



# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR PRESTEGÅRDSJORDET, PLANID: 20210073

## ALTERNATIV 1

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: *31.10.2022*

Dato for siste revisjon av planen: *25.10.2022*.

Dato for kommunestyrets vedtak:

### **1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert *25.10.2022*.

### **2 FORMÅLET MED PLANEN**

Planen skal legge til rette for etablering av helse- og omsorgstjenester i Kirkeveien 48, herunder boliger for heldøgns omsorg, base for hjemmetjenesten og dag- og aktivitetssenter for Alstahaug kommune, samt tilhørende anlegg som parkering og uteoppholdsareal. Det åpnes for ny bebyggelse tilpasset bygde og naturgitte omgivelser. Eksisterende bygning, en tidligere prestebolig, skal rives/gjenoppføres og vil «gjenoppstå» i ny utgave og med ny bruk som del av anlegget. Bygningens plassering og volum tillates justert, men form, fasadeuttrykk og henvendelse/orientering i forhold til kirken i øst skal opprettholdes.

Flere større trær reguleres til bevaring.

Kommunalt friområde opprettholdes, og det legges til rette for opparbeiding med grønnstruktur og leke-/aktivitetsutstyr.

Eksisterende boliger innenfor planområdet reguleres for å oppdatere plangrunnlaget i tråd med gjeldende plan- og bygningslov, og for harmonisering av bestemmelsene med områderegulering for Bakkely, utarbeidet parallelt med denne reguleringsplanen.

Sammenhengende turveiforbindelse mellom Bakkelygata og Kirkeveien sikres gjennom planområdet via gaten Prestegårdsjordet og kommunalt friområde.

Planen omfatter en del av Kirkeveien som reguleres med nytt fortau langs sørsiden, tilknyttet planlagt fortau i områderegulering for Bakkely.

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **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 Teknisk infrastruktur, kabler og ledninger (pbl § 12-7, nr. 2)**

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Lineas anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Teknisk infrastruktur (ny og omlegging av eksisterende) skal avklares med anleggseier og redegjøres for ved søknad om tiltak.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner

#### **3.3 Overvann**

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Klimapåslag iht. tall fra Statsforvalteren i Nordland skal legges til grunn ved overvanns-beregning.

Overvann skal vurderes håndtert med overflatebaserte løsninger i samspill med grønnstruktur i utomhusanlegg, og redegjøres for ved søknad om tiltak.

#### **3.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)**

Utomhusplan og -snitt skal utarbeides og redegjøre for:

- Eksisterende og nytt terreng, inkl. tilgjengelighet/universell utforming
- Eksisterende vegetasjon som bevares og ny som tilføres
- Uteoppholdsareal inkl. opparbeiding, materialbruk og møblering
- Tekniske forhold, herunder overvannshåndtering, belysning, gjerder, murer, trapper
- Trafikkorganisering og -framkommelighet
- Parkering for bil og sykkel
- Renovasjonsløsning

#### **3.5 Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4)**

Gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn for bebyggelse og utomhusanlegg.

### **3.6 Støy (pbl § 12-7, nr. 3)**

Grenseverdier for anleggsstøy i T-1442/2021 kap. 6 gjelder for hele anleggsperioden.

### **3.7 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminner og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### **3.8 Eieform (pbl § 12-7, nr. 14)**

- a) RA er felles for T.
- b) AVT, V, FO, FRI, TV og GT er offentlig.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 BF (Frittliggende småhusbebyggelse) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 7)**

- a) Maks. gesims- og mønehøyde for bolighus er hhv. 6 m og 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Takform skal være saltak.
- c) Utnyttelsesgrad: Maksimal %-BYA per eiendom = 35 %
- d) Garasje kan tillates oppført utenfor byggegrense;
  - o min. 1 m fra regulert fortau hvis innkjøring er parallelt med vegen,
  - o min. 5 m fra regulert fortau hvis innkjøring er vinkelrett på vegen.
- e) Maks. gesims- og mønehøyde for garasje er hhv. 3 m og 5 m, målt fra terrengnivå ved garasjeport.
- f) Maks. BRA for garasjer er 45 m<sup>2</sup> per bygning.

### **4.2 BK1-2 (Konsentrert småhusbebyggelse) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 7)**

- a) BK1-2 berøres av hensynssone H410. Se bestemmelse 6.1.
- b) Byggehøyde: Maks. gesims- og mønehøyde for bolighus er hhv. 6 m og 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Takform skal være saltak.
- d) Utnyttelsesgrad: Maksimal %-BYA for BK1 og BK2 samlet = 40 %
- e) Maks. gesims- og mønehøyde for garasje og andre uthus er hhv. 3 m og 5 m, målt fra terrengnivå ved garasjeport/inngangsdør.
- f) Maks. BRA for garasjer og andre uthus er 45 m<sup>2</sup> per bygning.

