

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering for
KROKEN
ALSTAHAUG KOMMUNE

Planid: 20120033

Bestemmelser datert 28.08.2019, revidert 26.03.20

Plankart datert 28.08.2019, revidert 26.03.20

Planbeskrivelse datert 28.08.2019, revidert 26.03.20

§1 FORMÅL

- 1.1** Detaljregulering for Kroken, omfatter gbnr 38/796 m.fl.
- 1.2** Bestemmelsene kommer i tillegg til det som blir bestemt i plan- og bygningsloven, forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningsloven og bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret i Alstahaug kommune.
- 1.3** Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 07-02-2019):
- a) Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Lekeplass
 - b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
 - Parkeringsplasser
 - Vann- og avløpsnett
 - c) Grønnstruktur**
 - Friområde
 - Vegetasjonsskjerm
 - d) Hensynssoner**
 - Sikringssone – Frisikt
 - Sikringssone - VA

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1**
- a) Tiltak innenfor planen bør ha en mest mulig universell utforming jf. Teknisk forskrift til plan og bygningsloven.
 - b) Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

- c) Som en del av rammesøknaden skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:1000 som skal vise:
 - Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, nødvendig snuplass, parkering for bil.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.h.t renovasjonsforskriftene.
- d) Byggehøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- e) Landskapsplan, datert 26.03.20, skal være retningsgivende for bygg og tiltak innenfor planområdet.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 **Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BF1 (kode 1111)**

- a) I feltet BF1 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse
- b) Tillatt bebygd areal for BF1 er maksimalt %BYA = 35% av netto tomteareal.
- c) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- d) Det kan bygges inntil 2 etasjer med maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter.
Ved bruk av pulttaksløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- e) Parkeringskrav er 2 plasser per boenhet.
- f) Det tillates oppført garasje/carport/bod med en maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 **Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 til og med BK7 (kode 1112)**

- a) Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer for område BK1 til og med BK7.
- b) Hver boenhet skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.
- c) Bebyggelse skal ha lik arkitektur, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, og utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- d) Tillatt bebygd areal for BK1 er 34%-BYA etter TEK.
- e) Tillatt bebygd areal for BK2 er 41%-BYA etter TEK.
- f) Tillatt bebygd areal for BK3 er 41%-BYA etter TEK.
- g) Tillatt bebygd areal for BK4 er 42%-BYA etter TEK.
- h) Tillatt bebygd areal for BK5 er 35%-BYA etter TEK.
- i) Tillatt bebygd areal for BK6 er 49%-BYA etter TEK.
- j) Tillatt bebygd areal for BK7 er 32%-BYA etter TEK.
- k) Felt BK1 til og med BK7 skal ha opparbeidet parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm.

3.3 **Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK8, BK9, BK10, BK11, BK12 og BK13 (kode 1112)**

- a) Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse for område BK8 til og med BK13.
- b) Hver boenhet skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

- c) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- d) Maksimalt tillatte byggehøyder ved rekkehus med 1 etasje: Ved saltak, 5,3 m mønehøyde og 3,6 m gesimshøyde. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- e) Maksimalt tillatte byggehøyder ved rekkehus med 2 etasjer: Ved saltak, 8,0 m mønehøyde og 6,3 m gesimshøyde. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- f) Tillatt bebygd areal for BK8, BK9 og BK10 er 30%-BYA etter TEK.
- g) Tillatt bebygd areal for BK11, BK12 og BK13 er 35%-BYA etter TEK.
- h) Minst 50 % av boligene skal være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle, universell utforming.
- i) Felt BK8 til og med BK13 skal ha opparbeidet parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm.

3.4 Lekeplass, f L1 og f L4 (kode 1610)

- a) Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for større barn, 6-13 år, nærlekeplass.
- b) Lekeplassen skal opparbeides etter kommunens lekeplassnorm.
- c) Eksisterende vegetasjon/randvegetasjon skal bevares.
- d) Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveger og parkeringsplasser med gjerde.

3.5 Lekeplass, f L2 og f L3 (kode 1610)

- a) Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for små barn, 2-6 år, småbarnslekeplass.
- b) Lekeplassen skal opparbeides etter kommunens lekeplassnorm.
- c) Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveger og parkeringsplasser med gjerde.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, o KV1, o KV2 og o KV3 (Kode 2011)

- a) Vegene innenfor o_KV1, o_KV2 og o_KV3 er offentlige
- b) Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeiding av felles adkomstvei fram til tomt eller parkeringsplasser.
- c) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- d) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegene og skråningene skal gis en tiltalende form.
- e) Fortauene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler (Statens vegvesen Håndbok N100 - Veg og gateutforming).

