

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER  
OMRÅDEREGULERING FOR MATSTIA HØGÅSEN  
PLANID 20140051**

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: dato **19.05.23**

Dato for siste revisjon av planen: dato.

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert **19.05.23**, senest endret ... Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebygd område.

Hovedformål - underformål i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5  
Sosi-koder er oppgitt i parentes bak formålene.

Fellesbestemmelser (PBL§ 12-7)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-12

Konsentrert boligbebyggelse (1112) BK1-3

Leikeplass (1610) o\_L1-3

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

Kjøreveg (2011) o\_KV1-9, f\_KV1-2

Gang-/Sykkelveg (2015), o\_GS1-4

Parkering (2080), o\_P1-2

Fortau (2012), o\_FO1-7

Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o\_AVT1-18 (**ikke nummerert på planutkast 190523**)

Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o\_AVG1-8

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Natur – grønnstruktur (3020) o\_GN1-8

Turveg (3031), o\_GTT

Landbruks, natur og friluftsliv -Reindrift (5001) LNFR1

Hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Frisiktsone (140), H140\_1-6

Infrastruktursone (410), H4101

## **§ 1 AVGRENSNING OG HOVEDMÅL**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.05.23, senest endret dato... Hovedmålet med områderegulering for Matstia Høgåsen er å legge til rette for boligbygging med frittliggende småhusbebyggelse samt konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg er det regulert adkomstveger, leikeområder og grøntstruktur. Det legges videre føringer for eksisterende boligområder.

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)**

### **§ 2.1 Bebyggelsens plassering**

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

### **§ 2.2 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.

### **§ 2.3 Universell utforming**

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

### **§ 2.4 Støy**

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

### **§ 2.5 Kulturminner**

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

### **§ 2.6 Geotekniske undersøkelser**

Før nye adkomstveger og felter med bebyggelse tillates skal nødvendige geotekniske undersøkelser utføres.

### **§ 2.7 Krav til innhold i situasjonsplan**

Ved søknad om tiltak innenfor planområdet kreves situasjonsplan som grunnlag for vurdering av søknad. Situasjonsplanen skal vise planlagt arealdisponering, parkering, kotehøyde, terrenginngrep, forstøtningsmurer, beplantning og annen materialbruk.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

### **§ 3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (1111) BF1-12**

#### **§ 3.1.1 Fellesbestemmelser**

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene, vist på plankart.
- b) Støttemurer, som del av forming av uteanlegg kan tillates utenfor byggegrense. Høyde på støttemuren er maksimalt 1 meter.
- c) Byggehøyde: Maksimal gesimshøyde: 6 meter Maksimal mønehøyde: 8,6 meter
- d) Materialbruk skal i hovedsak være tre.

- e) Takform skal være saltak. Annen takform enn saltak, eksempelvis pultak, kan vurderes. Det forutsettes da dokumentasjon på at planlagte tiltak faller naturlig inn i områdets helhetspreg.
- f) Utnyttelsesgrad BYA (%): Maksimal utnyttelsesgrad er **35%** og vist på plankart.
- g) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr boligeiendom. Arealet skal være egnet for opphold og lek når det gjelder sol, skygge og vind og ha universell utforming.
- h) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruttoareal (BYA) 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Frittstående garasjer, med maksimalt BYA 50 m<sup>2</sup>, i 1 etasje, kan vurderes.
- i) Garasjer kan tillates oppført inntil 1 meter fra veglinje dersom møneretning ligger parallelt med veglinje.
- j) Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
- k) I søknaden skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall
- l) Det er tillatt med maksimalt en avkjøring pr boligtomt.

### § 3.1.1 Områdene BF2-5

- a) Eksisterende bygg inngår i planen.
- b) Områdenes helhetspreg skal i størst mulig grad bevares når nye tiltak godkjennes.
- c) Innenfor området BF3 kan det tillates foretting med maksimal BYA 50 prosent. Detaljregulering skal utarbeides før tiltak tillates.

### §3.1.2 Områdene BF6-12

Før det tillates tiltak innenfor BF 6, 7 og 8 skal det utarbeides en illustrasjonsplan for området, med føringer for terrenghøyder på adkomstveg, fyllinger, skjæringer, bygningstype og terrengbehandling. I tilknytning til illustrasjonsplan skal det følge terrengsnitt og perspektivtegning.

- a) Kotehøyde på planlagte bygg skal oppgis.
- b) Forstøtningsmurer skal brukes der det er behov for å ta opp terreng og unngå skjemmende terrenginngrep.
- c) Store skjæringer skal unngås.
- d) Maksimal fyllingshøyde er 1,5 meter. Dersom denne høyden overstiges skal bygget ha sokkelleilighet eller underetasje.

### § 3.1.3 BF9

- a) Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
- b) Maksimal mønehøyde er 9 meter.
- c) Minimum takvinkel er 18 grader
- d) Maksimal grunnflate på frittstående garasje er 60 m<sup>2</sup>.

### § 3.2 Konsentrert bebyggelse, BK1-3

- a) Innenfor områdene kan det tillates konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, med maksimal BYA 45%.
- b) Innenfor BK1 tillates oppført 4-mannsbolig i 2 etasjer.
- c) Innenfor BK2 og 3 tillates oppført kjedehus eller terrassert bebyggelse.
- d) Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.
- e) Terrengtilpasning skal vektlegges når bebyggelsen planlegges.
- f) Det kreves detaljregulering før tiltak tillates.
- g) I tilknytning til detaljreguleringen kreves illustrasjonsplan, med synliggjøring av bygningstype og terrengbehandling. I tilknytning til illustrasjonsplan skal det følge terrengsnitt og perspektivtegning.

