør/kulvert skal dimensjoneres for 200-årsflom.

2.11 Sti og traktorvei

Det skal etableres sti langs vestsiden og østsiden av utbyggingsområdet som skal koble sammen friluftsområdet som ligger sør for planområdet og idrettsbanen som ligger i planområdet samt øvrige bebyggelse i området. Inntegnet stiplede linje på plankartet er kun en illustrasjon.

Stier skal ha en naturlig utforming og med så lite inngrep som mulig. Det kan gruses eller klopplegges ved behov.

Endelig plassering og utforming av stiene avklares ifm. byggesøknaden.

Stiene skal gå utenfor gjerdet til barnehagen.

2.12 Avfallshåndtering

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av avfall på egen tomt eller på fellesområder.

Avfallshåndtering med tilhørende atkomst i område benevnt o_BOP1 skal plasseres slik at det er atskilt fra utearealet til barnehagen og ikke vil føre til konflikt ved levering og henting av barn.

Hente- og bringeplassen utformes på en måte som muliggjør en effektiv og trygg avfallshåndtering og varelevering.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

For områder benevnt B1 og B2 skal gjeldende bestemmelser for tilstøtende boligområde (B11 i planID 1977001) gjelde inntil evt. endring av reguleringsplanen.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

a) *o_BOP1*

I område benevnt *o_BOP1* tillates det etablert barnehage med tilhørende uteareal, herunder konstruksjoner slik som grillhytte, gapahuk o.l., intern atkomstvei, hente- og bringeplass, avfallshåndtering, uteboder/skur, samt evt. tekniske anlegg.

Det skal i bygget settes av leke- og oppholdsareal på minimum 95,5 m² (alder 0 - 3 år) og minimum 72 m² (alder 3 - 5 år) per avdeling.

Det skal opparbeides uteoppholdsareal som minimum tilsvarer 6 ganger leke- og oppholdsareal inne.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Forstøtningsmur, gjerder og biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor byggegrensene.

Bebyggelse tillates med saltak eller pulttak.

Maks. tillatt gesims- og mønehøyde settes til 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 45 %.

b) *o_BOP2*

Område benevnt *o_BOP2* skal brukes som uteareal til ny barnehage.

Det tillates etablert grillhytte i området. Maks. tillatt utnyttingsgrad settes til BYA = 150 m². Maks. tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal være 4 m.

c) *o_BOP3 og o_BOP4*

I område benevnt *o_BOP3* og *o_BOP4* tillates det etablert skole med tilhørende uteareal og anlegg.

Bebyggelse tillates med saltak, flatt tak eller pulttak.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 45 %.

3.1.3 Idrettsanlegg (BIA)

I område benevnt *o_BIA* skal det anlegges en utendørs 7-er bane for fotball og løpe-/friidrettsbane rundt. Løpebanen skal utformes med egnet dekke og skal ha en lengde på minimum 200 m. Fotballbanen skal ha en størrelse på minimum 30 x 50 m. og ha egnet dekke.

I tillegg kan det i området anlegges en mindre skøytebane samt lengdegrop.

Det tillates ført opp tilhørende bygningsmasse herunder også utstyrsbod og sittebu. Maks tillatt utnyttingsgrad settes til BYA = 150 m². Maks tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal være 4 m.

Etablering av idrettsanlegg *o_BIA* forutsetter oppføring av barnehage i *o_BOP1*.

3.1.4 Kombinert formål bolig/forretning (BKB)

I område benevnt BKB tillates det etablert frittliggende enebolig med sokkel eller bebyggelse for institusjon, undervisning eller barnehage med tilhørende uteareal/uteoppholdsareal, intern atkomstvei, parkeringsplasser/garasjer, avfallshåndtering, uthus/boder o.l. samt evt. tekniske anlegg.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Forstøtningsmur, gjerder og biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor byggegrensene.

Det skal tas hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger og det kan ikke gjøres tiltak 5 m fra senter ledning, som ligger i eksisterende sti/traktorvei.

a) Bolig

Bebyggelsen skal føres opp med saltak.

Maks. tillatt gesimshøyde skal være 8 m over gjennomsnittlig planert terreng og maks tillatt mønehøyde skal være 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 35 %.

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold. 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.

Krav til leke- og uteopphold skal løses i henhold til teknisk forskrift.

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.

Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass. Det tillates carport- eller garasjeanlegg med BYA på inntil 40 m² pr boenhet. Maks. tillatt gesimshøyde skal være 7 m over gjennomsnittlig planert terreng og maks. tillatt mønehøyde skal være 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjens utforming skal underordnes boligen.