4.2 Kjøreveg, f KV4, f KV5, f KV6, f KV7, f KV8, f KV9, f KV10, f KV11, f KV12 og f KV13 (Kode 2011)

- a) Vegene f_KV4 til og med f_KV13 er felles.
- b) f_KV4 er felles for BK1 og BK13.
- c) f_KV5 er felles for gbnr 38/1172, 38/1173 og 38/1174.
- d) f_KV6 er felles for gbnr 38/1175, 38/1176, 38/1177 og 38/1178.
- e) f_KV7 er felles for gbnr 38/1179, 38/1180 og 38/1181.
- f) f_KV8 er felles for gbnr 38/1059 og 38/1060.
- g) f_KV9 er felles for gbnr 38/1061, 38/1062 og 38/1063.
- h) f_KV10 er felles for BK8 og BK9.
- i) f_KV11 og f_KV12 er felles for BF1.
- j) f_KV13 er felles for BK11 og BK12.

- k) Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeiding av felles adkomstvei fram til tomt eller parkeringsplasser.
- l) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- m) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegene og skråningene skal gis en tiltalende form.
- n) Fortauene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler (Statens vegvesen Håndbok N100 - Veg og gateutforming).

4.3 Fortau, o FO1, o FO2 (Kode 2012)

- a) På arealene skal det anlegges offentlig fortau
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og fortauet og skråningene skal gis en tiltalende form.
- d) Fortauene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler (Statens vegvesen Håndbok N100 - Veg og gateutforming).

4.4 Gang- /sykkelveg, o GS1 (Kode 2015)

- a) På arealene skal det anlegges offentlig gang-/sykkelveg
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og gang-/sykkelvegen og skråningene skal gis en tiltalende form.

4.5 Gangveg/ gangareal, f G1 (Kode 2016)

- a) På arealene skal det anlegges felles gangveg.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.

4.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg, f AVT1 (Kode 2018)

- a) Vegarealet innenfor formålet er felles.

4.7 Parkeringsplasser, f P1, f P2, f P3, f P4 og f P5 (Kode 2082)

- a) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn eller anvist parkeringsplass til den enkelte boenhet. Det skal være 1,5 eller 2 parkeringsplasser per boenhet, jfr. kommunens parkeringsnorm.
- b) 5% av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.
- c) Minstekrav til antall sykkelparkeringsplasser er 2 per boenhet.
- d) Det kan settes opp carport på formål P1 til og med P6.
- e) Kun felt BK1-BK7 og BK11 skal benytte felles parkeringsplass P1 og P2.
Kun felt BK8 skal benytte felles parkeringsplass P3.
Kun felt BK9 skal benytte felles parkeringsplass P4.
Gbnr 38/1179 og 38/1180 skal benytte felles parkeringsplass P5.
Felt BK10, BK12 og BK13 skal benytte felles parkeringsplasser på eget område.

4.8 Vann- og avløpsnett, o VA1 (Kode 2140)

- a) Vann- og avløpsnett innenfor formålet er offentlig.
- b) Det kan bygges bygg for kommunalteknikk innenfor formålet.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde, f F1, f F2 (Kode 3040)

- a) Området kan brukes til rekreasjon.
- b) Det er ikke tillat å oppføre bygninger i området.

5.2 Vegetasjonsskjerm, f VE1 (Kode 3060)

- a) Området skal fungere som buffer mot ervervs- og industriområde i sør.

§6 SIKRINGSSONER

6.1 Frisikt, H140 1, H140 2, H140 3, H140 4, H140 5 (Kode H140)

- a) Innenfor frisktsonene, som skal tilrettelegges som vist i reguleringsplanen, skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

6.2 Sikringssone – VA, H190 1, H190 2

- a) Områdene reguleres til sikringssone for VA. I sikringsområdene for VA skal det ikke plantes trær.

6.3 Tiltak mot støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter i felt BK11 og BK12 hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for industristøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 L_{den} på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 L_{5AF} . Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Utbyggingsområdene skal bygges ut i følgende rekkefølge: felt BK11, felt BK9, BK8, BK10, BK12.
- b) f_L1 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK11.
- c) f_L2 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BF1.
- d) f_L3 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK8 og BK9.
- e) f_L4 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK12 og BK13.
- f) f_P1, o_P2 og f_FO2 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK12 og BK13.
- g) f_FO1 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BF1.
- h) f_P3 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK8.
- i) f_P4 skal være ferdig anlagt før det gis ferdiggodkjennelse av felt BK9.
- j) Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- k) Nødvendige adkomstveger skal være ferdig anlagt før utbygging i det respektive området igangsettes.
- l) Før tillatelse til bygging av boliger gis skal det foreligge godkjent opparbeidet parkeringsplass.

* * *