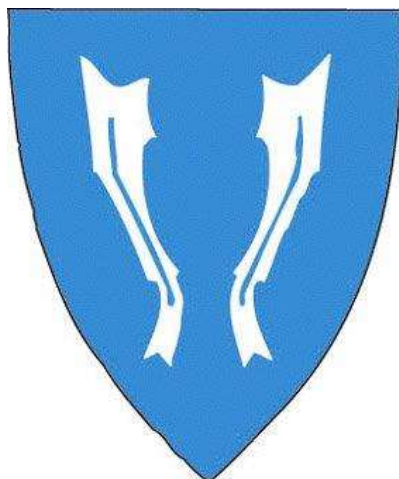


planID 1860-201809

arkivID 18/398

Ordfører



Vestvågøy kommune

Områdereguleringsplan for Unstad

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Dato: 30.9.2020, vedtatt 20.20.2020

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	29.10.2018	064/18	11.12.2018		18/398
Forvaltningsutvalg	30.9.2020	065/20	13.10.2020		18/398
Kommunestyret	30.9.2020	091/20	20.10.2020		18/398

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:2500, datert 29.10.18.

§1.2 Hensikten med planen er sikring av Unstad som et viktig kulturmiljø med vern av friluftsområder, landbruksområder, kulturminner og bevaring av bebyggelsesstruktur. Samtidig skal det tilrettelegges for noe fortetting av boliger samt næringsutvikling/ turisme og stedbunden jordbruksnæring.

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bolig, B1-B7
 - b. Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1-BOP2
 - c. Camping BC1-BC2
 - d. Naust, BUN1
 - e. Grav- og urnelund BGU1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjøreveg SKV1 -SKV3
 - b. Parkering SPA1 - SPA5

- Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Turveg GTD1 - GDT6

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5, nr 5)
 - a. Landbruksformål LL1 - LL8
 - b. Friluftformål LF1 - LF9

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr 6)
 - a. Friluftsområde VFR

- Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Høyspenningsanlegg H370
 - b. Båndlegging etter lov om kulturminner H730
 - c. Bevaring kulturmiljø H570
 - d. Bestemmelsesområde #1

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Dokumentasjon til byggesøknad

- Det skal dokumenteres hvordan rimelige skjønnhetshensyn er ivaretatt. Dokumentasjonen skal vise tiltakets forholdet til landskapet og eksisterende kulturmiljø og begrunne de valgte løsninger i forhold til overordna intensjoner i planen.

- Det skal dokumenteres planer for vann- og avløpsløsning, herunder også brannvann og håndtering av overvann.

- Grunnforhold og dokumentasjon på av grunnforhold er tilfredsstillende ivaretatt.

- Uteromsplan i 1:200 som viser planlagt bebyggelse, utearealer, parkering, atkomst og terrengbearbeiding og evt. ivaretagelse av matjord.

§ 2.2 Parkering

- Krav til parkering for boliger i henhold til gjeldende KPA.
- Parkeringsplasser (o_SPA 1–5) skal være oppmerkede og det skal være presis avgrensning i form av kantstein eller lav støttemur mot omkringliggende areal.

§ 2.3 Krav til utforming

- Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Hoved fasademateriale skal være tre. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
- Ved prosjektering av bebyggelse og uterom stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2. Byggesaken skal legges frem for Planutvalget for avgjørelse.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Justeringer av terrenget tillates bare for å gi god tilpasning mellom bygning og terreng.
- Ved utbygging på arealer som tidligere har vært brukt til matjord skal matjord beholdes på eiendommen med unntak av byggegrop og nødvendig areal til adkomst og uteopphold.

§ 2.4 Universell utforming

- Utemiljø og bruksareal i bygninger på bakkeplan som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting skal være universelt uformet. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.
- Parkeringsplasser skal så langt det er praktisk mulig opparbeides i samsvar med myndighetskrav til universell utforming.

§ 2.5 Bevaringsverdig bebyggelse og andre kulturlandskapselementer

- ~~Bebyggelse som på plankartet er vist med tykk strek skal bevares~~ Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. (se også § 8.4)
- Eksisterende steingjerder, historiske veifar og andre viktige kulturlandskapselementer skal bevares.

§ 2.6 Skred

- Planområdet omfatter aktsomhetssoner til NGI og NVE som ikke er vist på plankartet. Det tillates ikke bygging innenfor dette området uten at det er gjennomført dokumentasjon av skredfare og ev. gjennomført tiltak.
- For byggeområder innenfor planen gjelder hensynssone 310 jf. § 8.2 i bestemmelsene.