### **§3.3 Leikeplass, o\_L1-3**

- a) Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens leikeplassnorm.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) Leikeplassene skal ha et grønt og attraktivt preg og være tilpasset alle aldersgrupper.
- d) Det skal utarbeides detaljplan for områdene, som skal godkjennes av Alstahaug kommune.

## **§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

Alle tiltak innenfor arealene avsatt til formålet skal ha godkjent detaljplan før tiltak tillates. Planen skal godkjennes av Alstahaug kommune.

### **§4.2 Kjøreveg (2011) o\_KV1-9, f\_KV1-2**

- a) Bredden på arealene er vist på plankart.
- b) Belegg på kjørevegene skal i hovedsak være asfalt.
- c) f\_KV1 er felles adkomstveg for eiendommene 38/240, 38/239 og 38/988.
- d) f\_KV2 er felles adkomstveg for BF9. I tillegg skal vegtraséen være adkomst for myke trafikanter til tilgrensede turveg i sør.
- e) o\_KV3 er ny adkomstveg for områdene BF6, 7 og 8 samt BK1 og 2.
- f) o\_KV4 er ny adkomstveg for BF7, BF8 og BK2.
- g) o\_KV9 er ny adkomstveg for BF12 og deler av BF10
- h) o\_KV7 skal rustes opp før det tillates tiltak innenfor BF10
- i) o\_KV3 og 4 gis navnet Granliveien
- j) o\_KV9 gis navnet Steinstakkli

### **§4.2 Gang-/Sykkelveg (2015), o\_GS1-4**

- a) o\_GS1 er en sentral tverrforbindelse som skal opparbeides og vedlikeholdes slik at den er en attraktiv og trafiksikker for myke trafikanter.
- b) o\_GS2 er også privat adkomstveg for BF2.
- c) o\_GS4 er også adkomstveg for eiendommene BF10\_1 og 2 innenfor BF10

### **§4.3 Parkering (2080), o\_P1-2**

o\_P1 og 2 skal være offentlige parkeringsplasser for allmennheten knyttet til utøvelsen av friluftsliv i området.

### **§4.3 Fortau (2012), o\_FO1-7**

Fortaue skal opparbeides slik at det er trygt å ferdes for myke trafikanter.

### **§4.4 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o\_AVT1-18**

Innenfor områdene tillates tekniske installasjoner knyttet til kjørevegene.

### **§4.5 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o\_AVG1-8**

Arealene skal opparbeides slik at det gis et grønt preg.

## **§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3) o\_GN1-8 og o\_GTT**

### **§ 5.1 Fellesbestemmelser**

- a) Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
- b) Skjøtsel og tynning av skogen kan, etter godkjenning fra Alstahaug kommune, tillates.

## **§ 5.2 Grøntstruktur o-GN1-8**

- a) Område o\_GN\_6 er Sandneselva med tilhørende ravinedal. Det tillates ikke inngrep innenfor dette området av hensyn til naturverdier og grunnforhold.
- b) Område o\_GN\_7 skal bevares uberørt av hensyn til estetikk, grunnforhold og naturverdier.

## **§ 5.3 Turveg o\_GTT**

- a) Turveg skal opparbeides i henhold til angitt plassering og bredde.
- b) Belegg skal være grus.

## **§7 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5 NR. 5) LNFR\_1**

Innenfor området er det bare tillatt tiltak knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og landbruk.

## **§8 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **§8.1 Frisiktsone (140), H140\_1-6**

Områdene reguleres til frisiktsone. Områdene inngår i tilliggende arealer og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplan. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg.

### **§8.2 Infrastruktursone (410), H4101**

Innenfor området er det tillatt tiltak knyttet til kommunal infrastruktur. Det skal utarbeides en detaljplan for planlagte tiltak, som skal godkjennes av Alstahaug kommune før tiltak kan igangsettes.

## **§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

- a) Område o\_L1 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF 6, 7 og 8 samt BK1-2.
- b) Område o\_L2 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det gis ferdiggodkjenning innenfor BF 10-12
- c) Område o\_L3 skal opparbeides i tråd med godkjent detaljplan før det tillates tiltak innenfor BF4-5.
- d) o\_KV3, o\_FO\_4 og o\_P1 skal opparbeides før tiltak tillates innenfor BF7.
- e) Ferdsel på eksisterende traktorveg, innenfor BF7 skal være tillatt inntil o\_KV3, o\_FO\_4 og o\_P1 er opparbeidet.
- f) o\_KV9 skal opparbeides før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF10-12.
- g) o-GS3 skal opparbeides før det gis ferdiggodkjenning på tiltak innenfor BF-10-12
- h) Skogen innenfor området skal tas ut i henhold til en helhetlig uttaksplan før det tillates tiltak innenfor BK1 og 2, BF6, BF7, BF8, BF10, BF12 samt o\_KV3, o-KV4 og o\_KV9.

## **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

Illustrasjon over planlagt bebyggelse

Alstahaug kommune, 19.05.23

EKO