

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR STAMNESØRA BOLIGFELT

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene:	15.09.15.
Dato for siste revisjon av planen:	05.03.15.
Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning	
Nasjonal planid:	201054

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 201054 og datert 24.02.12. Reguleringsplanen består av 2 kartblad:

Kartblad 1: regulering på grunnen

Kartblad 2: regulering under grunnen

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligformål (1110)

Barnehage (1161)

Energianlegg (1510)

Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Parkering (2080)

Grønnstruktur

Friområde (3040)

Hensynssoner

Sikringszone – Frisikt (140)

Vilkår for gjennomføring

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Plankrav

Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av boligområde og tilhørende lekeområder.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse,

parkeringsplasser, sykkelparkering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, avfallshåndtering, areal til ball lek/ball løkke, uteoppholdsarealer areal til leke med utstyr og møblering. Gjesteparkering skal være i tråd med Prinsipiell utomhusplan, datert 16.02.15
Utomhusplanen skal også vise at krav i forhold til brann og redning er ivarettatt.

Arealoversikt over boligers bruksareal, samt private og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.3 Universell utforming

Boliger og uteområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Som minimum skal boligene ha framkommelighet for orienterings- og bevegelsehemmede.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligformål

§ 4.1.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til boligbebyggelse.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Bebygd areal, BYA, innenfor B skal ikke overstige 40 %.

Areal under terreng (garasjekjeller) skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4.1.3 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen skal utformes som blokkbebyggelse. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 3,5 m over gesims og et areal på maks. 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 4.1.4 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.1.5 Energianlegg

Energianlegg skal plasseres som vist på plankartet.

§ 4.1.6 Lekeplass, o_BLK

Lekeplass, o_BLK, skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Innenfor lekeplassen skal det legges til rette for en ball-løkke. Utomhusplan skal godkjennes av Alstahaug kommune. Etter ferdigstillelse skal området vedlikeholdes av Alstahaug kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Atkomst

Kjøreatkomst til planområdet skal være fra Ibsens gate.

Brann/redning til boligene vil være gangveg (o_SGS) langs eiendommene i sør.

§ 5.2 Veg, f_SV

Veg, f_SV, skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Alstahaug kommune.

Vegen skal være felles for samtlige boliger som inngår i planområdets avgrensning.

§ 5.3 Fortau, f_SF,

Fortau, f_SF skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.4 Gang/sykkelveg, o_SGS

Gang/sykkelveg, 0_SGS, skal opparbeides som vist på plankartet. På gang- og sykkelveg tillates kjøring til eiendommene i tilknyttet redning.

§ 5.5 Gangveg, o_SGG

Gangveg, 0_SGG, skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.6 Parkering

Parkering skal skje i parkeringskjeller under bakken og være felles for samtlige boliger som inngår i planområdets avgrensning.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være forbeholdt bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal lokaliseres både i p-kjeller og på bakkeplan ved inngangsparti. Det skal opparbeides 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Krav til utforming og dimensjonering skal være i henhold til sykkelhåndboken V122 til Statens Vegvesen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde, o_GF

Gjennom friområdet skal det etableres en turveg med minimums bredde på 2,5 m. Turvegen skal opparbeides med fast dekke og ha en kvalitet som tåler sjøsprut og perioder med oversvømmelse.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Hensynssone – frisikt (H_140)

I området markert hensynssone på plankartet skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilliggende vegnivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Utomhusplan

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Sykkelparkering skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

§ 8.2 o_BLK

Offentlig lekeplass, o_BLK, skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Atkomst fra Jonas Lies gate skal være sikret før lekeplass opparbeides og det gis tillatelse til tiltak.

Sammen med søknad om tiltak for lekeplass, skal det vises hvordan eksisterende boliger skal skjermes for innsyn fra planlagt lekeareal. Tiltak skal utformes i samråd med berørte naboer.

§ 8.3 Friområde, o_GF

Offentlig friområde skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Strandpromenade skal opparbeides med minimumsbredde på 2,5 m.

§ 8.4 Gangveg, o_SGG

Offentlig gangveg, o_SGG, skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Alstahaug kommune. Gangvegen skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

§ 8.5 Trafikksikkerhetstiltak i Ibsens gate

Trafikksikkerhetstiltak skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Alstahaug kommune.

§ 8.6 VA-anlegg

Før igangsettingstillatelse for nye boliger gis, skal det foreligge teknisk godkjent ledningsplan for området. Planen skal godkjennes av Alstahaug kommune.

§ 8.7 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, rivning av bygg, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

§ 8.8 Utbyggingsavtale

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Alstahaug kommune. Avtalen skal sikre at utbygger helt eller delvis gjennomfører de tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, herunder; teknisk og grønn infrastruktur.

§ 8.9 Geoteknisk vurdering

Geoteknisk vurdering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.10 Trinnvis utbygging

Området legger opp til tre utbyggingstrinn. Første byggetrinn omfatter søndre bygg med tilhørende infrastruktur. Siste byggetrinn omfatter nordre bygg. Opparbeidelse av o_GF og o_BLK inngår i første byggetrinn. Opparbeidelse av lekearealer sør for hvert bygg skal ferdigstilles før brukstillatelse gis. Lekearealene skal opparbeides som vist i utomhusplan godkjent av Alstahaug kommune.

§ 8.11 Flytting av radiomaster

Radiomaster som er etablert skal fjernes ved igangsettelse av tiltak på tomten. Tiltakshaver er ansvarlig for prosess vedrørende flytting av eksisterende radiomaster.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Prinsipiell utomhusplan, datert 16.02.15