

# Reguleringsplan for Fosseveien 4

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Dato: ~~22.02.2019~~, ~~20.12.2019~~, 20.05.2021

PlanID 2018006 Saksnummer 18/4711

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med reguleringsplanen er å åpne opp for etablering av blokkbebyggelse for leiligheter fordelt på 5 etg. med underetasje for parkering på gnr. 40/ bnr. 751. Adkomstløsning til tomten er endret.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- a) Alle boenheter blir gjennomgående til stille side jf. anbefaling i T-1442 i avvikssoner.
- b) Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder minimum 1 soverom.
- c) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vindu mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- d) Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må vurderes.

### 2.2 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Overvann må håndteres på egen tomt med infiltrasjon og/eller fordrøyning.

### 2.3 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Kommer det under graving fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, jfr. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 kulturminner, § 8. (§ 12-7 nr. 6)

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

Boligbebyggelse blokkbebyggelse - BBB

- *Det tillates oppført boligblokk på 5 etasjer med underetasje for parkering på tomten. (§12-7 nr. 1)*
  - *Maks byggehøyde kote 130*

- *Det tillates tekniske installasjoner på tak opp til kote 132.*
  - *Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.*
- *Tillatt utnyttelsesgrad, % BYA = 45 % (§ 12-7 nr. 1)*
  - *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
    - *Uteområder og adkomst til bebyggelse skal gis en utforming som ivaretar tilgjengelighet for alle.*
    - *Uteoppholdsareal og lekeplasser skal opparbeides i henhold til bestemmelser angitt i Kommuneplanens arealdel.*
    - *Innenfor formålet skal det opparbeides parkering og sykkelparkering i henhold til bestemmelser angitt i Kommuneplanens arealdel.*
    - *Renovasjon skal ivaretas innenfor formålet.*
  - *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12):*
    - *Situasjonsplanen skal blant annet vise parkering av bil og sykkel på tomten, beplantning, områder for uteoppholdsareal, lekeareal, opparbeidelse av gangadkomst fra tomt til SF1, plassering av avfallshåndtering og snødeponi. Situasjonsplanen skal godkjennes av rette myndighet før igangsettingstillatelse gis.*
    - *Plan for VA-anlegg og overvannshåndtering skal godkjennes av rette myndighet og vedlegges byggesøknaden.*

### Boligbebyggelse frittliggende boligbebyggelse - BFS

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates oppført enebolig på tomten innenfor byggegrense*
  - *Tillatt utnyttelsesgrad, % BYA = 45 %*

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – SKV 1-5, AVG og SF 1-3.

Innenfor formålene tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur, etter gjeldende tekniske krav.

#### Kjøreveg – SKV 1-3

- *Formålet omfatter areal til kjøreveg. SKV1-2 er samlevegger med regulert bredde 6 meter. SKV 3 er atkomstveg med regulert bredde 5 meter.*

#### Annen veggrunn grøntareal – AVG

Formålet omfatter areal til offentlig annen veggrunn, grøntareal. Det tillates at boligbebyggelse blokkbebyggelse - BBB etablerer atkomst for myke trafikanter over AVG fra fortauet SF\_1.

#### Fortau – SF 1-3

Formålet omfatter areal til offentlig fortau. SF 1 har regulert bredde 3 meter. SF 2-3 har regulert bredde 2.5 meter.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

### 5.1 Før rammetillatelse/byggetillatelse

- a) Situasjonsplanen skal vedlegges søknad om byggetillatelse.
- b) Plan for VA-anlegg og håndtering av overvann skal inngå i byggesøknad.
- c) Ved byggesøknad må det dokumenteres at fasadeisolasjon er dimensjonert, slik at krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder tilfredsstilles.
- d) Alternative energikilder vurderes ved prosjektering av bygg, og dokumenteres i byggesaken.
- e) Gangadkomst fra SF\_1 til BBB over formålet AVG skal fremgå av tekniske planer, inkludert snitt som viser påkobling langs Skistua.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Felles uteoppholdsareal og lekeplass ved inngang skal være opparbeidet iht godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse til boligblokken innenfor BBB. Ved ferdigstillelse av bygg vinterstid, tillates utsettelse av opparbeidelse til påfølgende vår.
- b) Gangadkomst fra SF 1 til BBB skal være opparbeidet i AVG før det gis brukstillatelse til boligblokken innenfor BBB.
- c) Parkering for biler og sykler skal være opparbeidet jf. bestemmelser i *Kommuneplanens arealdel* før det gis brukstillatelse til boligblokken innenfor BBB.
- d) Det må etableres opphøyet gangfelt over SKV\_2, i forlengelsen av SF\_1 mot SF\_2, før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse til boligblokken innenfor BBB. Overflatevann må ivaretas.
- e) SF\_1 i *Detaljregulering Skistua 7* skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse til boligblokken innenfor BBB.
- f) Dokumentasjon på at krav til nærlekeplass i henhold til kommuneplanens arealdel er oppfylt, skal foreligge.

### 5.3 Annet

- a) Kjøreveg SKV\_3 tillates ikke opparbeidet til kjøreveg før parkeringsplass SPA\_1 i *Områdeplanen med KU for Fagernesfjellet* realiseres.