Ved oppdeling av tomten i flere boligparseller, må det skje på grunnlag av en samlet tomtedelingsplan for område BKB. Tomtedelingsplan må godkjennes av kommunens planutvalg. Planen må vise parkeringsareal, tomtegrenser og eventuelle grenser for fellesareal. Dersom tomtene ikke grenser til offentlig vei må interne adkomstveier fremgå.

b) Tjenesteyting

Bebyggelsen tillates med saltak og pulttak.

Maks. tillatt gesimshøyde skal være 8 m over gjennomsnittlig planert terreng og maks. tillatt mønehøyde skal være 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks. tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 45 %.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV1 utgjør deler av eksisterende kommunal vei (Idrettsveien) og skal betjene tilstøtende eiendommer. Veien er dimensjonert iht. Håndbok N100, veiklasse: øvrige lokale veier L2, veibredde 4,5 m pluss breddeutvidelser.

Område benevnt o_SKV2 utgjør ny atkomstvei. Veien skal opparbeides med bredde iht. plankartet og iht. prinsippene i Håndbok N100, veiklasse: øvrige lokale veier L2. Veien skal være offentlig.

Avkjørslr er vist med avkjørseilpiler. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.2.2 Fortau (SF)

Område benevnt o_FS skal benyttes til offentlig fortau med bredde iht. plankartet. Fortauet skal opparbeides iht. prinsippene i Statens vegvesens Håndbok N100.

3.2.3 Gang-/sykkelvei (SGS)

Område benevnt o_SGS1 og o_SGS2 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelvei med bredde iht. plankartet. Gang- og sykkelveien skal opparbeides iht. Statens vegvesens Håndbok N100.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områder benevnt o_SVT1 – o_STV4 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. Arealene skal være offentlige.

Område benevnt o_SVT5 skal brukes til å plassere rekkverk. Arealet skal være offentlig.

3.2.5 Parkeringsplasser (SPP)

Område benevnt f_SPP1 skal brukes til parkering for ansatte i barnehagen.

Område benevnt f_SPP2 skal brukes til parkering i tilknytning til barnehagen og skole som ligger utenfor planområdet.

Parkeringsplassene skal opparbeides iht. prinsippene i Statens vegvesens Håndbok N100.

a) Barnehage

Det skal opparbeides minimum 23 parkeringsplasser for ansatte i område benevnt SPP. I tillegg skal det etableres 3 parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse og anlegges nært inngangsparti.

Det skal opparbeides minimum 3,5 av- og påstigningslommer samt minimum 2 sykkelparkeringsplasser per avdeling.

b) Tjenesteyting

Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass per årsverk.

Minimum 10 % av plassene skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse og anlegges nært inngangsparti.

3.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Område benevnt o_GF er deler av eksisterende friområde og kan brukes av allmennheten som utfartsområde.

Det etableres sti gjennom friområdet.

Eksisterende traktorvei fra o_SGS2 og sørover opprettholdes og kan brukes samt vedlikeholdes som tidligere. Det skal tas hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger og det kan ikke gjøres tiltak 5 m fra senter ledning, som ligger i eksisterende sti/traktorvei.

4. Bestemmelser til hensynssoner (Pbl § 12-6)

4.1 Faresone – høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

Innenfor områder benevnt H370 tillates det ikke oppført byggverk.

Ved fjerning av luftlinjene oppheves byggeforbud i hensynssonen.

Håndtering av høyspentanleggene i anleggsfasen skal avklares med eier.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt utbygging:

- Utomhusplan, jf. § 2.2.
- Perspektiver og snitt som viser den nye bebyggelsen.
- Overordnet plan for nye offentlige veier med tilhørende fortau og VA-anlegg, som er godkjent av Sørfold kommune.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt utbygging:

- Detaljplaner for nye offentlige veier med tilhørende fortau og VA-anlegg, herunder for dreneringssystemet og løsning for tilstrekkelig slokkevann, som er godkjent av Sørfold kommune.
- Tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen som er godkjent av Sørfold kommune, jf. § 2.9.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, jf. § 2.10.

5.3 Midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal følgende være ferdig opparbeidet for omsøkt utbygging:

- Atkomstvei og VA- anlegg
- Uteareal/leke- og uteoppholdsareal
- Parkering/ av- og påstigningslommer
- Evt. nødvendige avbøtende tiltak ift. støy og grunnforhold, jf. § 2.3.
- Idrettsanlegg, jf. § 3.1.3.