

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR MATSTIA HØGÅSEN PLANID 20140051

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene:	01.11.2023
Dato for siste revisjon av planen:	01.11.2023
Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning:	13.12.2023 sak 72/2023

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.05.2023, senest endret 01.11.2023.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og videre utvikling av etablert boligområde. Det reguleres for frittliggende småhusbebyggelse samt konsentrert småhusbebyggelse.

I tillegg er det regulert adkomstveger, lekeområder og grøntstruktur.

3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og utomhusanlegg i planområdet skal gis en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, tilpasset bygde og naturgitte omgivelser. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak.

3.2 Bebyggelsens plassering (pbl § 12-7, nr. 1, 4)

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

3.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Alle bygninger og opparbeidede uteområder skal mest mulig utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

3.4 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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

3.5 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

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

3.6 Geotekniske undersøkelser (§ 12-7 nr. 12)

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

Anbefalinger i geoteknisk vurdering, 10229397-RIG-NOT-001, for å hindre mindre lokale skred skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse. Aktuelle tiltak kan være å begrense bebyggelse i det bratteste terrenget, begrense skråningshelninger på tomter, samt etablere støttemurer og steinfyllinger i bratte områder for å hindre løsmasser fra å skli ut.

3.7 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 3, 4)

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndteringen skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, regnbedoptak og fordrøyning på grønne tak eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes.

Ved detaljregulering skal det utarbeides en overordnet VAO-plan med særlig fokus på overvannshåndtering.

3.8 Krav til innhold i situasjonsplan (§ 12-7 nr.4)

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan som grunnlag for vurdering av søknad. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder, uteoppholdsareal, avkjørsel, parkering med snumulighet på egen grunn, forstøtningsmurer og hvordan tilgjengelighet er ivaretatt.

3.9 Landskapsvern (§ 12-7 nr. 4, 6)

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

4. KRAV OM DETALJREGULERING (§ 12-7, 11)

4.1 Krav om detaljregulering

- a) Innenfor områdene BK1-3 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.
- b) Det skal fremlegges snitt, perspektiv og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse.
- c) Terrengtilpasning skal vektlegges
- d) BK2 tillates planlagt med avkjørsel både ut mot o_KV3 og o_KV4.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Fellesbestemmelser for BF1-12 (Frittliggende småhusbebyggelse) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 7)

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser
- b) Maksimal tillatt utnyttelse: % BYA= 35 %.
- c) Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 m og 8,6 m målt fra planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 7 m, målt fra planert terreng inntil vegg. Kotehøyder skal oppgis på tegninger.
- d) Støttemurer kan tillates utenfor byggegrense, dersom de ikke hindrer fri sikt langs veg eller ved avkjørsel. Høyde på støttemuren er maksimalt 1 meter. Forstøtningsmurer skal brukes der det er behov for å ta opp terreng og unngå skjemmende terrenginngrep.
- e) Materialbruk og farger skal beskrives for tiltaket.
- f) Takform tillates som sal- flatt- eller pulttak. Det forutsettes dokumentasjon på at planlagte tiltak faller naturlig inn i områdets helhetspreg.
- g) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m² 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 bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) som er større enn 50 kvadratmeter. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
- 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) Det er tillatt med en avkjøring pr. boligtomt.
- l) Byggegrense for område BF1, der det ikke er vist på plankart, settes til 4 m.

5.2 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 fortetting med maksimal BYA 50 prosent. Detaljregulering skal utarbeides før tiltak tillates.

5.3 Områdene BF6-12

- a) Ved opparbeidelse av boligtomter kan det tillates fyllinger og skråningsutslag anlagt på regulert grøntstruktur. Fyllinger skal gis en god visuell utforming, jordbeslås og tilsås. Store skjæringer skal unngås.
- b) Maksimal fyllingshøyde er 1,5 meter. Dersom denne høyden overstiges skal bygget ha sokkelleilighet eller underetasje.
- c) Innenfor BF6 kan det tillates konsentrert bebyggelse med maksimalt BYA 40 %. Dette forutsetter at det utarbeides en samlet illustrasjonsplan for området med føringer for type bebyggelse, jmf. kap 3.8.

5.4 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 m².

5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – Energianlegg, E1

- a) Innenfor områdene tillates oppført nettstasjon i forbindelse med strøm til arealene avsatt til utbyggingsformål.
- b) Nettstasjonene tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- c) Nettstasjonene tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrænse, og det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjonene.

Lekeplass, o_L1-3

- a) Områdene skal opparbeides i tråd med kommunens lekeplassnorm.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- c) Lekeplassene 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.

6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser

Ved første rammesøknad innenfor arealene avsatt til formålet skal det foreligge hovedplan for teknisk infrastruktur til godkjenning. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, traseer for elforsyning, plassering av nettstasjoner, tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, og avfallshåndtering. For overvann skal planen an vise naturlige flomveier og felles fordrøynings tiltak før utslipp av overvann til resipient, samt prinsipper for håndtering av overvann.

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

6.2 Kjøreveg, 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 vegtrasèen 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 Steinstakklia

6.3 Gang-/Sykkelveg, 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 trafikkanter.
- b) o_GS2 er også privat adkomstveg for BF2.
- c) o_GS4 er også adkomstveg for eiendommene BF10_1 og 2 innenfor BF10

6.4 Parkering (2080), o_P1-2

o_P1 og 2 skal være offentlige parkeringsplasser for allmennheten knyttet til utøvelsen av friluftsliv i området.

6.5 Fortau, o_FO1-7

Fortauene skal opparbeides slik at det er trygt å ferdes for myke trafikkanter.

6.6 Annen veggrunn –Tekniske anlegg, o_AVT1-18

Innenfor områdene tillates tekniske installasjoner knyttet til kjørevegene.

6.7 Annen veggrunn – Grøntareal, o_AVG1-8

Arealene skal opparbeides slik at det gis et grønt preg.

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3) o_GN1-8 og o_GTT

7.1 Fellesbestemmelser

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

7.2 Grøntstruktur o_GN1-8

- a) Innenfor o_GN_1 er det tillatt med inngrep knyttet til etablering av kabler til trafostasjon innenfor E1. Inngrepene skal gjøres skånsomt.
- b) Område o_GN_6 er Sandneselva med tilhørende ravinedal. Det tillates ikke inngrep innenfor dette området av hensyn til naturverdier og grunnforhold.
- c) Område o_GN_7 skal bevares uberørt av hensyn til estetikk, grunnforhold og naturverdier.

7.3 Turveg o_GTT

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

8. 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.

9. HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9.1 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.

9.2 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.

10. 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 BF10-12
- 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 fra Tanken Arkitekter

Alstahaug kommune
19.05.23 EKO