### **4.3 T (Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 7)**

- a) T berøres av hensynssoner H560\_1-8. Se bestemmelse 6.2. Terrenginngrep, terrengopparbeiding og overvannshåndtering i T skal hensynta trærnes vanntilførsel.
- b) Innenfor formål T tillates offentlig og privat tjenesteyting, herunder boliger for heldøgns omsorg, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten, med tilhørende anlegg som parkering og uteoppholdsareal.
- c) Utnyttelsesgrad: Maks. 2300 m<sup>2</sup> BYA. P-plasser skal beregnes med 18 m<sup>2</sup> BYA pr. plass.
- d) Eksisterende bygning som skal bevares tillates revet/gjenoppført. Ved riving/gjenoppføring tillates bygningen flyttet maks 6 m mot sørøst og maks 4 m mot nordøst, forutsatt at bygningens møneretning/orientering opprettholdes.

Gjenoppført bygning skal i form, proporsjoner, fasadeuttrykk, detaljering og material- og fargebruk være så lik den eksisterende bygning som mulig. Mindre justeringer i fasade og høyde tillates for å ivareta gjeldende tekniske- og funksjonskrav. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for gjenoppført bygning er hhv. hhv. kote +18,5 m og + 21,5 m.

Taktekkingsmateriale skal være skifer.

Bygningen tillates sammenbygget med øvrig ny bebyggelse, og koblingen skal være fra vestre del av bygningen. Koblingen skal utformes slik at den danner et tydelig skille mellom gjenoppført bygning og øvrig ny bebyggelse.

- e) Øvrig ny bebyggelse skal i volum, takform, materialbruk og fargesetting ha et helhetlig preg og nåtidig fasadeuttrykk, som samtidig harmonerer med eksisterende bebyggelse på og ved tomta.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde for ny bebyggelse er hhv. kote + 19,5 m og + 21.5 m.

Takform skal være saltak. Flatt tak eller pulttak tillates på mindre bygningsdeler som svalgang, balkong og trappehus samt på frittliggende boder og uthus.

- f) Frittliggende boder og uthus under 50 m<sup>2</sup> BRA tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke i hensynssone naturmiljø og frisikt, og avstand til tomtegrense skal være min. 1 m.

- g) Maks tillatt gesims- og mønehøyde for boder/uthus er hhv. 3,5 m og 5 m.

- h) Det tillates en avkjørsel fra Kirkeveien, anvist med avkjørselspil på plankartet. Plassering er veiledende og tillates justert langs Kirkeveien dersom det gir en bedre løsning totalt sett mht. hensynssoner for trær, terrenginngrep, trafikkforhold og plassering ifht. ferdig prosjektert bebyggelse og utomhusanlegg.

- i) Frisikt i avkjørsel skal ha  $L_2 = 4$  m og  $L_S = 20$  m.

I frisiktsoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vei.

Enkeltstående stolper og oppstrammede trær kan tillates i frisiktzone.

Oppstillingsplass for renovasjonsbil kan tillates i frisiktzone.

- j) Bakkeparkering for bil og sykkelparkering tillates utenfor anvist byggegrense, men ikke i hensynssone naturmiljø og frisikt.

- k) Bilparkeringskrav:

Min. 0,5 bilplass per omsorgsbolig.

Min. 2 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA øvrig tjenesteyting. (Lager, tekniske rom o.l. skal her ikke medregnes)

Min. 4 % av plassene skal være HC-plasser à 4,5 x 6 m, plassert nær inngang.

Maks 23 av disse biloppstillingsplassene skal etableres i T. Øvrige bilplasser skal løses ved rådhuset.

- l) Sykkelparkeringskrav:

Min. 1,5 sykkelplass per omsorgsbolig

Min. 2 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA øvrig tjenesteyting. (Lager, tekniske rom o.l. skal her ikke medregnes)

- m) Uteoppholdsareal:

Det skal etableres felles, skjermet uteoppholdsareal med sansehage for omsorgsboligene.

Øvrig uteoppholdsareal skal opparbeides med beplantning, sittemøbler og belegg/dekke tilpasset bygde og naturgitte omgivelser.

Det skal ses hen til vegetasjonskartlegging (vedlegg 9) ved valg av ny vegetasjon og utforming av utomhusanlegg.

Det skal etableres gangveiforbindelse mellom uteoppholdsareal i T og friområdet FRI. Gangveien kan krysse parkeringsplass, forutsatt at den gis opparbeiding som markerer prioritet for gående.

