

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for del av Sandnes

Nasjonal planid: 182020130046

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.08.14

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 18.09.14

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Alstahaug kommune, datert 01.04.14, sist endret 15.08.14. Planområdet er ca. 260 daa. Planen er vist i kart i målestokk 1:1000 (i A0-format).

§ 2 FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (kode 1111)

Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse (kode 1112)

Andre typer bebyggelse og anlegg - Energianlegg, nettstasjon (kode 1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei, o_V (kode 2010)

Avkjøring, f_AV (kode 2010)

Fortau, o_F (kode 2012)

Gang- og sykkelvei, o_GS (kode 2015)

Annen veigrunn – grøntareal, o_VG (kode 2019)

Annen veigrunn – tekniske anlegg, o_VT (kode 2020)

Parkering, f_P (kode 2082)

Grønnstruktur

Grønnstruktur, o_G (kode 3001)

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (kode 140)

Faresone – energianlegg (kode 370)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Område for boligbebyggelse

Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Plassering av bebyggelse

Boligene, inkludert balkonger og veranda, skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Der det ikke er angitt byggegrense på plankart, er byggegrensen 4 meter fra formålslinje.

Garasje kan plasseres inntil 5 meter fra veiens formålsgrense dersom de plasseres vinkelrett på vei. Plasseres garasjer parallelt med vei skal avstanden til vei formålet være minimum 1 meter. Maksimum BRA for garasjer er 45m².

Ny bebyggelse skal ha en avstand på minimum 4 meter fra offentlige vann – og avløpsledninger.

Byggehøyder

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter, og mønehøyden ikke overstige 8,6 meter. Høydene måles fra gjennomsnittlig høyde på nivå for planert terreng rundt bygningene.

For boliger med flatt tak eller pulttak skal høyden ikke overstige gesimshøyder gitt i punktet over.

Garasjer og boder/uthus skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter.

Utforming av bebyggelse

Ved ombygging og ny bebyggelse skal denne tilpasses eksisterende bebyggelse i området, både gjennom volumoppbygging og materialbruk. Også utforming av takvinkler og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.

På grunn av variasjoner i området skal det ses til tilliggende nabobebyggelse ved søknad om tiltak. Er det allerede stor variasjon, skal nabobebyggelse på samme side av veien tillegges størst vekt.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for boligbebyggelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan. Planen skal vise framtidig terreng, gangveier, atkomst, parkering, forstøtningsmurer og ute/lekeområder.

Avkjøring til vei

Hver bolig skal kun ha én avkjørsel fra kommunal vei.

For HC-parkering i B1 tillates kjøring på gang- og sykkelvei. Det samme gjelder for sørligste boenhet på eiendommen 38/44.

Fortetting

Ved fortetting og deling av tomter, skal både ny og eksisterende tomt minst være minimum 450 m². Hver tomt skal ha kun én avkjørsel til kommunal vei. Gjennom søknad om tiltak eller søknad om fradeling av eiendom skal det vises at både ny og eksisterende tomt får tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom.

Dagens struktur og volum skal beholdes innenfor planområdet. Fortetting skal derfor skje gjennom tilbygg til eksisterende boliger eller som frittstående boliger. Det tillates ikke leilighetsbygg med dimensjoner ut over de eneboligene som er i området i dag.

B1 – konsentrert boligbebyggelse

Tillatt bebyggd areal (BYA) er maksimalt 40 %. Det tillates maksimalt 40 boenheter innenfor området, og boligene skal ha variert størrelse.

Det skal være 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og antall boenheter skal tilpasses parkeringskapasiteten.

Innenfor formålsgrensen tillates etablert parkeringskjeller. Dersom det ikke bygges parkeringskjeller, skal parkering dekkes på felles parkeringsplasser i nordøst og i sørvest. Parkering innenfor formålet

B1 medregnes i grad av utnyttelse. På felles parkeringsareal kan det tillates oppføring av carport eller garasje.

I tillegg skal det etableres til sammen 4 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne på områdene merket HC-parkering.

Innenfor området skal det minimum opparbeides felles uteoppholdsareal på til sammen minimum 400 m² for beboerne, i form av to eller tre områder. Oppholdsarealet skal ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

B2 – B19 – frittliggende småhusbebyggelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimalt 25 %, inkludert areal for parkering.

Parkering skal løses på egen tomt. Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser.

B20 – konsentrert boligbebyggelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimalt 40 %.

Det tillates maksimalt 8 boenheter innenfor området, men antall boenheter skal tilpasses parkeringskapasiteten. Det skal være 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

Innenfor formålgrensen tillates etablert parkeringskjeller. Dersom det ikke bygges parkeringskjeller skal parkering dekkes i form av felles parkeringsplasser i nord. Parkering innenfor formålet B20 medregnes i grad av utnyttelse.

Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på minimum 150 m² for beboerne. Oppholdsarealet skal både ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

Støy

Før ferdigattest kan utstedes må det sørges for at boligdelen av bygningene ikke overskrider grensene i retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/12. 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.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei

Formålet omfatter offentlig kjørevei. Regulert kjørebredde er vist på plankart.

Fortau

Fortau o_F1 og o_F2 (langs Snorres gate) skal være offentlig. Regulert bredde på fortau er 3 meter, inkludert skulder. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering for Snorres gate godkjent av Alstahaug kommune.

Fortau o_F3 (fra barnehage i Harald Hårfagres gate og vestover til Snorres gate) skal være offentlig. Regulert bredde på fortau er 3 meter, inkludert skulder. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering som skal godkjennes av Alstahaug kommune.

Gang- og sykkelvei, o_GS1 - o_GS5

Gang- og sykkelvei, o_GS1- o_GS5 skal være offentlig. Regulert bredde er vist på plankartet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med detaljprosjektering som skal godkjennes av Alstahaug kommune før igangsetting.

O_GS1 skal opparbeides mellom B1 og Foged Falchs vei 35-43. o_GS1 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for B1. Ved opparbeidelse skal også dagens avkjørsel til eiendommen 38/737 strammes opp. Det etableres kommunalteknisk trasé i gang- og sykkelveien.

Annen veigrunn

Arealet skal tilsås og reetableres med stedegen vegetasjon etter opparbeiding av fortau og omlegging av vei.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Friområdet reguleres til offentlig grønnstruktur. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området. Innenfor regulert friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det kan tillates utemøblering, informasjonstavler m.v. som er positivt for områdets tiltenkte bruk. Oppføring skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates. Områdene skal planeres og tilsås etter inngrep. Det tillates kommunaltekniske installasjoner i grunnen og fyllinger i tilknytning til opparbeidelse av fortau langs Snorres gate. Det tillates ikke inngrep i vassdraget ut over tilrettelegging for bru eller andre former for tilrettelegging for kryssing av elva. Dette skal gjøres på en så skånsom måte som mulig.

Innenfor alle områder regulert til o_G kan det etableres turveier. Ferdig opparbeidet bredde på turvei er maksimalt 3 meter inkludert skulder. Turveien skal tilpasses naturlig terreng. Så langt det er mulig skal turveien utformes etter prinsippene om universell utforming.

Lekeplass, o_L1 - o_L3

Opparbeidelse skal skje i tråd med kommunens lekeplassnorm.

Lekeplass o_L1

Innenfor området o_L1 kan det opparbeides offentlig lekeplass.

Lekeplass o_L2

Innenfor området o_L2 skal det opparbeides offentlig lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for første bolig i B1. I tillegg til lekeplass skal det etableres balløkke innenfor området.

Lekeplass o_L3

Innenfor området o_L3 skal det opparbeides offentlig lekeplass. I tillegg til lekeplass skal det etableres balløkke innenfor området. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot sør og øst.

§ 6 HENSYNSSONER

Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiers plan.

§ 7 BESTEMMELSER OM GEOTEKNIKK

For områdene som grenser til o_G1, B17 og B20 skal det foreligge geoteknisk vurdering sammen med søknad om tiltak.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Ved søknad om tiltak på nye boligtomter i Harald Hårfagres gate og Vikingveien (eiendom 38/11 og nordlige del av 38/393) skal offentlig vei legges om som vist på plankartet.

Før det gis byggetillatelse for B1 skal o_GS1 opparbeides. Ved opparbeidelse skal også dagens avkjørsel til eiendommen 38/737 snevres inn til 7 meters bredde. Før det gis brukstillatelse for første bolig i B1 skal o_L1 opparbeides.

Innenfor hvert av delområdene i B1 skal felles uteareal være ferdigstilt før brukstillatelse gis på første bolig.

§ 9 RETNINGSLINJER FOR FORTETTING

For å sikre at fortetting i området skjer på en god måte er det bestemmelser til at:

- både ny og eksisterende tomt sikres en minimumsstørrelse,
- både ny og eksisterende tomt skal ha tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom,
- på hver tomt skal det kun være én avkjørsel til kommunal vei.

Dagens struktur og volum på bebyggelsen innenfor planområdet ønskes beholdt.

Eventuell fortetting skal skje gjennom tilbygg til eksisterende boliger eller som frittstående boliger.

Det tillates ikke leilighetsbygg med dimensjoner ut over de eneboligene som er i området i dag.

Ved fortetting skal det søkes å bygge sammen eksisterende og ny bebyggelse. Dersom tomta er stor nok, kan tomta alternativt deles på langs med to uavhengige boliger.

For å oppnå gode løsninger bør flere eiendommer ses i sammenheng, særlig med hensyn til atkomst.