

## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR 20210071 BAKKELY**

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 23.05.22.

Dato for siste revisjon av planen: 23.05.22.

Dato for kommunestyrets vedtak om egendokjening: 27.09.22, sak 34/2022

### **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 02.06.22. 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) BF1-9

Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o\_BH1

Andre typer bebyggelse- Energianlegg (1500), E1-2

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

## **§ 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.

### **§ 2.4 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) Minste oppholdsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> pr boligeiendom. Arealet skal være egnet for opphold og leik når det gjelder sol, skygge og vind.
- e) Frittstående garasjer og boder skal bygges i en etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter.
- f) Ved byggesøknad av bolig skal plassering av garasje eller carport vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.
- g) I søknaden skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

#### **§ 3.1.2 Konsentrert bebyggelse**

- a) Innenfor BF1 og BF6 kan det tillates konsentrert boligbebyggelse med flere boenheter, 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.

### § 3.2 Offentlig bebyggelse Barnehage (1161) o\_BH1

- BYA er maksimalt 25 prosent.
- Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,8 meter.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 grader eller større.
- 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.
- Parkering for barnehagens ansatte skal skje på f\_P2

### § 3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg - Energianlegg (1500) E1-2

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

## § 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.

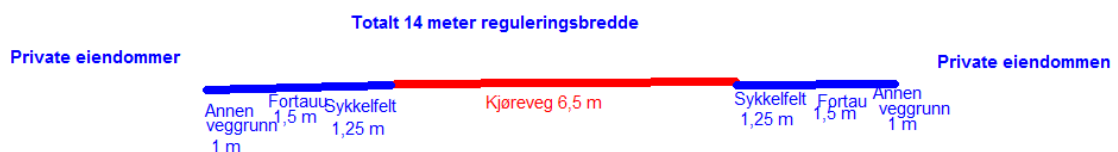
### § 4.2 Kjøreveg (2011) o\_KV1-10, f\_KV11

#### § 4.2.1 Fellesbestemmelser

Regulert kjørebredde kan asfalteres.

#### § 4.2.2 Offentlige kjøreveger o\_KV1-10

- o\_KV\_9, med tilgrensende arealer, skal opparbeides i tråd med prinsippsnitt 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.



Figur 1: Prinsippsnitt for o\_SKV9 med tilgrensende anlegg

§ 4.1.2 Felles adkomstveg, f\_KV11

- a) Felles kjøreveger, f\_KV1-11er 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 har 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 frisiktzone. 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 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

23.05.22.