

# ALSTAHAUG KOMMUNE

## REGULERINGSPLAN FOR SANDNES SKOLE OG HORVNES DEL 1

### REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for siste revisjon av planen: 21.07.98.

Dato for kommunestyrets godkjenning av planen: 24.06.98.

#### Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (PLB § 25.1 ledd nr. 1):	Boliger Forretning/industri Undervisning (skole)
Offentlige trafikkområder (PLB § 25.1 ledd nr. 3):	Kai Kjørevei Gang- og sykkelvei Parkering Bussholdeplass Undergang
Friområder (PLB § 25.1 ledd nr. 4):	Lekeareal Park Turvei
Fareområder (PLB § 25.1 ledd nr. 5):	Høyspenningsanlegg
Spesialområder (PLB § 25.1 ledd nr. 6):	Friluftsområder Frisiktsoner Parkbelte i industristrøk

## **BYGGEOMRÅDER**

Innenfor byggeområdene skal det lages egne bebyggelsesplaner før utbyggingen kan starte med unntak av områder for boliger i feltene B2 og B3. Bebyggelsesplanene skal være i henhold til plan- og bygningslovens (plb.) § 28-2.

### **§ 1. Boliger med tilhørende anlegg**

a) Boligområdet B1, B2 og B10 er boligområder med eksisterende bebyggelse. Boligområdet B1 skal støyskjermes i den grad det er nødvendig mot Rv- 17.

På områdene B2 og B3 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

b) Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.

c) Bebyggelse kan oppføres i to etasjer. I tillegg kan sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene dersom terrenget etter bygningsrådets skjønn legger til rette for det.

For hus uten sokkel skal gesimshøyden ikke overstige 3.8 meter og mønehøyden ikke overstige 7.8 meter.

For hus med sokkeletasje skal gesimshøyden ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 8.5 meter.

d) Bebyggelsen skal oppføres med sal-, pult- eller valmtak med takvinkel på minimum 18 grader.

e) Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m<sup>2</sup> og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

f) Tillatt bebygd areal (BYA) er 25% av nettoarealet for tomter innenfor områdene.

### **§ 2. Konsentrert boligbebyggelse**

a) På områdene B4 skal det oppføres konsentrert boligbebyggelse.

b) Utgår.

c) Bebyggelse kan oppføres i maksimalt to fulle etasjer. I tillegg kan sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene dersom terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

For hus uten sokkel skal gesimshøyden ikke overstige 6.0 meter og mønehøyden ikke

overstige 8.5 meter.

For hus med sokkeletasje skal gesimshøyden ikke overstige 8.2 meter og mønehøyden ikke overstige 10.7 meter.

- d) Bebyggelsen skal oppføres med sal-, pult- eller valmtak med takvinkel på minimum 18 grader.
- e) Garasjer og uthus skal tilpasses bebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- f) Tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % av nettoarealet for tomter innenfor områdene.

### **§ 3. Forretning/industri**

- a) I områdene skal det oppføres bygninger for lettere industri og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg. Områdene skal tildeles virksomheter som vil styrke oljebasen, komplettere og gi en naturlig vekst for næringslivet. Kjøpesenter eller annen detaljhandel tillates ikke. Detaljhandel eller annen lagerfunksjon tillates når dette er av mindre omfang og er naturlig tilknyttet øvrig virksomhet.
- b) Feltene kan oppdeles etter bedrifters ønsker for etableringene, og etter grenser som godkjennes gjennom bebyggelsesplaner.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer med en gesimshøyde som er maksimalt 8 meter og mønehøyde som ikke skal overstige 11 meter.
- d) Tillatt bebygd nettoareal er 35 % for tomter innenfor områdene.
- e) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med Alstahaug kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens (Plb.) § 69, pkt. 3.
- f) Grønne belter mot boligområdene skal være opparbeidet før virksomheten starter. Hvis virksomheten lager støy over de grenser som er redegjort for i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet, skal det i bebyggelsesplanen vises hvilke tiltak som utføres for å motvirke belastningen på boligområdene.
- g) Gjerders plassering, utførelse, høyde og farge skal være beskrevet i bebyggelsesplanen.
- i) Ubenyttet tomteareal skal i rimelig utstrekning bevares som naturområde.

### **§ 4. Undervisning (skole)**

- a) Området skal benyttes til skolerelatert virksomhet med tilhørende anlegg.

- b) Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer med maks høyde 10 meter.
- c) Området kan bebygges med inntil 30 % av nettoarealet.
- d) Området mot riksvei 17 skal oppbygges med voll og støyskjermingsgjerde i kombinasjon. Vollen og støyskjermingsgjerdet skal lede gangtrafikken gjennom undergangen under riksveien.

### **§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- a) Det skal anlegges bussholdeplass ved Sandnes skole. Holdeplassen skal ha plass til to busser samtidig.
- d) Det skal anlegges fortau på to meter fra planlagt undergang etter Øysteinsgate til skolen.
- e) Det skal anlegges gang- og sykkelvei fra planlagt boligfelt B2 og B3 til planlagt undergang. Videre skal det anlegges gang- og sykkelvei fra boligfeltet ned til Andvågen. Utbyggingen av gang- og sykkelveiene og undergangen ved riksvei 17, skal skje samtidig med at boligfeltet utbygges.
- f) Det skal anlegges parkeringsplass ved enden av eksisterende boligfelt B7. Parkeringområdet skal brukes for benyttelse av friluftsområdet i Andvågen.

### **§ 4 FRIOMRÅDER**

- a) Lekeplassene skal opparbeides samtidig med at boligfeltet opparbeides.

### **§ 5 FAREOMRÅDER**

Områdene som er merket som fareområder, gjelder der det går høyspentledninger. Disse områdene kan ikke bebygges.

### **§ 6 SPESIALOMRÅDER**

Spesialområdet FR2 skal benyttes som friluftsområde.

Frisiktsoner i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.

Parkbelter i industristrøk skal opparbeides parkmessig før etableringen av virksomheten finner sted.

## DEFINISJONER

- Plb.: Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.
- BYA: Tillatt bebygd areal angitt i prosent av området nettoareal.
- Områdets nettoareal: Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.
- Bebygd areal: Summen av de enkelte bygningers grunnflate.
- T-8/79 Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven.

PLANKONTORET  
TEKNISK ETAT - ALSTAHAUG KOMMUNE

Sandnessjøen 02.03.98 WST

Revisjoner:  
Rev. i h.h.t. kommunestyrets vedtak i sak 0033/98 den 24.06.98 21.07.98. WST