



DETALJREGULERING FOR KROKENÅSEN

Nasjonal arealplan-ID: 20150060

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene:	25.11.2016
Dato for revisjon av plankart: rev. iht. kommunestyrets vedtak	15.03.2017
Dato for kommunestyrets egengodkjenning:	15.02.2017

§1 FORMÅL

- 1.1 Detaljregulering for Krokenåsen omfatter gbnr 38/795 m.fl.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2014):
- a) **Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse – konsentrert-småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 - Lekeplass
 - b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - G/s-veg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser
 - c) **Hensynssoner**
 - Sikringssone – frisikt

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 **Universell utforming**
Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg samt etablering av traseer for fremkommelighet, skal det legges vekt på universell utforming. Universell utforming skal følge krav i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.
- 2.2 **Grunnforhold**
a) Det skal ved byggesøknad fremlegges vurdering av planområdet mht. grunnforholdene utført av fagkyndig som dokumentasjon på at utbygging kan finne sted.
- 2.3 **Forurensning og støy**
a) Miljøverndepartementets Rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

2.4 Kulturminner

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 kulturmyndighet i fylket varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.5 Landskapsplan

Tiltak innenfor planområdet skal utføres i henhold til Landskapsplan, datert 16.03.16.

2.6 Vann og avløp

Det skal fremlegges en plan for vann – og avløp i området før det tillates utbygging feltene BK8, 9 og 10

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 til og med BK7

- a) Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse for områdene.
- 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 35%-BYA etter TEK.
- e) Tillatt bebygd areal for BK2, BK3, BK4, BK5 og BK6 er 50%-BYA etter TEK.
- f) Tillatt bebygd areal for BK7 er 60%-BYA etter TEK.
- g) Hver boenhet skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.
- h) Felt BK1 til og med BK7 skal ha opparbeidet parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm, 2 plasser per boenhet på egen grunn.

3.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK8, BK9 og BK10

- a) Det tillates bygd konsentrert småhusbebyggelse for områdene.
- 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 hus med 2 etasjer: Ved saltak, 9,0 m mønehøyde og 7,0 m gesimshøyde.
- e) Tillatt bebygd areal for feltBK8 er 35%-BYA etter TEK.
- f) Tillatt bebygd areal for feltBK9 er 45%-BYA etter TEK.
- g) Tillatt bebygd areal for feltBK10 er 35%-BYA etter TEK.
- h) Minst 50 % av boligene skal være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle, universell utforming.
- i) Hver boenhet skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.
- j) Feltene skal ha opparbeidet parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm, 2 plasser per boenhet.

3.3 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, GB1

- a) Det tillates bygd garasjeanlegg for områdene.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på minimum 22 grader.
- c) Gesimshøyden skal ikke overstige 2,7 meter og mønehøyde skal ikke overstige 4,4 meter.
- d) Tillatt bebygd areal for feltene er % -BYA=50% etter TEK.
- e) Eksisterende voll mot område BK1 skal bevares.

3.4 Lekeplass, f L1 og f L2

- a) Området f_L1 skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold, nærmiljøanlegg.
- b) Området f_L2 skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for små barn, 2-6 år, småbarnslekeplass.
- c) Lekeplassene skal opparbeides etter kommunens lekeplassnorm.
- d) Lekeplassene skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveger og parkeringsplasser med gjerde.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, o KV1, o KV2, o KV3

- a) Vegene innenfor o_KV1, o_KV2, o_KV3 og o_KV4 er offentlige
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegene og skråningene skal gis en tiltalende form.

4.2 Kjøreveg, f KV4, f KV5, f KV6, f KV7, f KV8, f KV9, f KV10 og f KV11

- a) Vegene innenfor formålet er felles.
- b) F-KV4 er felles for BK 6 og 7
- c) f_KV5 er felles for BK8 og BK9.
- d) f_KV6 er felles for BK9.
- e) f_KV7 er felles for BK4 og 5
- f) f_KV8, 9, 10 og 11 er felles for eiendommer utenfor planområdet.
- g) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- h) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og vegene og skråningene skal gis en tiltalende form.

4.3 Fortau o FO1, o FO2, o FO3, o FO4, o FO5, o FO6, o FO7 og FO8

- a) Arealet innenfor formålene er 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.

4.4 Gang-/sykkelveg f GS1 og f GS2

- a) Arealet innenfor formålet er felles for BK4 og BK5

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg f AVT1

- a) Vegarealet innenfor formålet er felles.

4.6 Parkering, f P1, f P2, f P3, f P4, og f P5

- a) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn eller anvist parkeringsplass til den enkelte boenhet. Det skal være 2 parkeringsplasser per boenhet (på egen grunn fjernes), jfr. kommunens parkeringsnorm.
- b) 5% av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.
- c) Det tillates bygd garasjeanlegg i formålene. Tillatt bebygd areal for feltene er %-BYA=50% etter TEK. Bebyggelse skal da ha saltak med takvinkel på minimum 22 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,7 meter og mønehøyde skal ikke overstige 4,4 meter.
- d) Kun felt BK7 kan benytte felles parkeringsplass f_P1.
Kun felt BK1 kan benytte som anvist parkeringsplass P2. Gbnr 38/1021, 38/837 og 38/1092 skal kunne benytte anvist adkomstveg over P2.
Kun felt BK2, BK3, BK4 og BK5 kan benytte som anvist parkeringsplass P3. Felt BK2 skal kunne benytte anvist adkomstveg over P3.
Kun felt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6 og BK7 kan benytte som anvist parkeringsplass P4, men felt BK6 og BK7 skal prioriteres.
Felt BK8 og BK9 og besøkende til område L1 kan benytte som anvist parkeringsplass P5.

§5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone Frisikt, H140 1, H140 2, H140 3, H140 4, H140 5 , H140 6, H140 7 og H140 8

Områdene reguleres til frisiktzone. Områdene inngår i tilliggende områder og i trafikkområdene. Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplanen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med en høyde over 50 cm over tilstøtende veg. Oppstammede trær eller andre tiltak som ikke er til hinder for sikt kan tillates.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Rekkefølgebestemmelser blir innarbeidet i utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Alstahaug kommune.
- b) L1 og L2 skal opparbeides i henhold til Landskapsplan, datert 16.03.16, før det kan gis ferdiggodkjennelse på tiltak innenfor BK8, BK9 og BK10.
- c) o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4 skal opparbeides før det tillates utbygging av BK8, BK9 og BK10