#### **4.4 EA (Energianlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)**

EA er område for trafo og oppstillingsplass for drifts-/vedlikeholdsbil med tilkomst fra Kirkeveien.

#### **4.5 RA (Renovasjonsanlegg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

Innenfor RA skal det etableres dypoppsamlere for avfall og oppstillingsplass for renovasjonsbil med tilkomst fra Kirkeveien.

Anlegget skal plasseres slik at containerløft kan skje uten konflikt med fortau/gangveg. Plassering tillates justert langs Kirkeveien dersom det gir en bedre løsning totalt sett mht. hensynssoner for trær, terrenginngrep, trafikkforhold og plassering ifht. ferdig prosjektert bebyggelse og utomhusanlegg.

### **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 V (Veg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) V berøres av hensynssoner H560\_1-3. Se bestemmelse 6.2.
- b) Reguleringsbredde for V er 5 m.
- c) Regulert veg V skal ha asfaltdekke.

#### **5.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) FO berøres av hensynssoner H560\_1-3. Se bestemmelse 6.2.
- b) Reguleringsbredde for FO er 3 m.
- c) FO skal ha asfaltdekke. I og ved hensynssoner H560\_1-3 tillates annet dekke av hensyn til trær som skal bevares.

#### **5.3 GT (Gatetun) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) Regulert gatetun GT er eksisterende atkomstvei til boliger i BK1-2.
- b) GT skal, sammen med turveg TV og turveg gjennom kommunalt friområde FRI, være del av en sammenhengende, offentlig tilgjengelig turveiforbindelse gjennom planområdet mellom Bakkelygata og Kirkeveien.

#### **5.4 AVT (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) AVT skal benyttes til grøft/sideareal til veg. Nødvendige tekniske anlegg knyttet til infrastruktur tillates.
- b) Reguleringsbredde er 1,25 m.

### **6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **6.1 FRI (Friområde) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) Området skal opparbeides med grønnstruktur.
- b) Det skal opparbeides en turveiforbindelse gjennom friområdet. Turveien skal, sammen med turveg TV og gatetun GT, være del av en sammenhengende, offentlig tilgjengelig turveiforbindelse gjennom planområdet mellom Bakkelygata og Kirkeveien.
- c) Det tillates etablering av leke-, landskaps- og aktivitetselementer og møblering tilpasset ulike aldersgrupper.

## **6.2 TV (Turveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)**

- a) Regulert turveg TV skal ha asfalt- eller grusdekke.
- b) TV skal, sammen med gatetun GT og turveg gjennom kommunalt friområde FRI, være del av en sammenhengende, offentlig tilgjengelig turveiforbindelse gjennom planområdet mellom Bakkelygata og Kirkeveien.
- c) Reguleringsbredde er 2 m.

## **7 HENSYNSSONER**

### **7.1 H410 (Infrastruktursone) (pbl § 12-7, nr. 2)**

I infrastruktursone (kommunalteknisk trasé) tillates ikke bebyggelse eller tiltak uten avklaring med anleggseier.

### **7.2 H560\_1-8 (Bevaring av naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 2)**

- a) Hensynssonene H560\_1-7 gjelder store trær inkl. rotsone og krone, som skal bevares.
- b) Asketre innenfor hensynssone H560\_8 skal så langt det er mulig søkes bevart. Dersom treet må fjernes av hensyn til prosjektgjennomføring skal det erstattes med et asketre med min. 4 m høyde.
- c) Innenfor hensynssonene tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærnes rotsystem.
- d) Terrenginngrep, terrengopparbeiding og overvannshåndtering i T og FO skal planlegges og gjennomføres slik at trærnes vanntilførsel opprettholdes.
- e) Søknad om tiltak skal vedlegges redegjørelse for hvordan trærne skal sikres fysisk mot skade i forbindelse med anleggsarbeid.

## **8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **8.1 Igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, nr. 10)**

Før arbeider med kommunalteknisk infrastruktur kan igangsettes skal en eventuell utbyggingsavtale med Alstahaug kommune være inngått.

### **8.2 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (pbl § 12-7, nr. 10)**

- a) Før bebyggelse i felt T kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:
  - Avkjørsel fra Kirkeveien
  - Renovasjonsanlegg RA
  - Uteoppholdsareal tilknyttet byggetrinnet i felt T
- b) Før leke-/aktivitetsanlegg i FRI kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:
  - Fortau FO
  - Turvei gjennom friområdet og turvei TV

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan årstidsavhengige arbeider ferdigstilles senest påfølgende vår/sommer.