

Alstahaug
kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *dato*.

Dato for siste revisjon av planen: *dato*.

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL§ 12-7)

§ 1 AVGRENSNING OG HENSIKT MED PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.01.22, senest endret *dato*. Formålet med planen er å gi føringer for tiltak innenfor et bebyggt 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) BF1-9

Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

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

Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

Parkering (2080), o_P1, f_P2

Fortau (2012), o_FO1-17

Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-11

Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

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

Frisikt (140), H140_1-11

Bestemmelsesområder (PBL 12-7) # 1-2

§2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 2.1 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.

§ 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 Konsentrert bebyggelse

Det kan åpnes for konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, innenfor planområdet, med maksimal BYA 45 %. Det forutsettes at det utarbeides en situasjonsplan, før tiltak tillates, som skal godkjennes av Alstahaug kommune. Situasjonsplanen skal vise bygningstype, byggehøyde, terrengbehandling, uterom, beplantning og materialbruk. Det skal dokumenteres at prosjektet ikke ødelegger områdets helhetspreg.

§ 2.4 Universell utforming

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

§ 2.5 Støy

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

§ 2.6 Kulturminner

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

§ 2.7 Geotekniske undersøkelser

Ved større tiltak, som kan påvirke grunnforholdene, kreves det gjennomføring og dokumentasjon av geotekniske undersøkelser.

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

§3.1 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse(1111) BF1-9

§3.1.1 Fellesbestemmelser

- 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) Maksimal gesimshøyde for garasjer er 3 meter.
- e) Maksimal BRA for garasjer er 45 m².

§3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o_BH1

- a) BYA er maksimalt 25 prosent.
- b) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
- d) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
- e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
- f) Boder og leikestuer i en etasje kan oppføres frittstående eller som tilbygg til hovedhuset, Denne bebyggelsen skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- g) Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f_P2

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det kreves detaljplan, som skal godkjennes av Alstahaug kommune, før tiltak kan gjennomføres.

§4.2 Kjøreveg (2011) o_KV1-10, f_KV11

§4.2.1 Fellesbestemmelser

Regulert kjørebredde kan asfalteres.

§4.2.2 Offentlige kjøreveger o_KV1-10

- a) o_KV_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippssnitt i figur 1. Sykkelfeltet er tegnet inn på plankart. Det kan vurderes å redusere bredde på kjøreveg til 6 meter, slik at sykkelfeltene blir 1,5 meter.

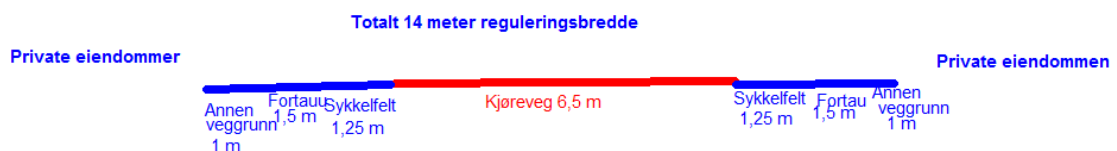


Figure 1: Prinsippssnitt for o_SKV9 med tilgrensende anlegg

§4.1.2 Felles adkomstveg, f_KV11

- a) Felles kjøreveger, f_KV1-11 er felles adkomstveg for eiendommene 37/3010 og 37/298

§4.3 Gang-/Sykkelveg (2015), o_GS1-2

- a) Gang- og sykkelvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Tiltak og utbedringstiltak skal gjennomføres, slik at ferdsel for myke trafikanter er trygt.
- c) o_GS1 skal være åpen for offentlige servicebiler.

§4.4 Parkering (2080), o_P1, f_P2

4.4.1 Offentlig parkering , o_P1

- a) Området skal opparbeides som et «kiss and ride» areal beregnet på avlevering og henting av barn innenfor område o_BH (barnehage).
- b) Området kan asfalteres.

4.4.2 Felles parkering , f_P2

Området skal opparbeides brukes til parkering for ansatte i barnehagen på området o_BH.1

§4.5 Fortau (2012), o_FO1-17

- a) Regulert fortau kan opparbeides og asfalteres.

§4.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (2018), o_AVT1-10

- a) Innenfor arealene kan det etableres nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur. .

§4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (2019), o_AVG1-6

- a) O_AVG1-3 skal opparbeides som rabatt mellom fortau og kjøreveg. Arealet skal ha et grønt preg med belegningsstein eller beplantning.
- b) Innenfor o_AVG4 skal det oppføres støyskjerm i tråd med angitt plassering på plankart. Før tiltak realiseres skal Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune ha detaljplaner på høring. Støyskjermen skal ha en utforming som gjør den funksjonell og materialbruken skal være bærekraftig.

§4.8 Kollektivholdeplass (2073), o_KH1

Området skal opparbeides som busslomme med nødvendige tilretteleggingstiltak. Det skal vurderes å etablere et fysisk skille mellom offentlig kjøreveg og kollektivholdeplass.

§5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Natur – grønnstruktur (3020) o_GN1-2

- a) Arealene skal ha et grønt preg med beplantning.
- b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med detaljplan godkjent av Alstahaug kommune.

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

§6.1 Frisikt (140), H140_1-11

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.

§ 7 BESTEMMELSE SOMRÅDER #1-2 (PBL § 12-7)

- 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.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL § 12-7 nr. 10)

Innenfor o_G2 skal eksisterende kjørbare avkjøring fjernes når alternativ adkomst til parkeringsplass og tennisbane er etablert.

PBL: Plan- og bygningsloven (2008)

EKO

31.01.22.22