



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING STAMNESMARKA ØVRE 20140050

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *dato*.

Dato for siste revisjon av planen: *dato*.

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.05.19, senest endret
....

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN

Hensikten med planen er å legge føringer for bruk og utvikling av et allerede bebygd område.
Det er avsatt areal til følgende formål i tråd med Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

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

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)

Leikeplass (BLK1-3) (Kode 1610)

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

Kjøreveg (o_SKV 1-3) (f_SKV1-10) (Kode 2015)

Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)

Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)

Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8) (f_SGG1) (Kode 2016)

Annen veggrunn- tekniske anlegg (SVT 1-6) (Kode 2018)

Overvannsnett (f_SOV 1-10) (Kode 2143)

Parkering (o_SPA 1, f_SPA 2-3) (Kode 2080)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)

Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Infrastruktursone (Kode 410)

Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

1-10

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Der det ikke er vist byggegrenser vil veglovens § 29 med krav om byggegrense til offentlig veg gjelde. Mindre installasjoner for leik og sykkelparkering kan tillates utenfor byggegrense.

§ 3.2 Bebyggelsens utforming og byggehøyde

Nye bygg og tiltak skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse. Gode uterom og estetikk skal vektlegges. Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

§ 3.3 Universell utforming

Offentlige arealer skal utformes med tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder svaksynte og personer med nedsatt bevegelsesevne, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 3.4 Støy

Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.

§ 3.5 Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det oppdages automatisk fredede kulturminner, skal kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13) (kode 1111)

- a) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- b) Takform skal være saltak.
- c) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er 30% og vist på plankart.
- d) Garasjer kan tillates oppført utenfor byggegrense, inntil 1 meter fra regulert vegbredde. Forutsetningen for dette er at bygget ligger parallelt med vegen.
- e) Maksimal gesimshøyde for garasjer og andre tilbygg er 3 meter.
- f) Maksimal BRA for garasjer er 45 m².

§ 4.2 Leikeplass (o_BLK1-3) (Kode 1610)

- a) Områdene kan opparbeides som leikeplass etter en nærmere detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Planen skal beskrive terrengbehandling, belegg, behandling av eksisterende og ny vegetasjon samt annen møblering av områdene.
- b) Det skal vektlegges at leikeplassene skal ha et grønt preg, og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) Alstahaug kommunes «Norm for leikeplasser» skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding av områdene.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV 1-3 og f_SKV1-12) (Kode 2011)

- a) For o_SKV1 – 3 kan regulert vegbredde asfalteres.
- b) Felles kjøreveger, f_SKV1-12 (Ikke navngitt på plankart), er felles adkomstveg for nærmere bestemte eiendommer.
- c) Øvrige kjøreveger, med annen eierform, er adkomstveg til berørte eiendommer.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-2) (Kode 2012)

- a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGV 1-2) (Kode 2015)

- a) Gang- og sykkelvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikkkanter er trygt.

§ 5.4 Gangveg/Gangareal (o_SGG 1-8 og f_SSG1) (Kode 2016)

- a) o_SGG1-8 skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Det tillates ikke tiltak som kan hindre ferdsel over områdene.
- c) f_SGG er felles gangadkomst for nærmere bestemte eiendommer.

§ 5.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_SVT 1-6) (Kode 2018)

- a) Parkering langs o_SVT1 tillates ikke av trafikksikkerhets- og vedlikeholdshensyn.
- b) o_SVT 2 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Huldreveien.
- c) o_SVT 3 kan brukes til nødvendige trafikksikkerhetstiltak.
- d) o_SVT 4 kan brukes til kantsteinparkering for beboere i Tyrihansveien.
- e) Innenfor o_SVT 5 og 6 kan det gjøres trafikksikkerhetstiltak i tråd detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Tiltak kan være utfylling, støttemur og autovern.

§ 5.6 Overvannsnett (o_SOV 1-10) (Kode 2143)

- a) Bekkedraget innenfor områdene skal holdes åpne for å sikre tilstrekkelig avrenning av overvann.
- b) Det er ikke tillatt noen form for oppfylling eller andre tiltak.

§ 5.7 Parkering (o_SPA 1 og f_SPA 2-3) (Kode 2080)

- a) o_SPA1 skal opparbeides som offentlig parkering. Arealet kan gruslegges eller asfalteres etter godkjenning fra Alstahaug kommune.
- b) f_SPA 2 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 1, 2 og 3. Parkeringsområdet skal asfalteres, og parkeringsplasser merkes opp. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
- c) f_SPA 3 kan opparbeides og brukes som parkering for beboere innenfor # 5-10. Arealet skal asfalteres, og parkeringsplasser skal merkes opp i tråd med en detaljplan som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Sameie mellom eiendommene med parkeringsrettigheter skal etableres.
- d) Eksisterende bygning på f_SPA3 skal rives.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (o_G1-4) (Kode 3040)

- a) Innenfor områdene tillates ikke andre tiltak enn skjøtselstiltak for å bevare og utvikle eksisterende vegetasjon.
- b) Det er ikke tillatt med tømning av hageavfall eller annet avfall.

§ 6.2 Turdrag (o_GNT) (Kode 3030)

- a) Områdets verdi som sentral innfallspori til friluftsområde i Åsen skal vektlegges.
- b) Det kan gjøres tiltak som oppsetting av skilt - og informasjonstavle samt tilretteleggingstiltak. Planlagte tiltak skal godkjennes av Alstahaug kommune og være i tråd med overordnede og godkjente planer.

§7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Infrastruktursone (Kode 410)

- a) Innenfor områdene er det kommunale vann- og avløpsanlegg i grunnen.
- b) Det skal være tilgjengelighet for vedlikehold av anleggene i grunnen.

§ 7.2 Hensynssone grøntstruktur (H540_1-2) (Kode 540)

- a) Eksisterende bekke drag innenfor området skal bevares uberørt.
- b) Det er tillatt med skjøtselstiltak knyttet til eksisterende vegetasjon.

§8 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1-3

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA2. BYA er 25 % for eiendommene innenfor bestemmelsesområdene.

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 5-10

Eiendommene innenfor området har parkeringsrettigheter knyttet til område f_SPA3. BYA er 25 % innenfor bestemmelsesområdene.

§ 8.2 Bestemmelsesområde # 4

- a) Det åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter innenfor området.
- b) Maksimal BYA er 45 %.
- c) Det skal utarbeides en situasjonsplan før tiltak kan godkjennes. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk.
- d) Eksisterende, ubebygde tomter innenfor området tillates ikke bebygd før situasjonsplan er godkjent.

EKO, 27.05.19

