

## **0 BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR URA I ALSTAHAUG KOMMUNE:**

### **§ 1 Hensikt**

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fremst eneboliger, med mulighet for rekkehus på en integrert måte i landskapet. Det legges vekt på å skape et landskapstilpasset anlegg med god kontakt til naturen.

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

#### **2.1 Fellesbestemmelser**

##### **2.1.7 Landskapsvern**

Veger og bebyggelse skal innpasses godt i landskapet der skråninger og skjæringer skal utføres, slik at naturlig vegetasjon snarest etableres etter bygging. Store skjæringer, høyere enn 3 meter, som blir synlige etter ferdigstillelse skal unngås. Landskapskjæringer må vises og godkjennes ved byggesøknad.

#### **2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

##### **2.2.6 Parkering**

###### **Konsentrert bebyggelse**

Det skal anlegges p- plasser for bil etter følgende norm:

- 1,5 plasser pr. bolig.

Minimum 5 % av parkeringsplassene opparbeides for bevegelseshemmede.

###### **Villabebyggelse**

Eneboliger skal ha 2 p- plasser for bil på egen eiendom.

Der etablering av hybel planlegges skal 1 parkeringsplass per hybel tilegnes denne på egen eiendom.

### **§ 3 Arealformål PBL § 12- 5, 1.- 6. ledd §15**

#### **3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)**

##### **Generelt for samtlige byggefelt:**

- Maksimum utnyttelse som angitt på plankart.
- Ved deling til tomter kan byggegrense være nærmere enn 4 m hvis brannhensyn ivaretas.
- Der høyde defineres med maks antall etasjer, defineres en normaletasje som maks 3,2 m i etasjehøyde.

##### **BKS1: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål, rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer over planert terrengs gjennomsnittlige nivå, eksklusiv sokkeletasje der terrenget tillater dette. Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- BKS1 kan deles i maks 8 eneboligtomter.
- Utkjørsler skal koordineres.

##### **BKS2: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål, rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.

- Parkering skjer på egen grunn.
- Hele feltet kan deles i maks 5 stk. eneboligtomter.
- Ved utbygging av eneboliger skal maks gesimshøyde ikke overskride 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- #1: Ved utbygging av eneboliger kan bebyggelsen være maks to etasjer over garasjeanlegg som er åpen i fremkant.
- For konsentrert bebyggelse er minste tomtestørrelse 400 m<sup>2</sup>.
- Hele feltet kan bebygges med rekkehus, maks antall enheter 10 stk.
- #2: Ved utbygging av konsentrert bebyggelse kan bygg være maks tre etasjer over garasjeanlegg som er åpen i fremkant. Øverste etasje kan dekke inntil 40% av byggets omriss.
- Utkjørslar skal koordineres.

### **BKS3: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål: rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks tre etasjer over planert terrengs gjennomsnittlige nivå inkl. evt. sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Feltet kan deles i maks 3 stk. eneboligtomter.
- For konsentrert bebyggelse er minste tomtestørrelse 400 m<sup>2</sup>.
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Utkjørslar skal koordineres.

### **BFS1: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Utkjørslar skal koordineres.

### **BFS2: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Adkomst skal skje via SV1.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Feltet kan deles i maks tre tomter, minste tillatt tomtestørrelse er 800 m<sup>2</sup>.
- GNR/BNR 36/18 skal ha kjøreadkomst.

### **BFS3: Boligbebyggelse**

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Utkjørslar skal koordineres.
- Maks gesimshøyde er 7,8m over gjennomsnittlig planert terreng

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **SKV2, Kjøreveg med fortau:**

Kjøreveger opparbeides som vist på planen.

Fortausarealer skal henge sammen på en god og lesbar måte.

### **f\_SV1, Adkomstveg:**

- Adkomstveg for BKS2 og BKS3.

### **SGS1, Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg opparbeides som vist på planen.

## **3. Grønnstruktur**

Områder for lek er felles for alle boligeiendommer i planområdet. Arealene skal forvaltes, opparbeides og vedlikeholdes av beboerne via felles huseierforening/velforening for området.

### **o\_GF1, Friområde 1:**

- Offentlig område.
- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er en del av et større sammenhengende strøk av naturlig vegetasjon.

### **f\_GF2, f\_GF3 Friområde 2 og 3:**

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdene er felles for BKS1.

### **f\_G1: Friområde:**

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er felles for BKS3 og BKS2.

### **f\_G2: Friområde**

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er felles for BKS1 og BF1.

### **f\_BLK1:**

- Lekeområdet er felles for BKS2 og BKS3. Lekeareal tilknyttet reguleringsfelt skal være opparbeidet med minimumsstandard; sandkasse samt benk og bord før boligene tas i bruk.

### **f\_BLK 2:**

- Lekeområdet er felles for BKS1. Lekeareal tilknyttet reguleringsfelt skal være opparbeidet med minimumsstandard; sandkasse samt benk og bord før boligene tas i bruk.

## **§ 4 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12- 7 nr 10**

### **Estetikk og utomhusplan**

Utearealer som vises i utomhusplan utarbeidet ved etappevis utbygging, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan, før brukstillatelse for den aktuelle etappen gis.

Utomhusplanen skal blant annet vise kotehøyder, overflatematerialer på friarealer, lekeplasser/ uteoppholdsarealer, beplantning, kjørearealer, parkering for bil og sykkel, støyskjermingstiltak og renovasjonsløsninger.

### **Lekeplasser og fellesområder**

Lekeplasser og fellesområder skal være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis.

Lekeplass f\_LEK2 skal ferdigstilles før BKS1 gis brukstillatelse og f\_LEK1 skal ferdigstilles før BKS2 og BKS3 gis brukstillatelse.

### **Renovasjon**

Avfallshåndtering for området utarbeides i samråd med SHMIL, Søndre Helgeland Miljøverk. Anlegg for søppelhåndtering skal være etablert før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

### **Veg**

Generelt skal tilstøtende vegsystem være opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis ferdigattest for byggefelt. Sykkel og gangvei, samt fortau må etableres samtidig som veg og før hus.

### **Etappevis utbygging**

Før brukstillatelse for boliger kan gis skal tilhørende veg være ferdigstilt.

Ved etappevis feltutbygging skal planlagt rekkefølge med tilhørende lekearealer godkjennes av kommunen.

### **Teknisk infrastruktur**

Alle planer som har med kommunaltekniske installasjoner å gjøre, må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Samlet plan som viser prinsipløsninger for vann og avløp inkludert overvannsbehandling samt detaljplaner for veg skal være godkjent av Alstahaug kommune som lednings- og vegansvarlig før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor regulert område.