

**KROKENÅSEN**  
**ALSTAHaug KOMMUNE**

Planid: 20150061

Bestemmelser datert 16.03.2016

Plankart datert 16.03.2016

## §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.

## §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.

### **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 og o\_KV4**

- 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\_KV5 og f\_KV6**

- a) Vegene innenfor formålet er felles.
- b) f\_KV5 er felles for BK8 og BK9.
- c) f\_KV6 er felles for BK9.
- d) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- e) 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 og o FO4**

- 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 o GS1 og o GS2**

- a) Arealet innenfor formålet er offentlig g/s-veg.

#### **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, 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**

Områdene reguleres til frisiktsone. 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.

\* \* \*