

0 BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR URA I ALSTAHAUG KOMMUNE:

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av fremst eneboliger, med mulighet for rekkehus på en integrert måte i landskapet. Det legges vekt på å skape et landskapstilpasset anlegg med god kontakt til naturen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.7 Landskapsvern

Veger og bebyggelse skal innpasses godt i landskapet der skrån timer og skjæringer skal utføres, slik at naturlig vegetasjon snarest etableres etter bygging. Store skjæringer, høyere enn 3 meter, som blir synlige etter ferdigstillelse skal unngås. Landskapskjæringer må vises og godkjennes ved byggesøknad.

2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.2.6 Parkering

Konsentrert bebyggelse

Det skal anlegges p- plasser for bil etter følgende norm:

- 1,5 plasser pr. bolig.

Minimum 5 % av parkeringsplassene opparbeides for bevegelseshemmede.

Villabebyggelse

Eneboliger skal ha 2 p- plasser for bil på egen eiendom.

Der etablering av hybel planlegges skal 1 parkeringsplass per hybel tilegnes denne på egen eiendom.

§ 3 Arealformål PBL § 12- 5, 1.- 6. ledd §15

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

Generelt for samtlige byggefelt:

- Maksimum utnyttelse som angitt på plankart.
- Ved deling til tomter kan byggegrense være nærmere enn 4 m hvis brannhensyn ivaretas.
- Der høyde defineres med maks antall etasjer, defineres en normaletasje som maks 3,2 m i etasjehøyde.

BKS1: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål, rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer over planert terrengs gjennomsnittlige nivå, eksklusiv sokkeletasje der terrenget tillater dette. Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- BKS1 kan deles i maks 8 eneboligtomter.
- Utkjørslar skal koordineres.

BKS2: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål, rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.

- Parkering skjer på egen grunn.
- Hele feltet kan deles i maks 5 stk. eneboligtomter.
- Ved utbygging av eneboliger skal maks gesimshøyde ikke overskride 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- #1: Ved utbygging av eneboliger kan bebyggelsen være maks to etasjer over garasjeanlegg som er åpen i fremkant.
- For konsentrert bebyggelse er minste tomtestørrelse 400 m².
- Hele feltet kan bebygges med rekkehus, maks antall enheter 10 stk.
- #2: Ved utbygging av konsentrert bebyggelse kan bygg være maks tre etasjer over garasjeanlegg som er åpen i fremkant. Øverste etasje kan dekke inntil 40% av byggets omriss.
- Utkjørslar skal koordineres.

BKS3: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål: rekkehus alternativt eneboligtomter med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks tre etasjer over planert terrengs gjennomsnittlige nivå inkl. evt. sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Feltet kan deles i maks 3 stk. eneboligtomter.
- For konsentrert bebyggelse er minste tomtestørrelse 400 m².
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Utkjørslar skal koordineres.

BFS1: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Utkjørslar skal koordineres.

BFS2: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Maks gesimshøyde er 7,8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Adkomst skal skje via SV1.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Det er tillatt maks 2 boenheter pr. tomt.
- Feltet kan deles i maks tre tomter, minste tillatt tomtestørrelse er 800 m².
- GNR/BNR 36/18 skal ha kjøreadkomst.

BFS3: Boligbebyggelse

- Området skal benyttes til boligformål med tilhørende uteareal.
- Bebyggelsen kan være på maks to etasjer eksklusiv sokkeletasje.
- Parkering skjer på egen grunn.
- Utkjørslar skal koordineres.
- Maks gesimshøyde er 7,8m over gjennomsnittlig planert terreng

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV2, Kjøreveg med fortau:

Kjøreveger opparbeides som vist på planen.

Fortausarealer skal henge sammen på en god og lesbar måte.

f_SV1, Adkomstveg:

- Adkomstveg for BKS2 og BKS3.

SGS1, Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg opparbeides som vist på planen.

3. Grønnstruktur

Områder for lek er felles for alle boligeiendommer i planområdet. Arealene skal forvaltes, opparbeides og vedlikeholdes av beboerne via felles huseierforening/velforening for området.

o_GF1, Friområde 1:

- Offentlig område.
- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er en del av et større sammenhengende strøk av naturlig vegetasjon.

f_GF2, f_GF3 Friområde 2 og 3:

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdene er felles for BKS1.

f_G1: Friområde:

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er felles for BKS3 og BKS2.

f_G2: Friområde

- Friområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Friområdet er felles for BKS1 og BF1.

f_BLK1:

- Lekeområdet er felles for BKS2 og BKS3. Lekeareal tilknyttet reguleringsfelt skal være opparbeidet med minimumsstandard; sandkasse samt benk og bord før boligene tas i bruk.

f_BLK 2:

- Lekeområdet er felles for BKS1. Lekeareal tilknyttet reguleringsfelt skal være opparbeidet med minimumsstandard; sandkasse samt benk og bord før boligene tas i bruk.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12- 7 nr 10

Estetikk og utomhusplan

Utearealer som vises i utomhusplan utarbeidet ved etappevis utbygging, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan, før brukstillatelse for den aktuelle etappen gis.

Utomhusplanen skal blant annet vise kotehøyder, overflatematerialer på friarealer, lekeplasser/ uteoppholdsarealer, beplantning, kjørearealer, parkering for bil og sykkel, støyskjermingstiltak og renovasjonsløsninger.

Lekeplasser og fellesområder

Lekeplasser og fellesområder skal være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis.

Lekeplass f_LEK2 skal ferdigstilles før BKS1 gis brukstillatelse og f_LEK1 skal ferdigstilles før BKS2 og BKS3 gis brukstillatelse.

Renovasjon

Avfallshåndtering for området utarbeides i samråd med SHMIL, Søndre Helgeland Miljøverk. Anlegg for søppelhåndtering skal være etablert før brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal nærliggende renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Veg

Generelt skal tilstøtende vegsystem være opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis ferdigattest for byggefelt. Sykkel og gangvei, samt fortau må etableres samtidig som veg og før hus.

Etappevis utbygging

Før brukstillatelse for boliger kan gis skal tilhørende veg være ferdigstilt.

Ved etappevis feltutbygging skal planlagt rekkefølge med tilhørende lekearealer godkjennes av kommunen.

Teknisk infrastruktur

Alle planer som har med kommunaltekniske installasjoner å gjøre, må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Samlet plan som viser prinsipløsninger for vann og avløp inkludert overvannsbehandling samt detaljplaner for veg skal være godkjent av Alstahaug kommune som lednings- og vegansvarlig før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor regulert område.