§ 2.7 Automatisk fredete kulturminner

- Dersom det under arbeid i marken skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Bolig, B1–B7

- Området er avsatt til boligformål. Mindre butikker med utsalg, bevertning, overnatting kan tillates i eksisterende bygningsmasse innenfor området. Det tillates driftsbygninger knyttet til landbruk innenfor området.
- Det tillates maksimum ~~20~~ 14 nye boliger ~~boenheter~~ innenfor planområdet, med følgende fordeling.

- B1	- 4 nye boliger
- B2	- 2 nye boliger
- B3	- 1 ny bolig
- B4	- 1 ny bolig
- B5	- 3 nye boliger
- B6	- 2 nye boliger
- B7	- 1 ny bolig

Det tillates ikke fradeling av flere boligtomter fra en eiendom eller oppføring av flere boliger på en eiendom.

- Nybygg skal oppføres minimum 4 meter fra eiendomsgrense og minimum 4 meter fra regulert vegformål.
- Tillatt utnyttelse er maksimum BRA= ~~250~~ 200 m² og BYA = 200 m² på hver boligtomt (eiendom). Maksimum utnyttelse gjelder ikke for driftsbygninger til landbruket, hvor utnyttelsen kan tilpasses til det som er nødvendig for driften av virksomheten.
- Boligbebyggelse skal ha saltak.
- Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Justeringer av terrenget tillates bare for å oppnå god tilpasning mellom bygning og terreng.
- Rekkehus og leilighetsbygg tillates ikke.
- Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende.

§ 3.2 Tjenesteyting, BOP1 og BOP2

- Det tillates offentlig tjenesteyting (servicebygg og toalett) innenfor område BOP1 og privat tjenesteyting (Grendehus og servicebygg) innenfor område BOP2.
- Det tillates maksimum utnyttelse på BRA = 100 m² innenfor BOP1 og BRA = 200 m² innenfor BOP2.
- Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkeringsplasser skal være oppmerkede og det skal være presis avgrensing i form av kantstein mot omkringliggende areal.

§ 3.4 Camping, BC1 og BC2

- Det tillates etablert campingplass med tilhørende overnattings-, serverings- og serviceanlegg innenfor området.
- Det tillates maksimum utnyttelse på BRA = 400 m² innenfor område BC1 og maksimum utnyttelse på BRA=850 m² innenfor område BC2. Parkering skal ikke regnes med i utnyttelsen.

- Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Inn- og utkjøring til området skal være tydelig definert. Det tillates inntil to avkjørsler fra område BC1 og en avkjørsel fra område BC2.

§ 3.4 Naust, BUN1

- Det tillates etablert naust innenfor området.
- Det tillates maksimum utnyttelse på BRA = 40 m² pr naust. Byggene skal ha saltak.
- Maksimum tillatt mønehøyde innenfor områdene er 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.5 Grav- og urnelund, BGU

- Det tillates grav- og urnelund innenfor området.
- Det tillates maksimum utnyttelse på BRA = 10 m² (eksisterende bygg)
- Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor området

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

§ 4.1 Kjørevei

- SKV1 er offentlig kommunal samleveg.
- SKV2 er eksisterende offentlig fylkesveg.
- SKV 3 er felles privat adkomstveg for eiendom 85/3, 85/71 og 85/4.

§ 4.3 Parkering

- SPA1 - SPA5 er offentlig parkering.
- Parkeringsplasser skal være oppmerkede, ha avsatte plasser til HC-parkering, og det skal være presis avgrensing i form av kantstein eller lav støttemur mot omkringliggende areal.

§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 2)

§ 5.1 Turveg

- GTD1 - GTD6 er offentlig turveg.
- **Historiske veifar skal bevares. Det tillates ikke tiltak som vesentlig forringer veifarenes historiske kvaliteter.**

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, nr 5)

§ 6.1 Landbruksformål LL1 - LL8

- Det tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet.
- Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift.

§ 6.1 Friluftformål LF1 - LF9

- Området er avsatt til offentlig friluftformål
- Det tillates ikke parkering eller bebyggelse innenfor området.
- Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12–5, nr 6)

§ 7.1 Friluftsmål

- Området er avsatt til offentlig friluftsmål i sjø.
- Det tillates ikke bygninger, kaier eller andre anlegg innenfor området.

§ 8 Hensynssoner (pbl § 12–6)

§ 8.1 Høgspenningsanlegg H370

- Område H370 omfatter luftkabel med høyspent
- Det tillates ikke etablert bebyggelse eller permanente anlegg for opphold innenfor hensynssonen.

§ 8.2 Sone med skredfare, H310_1

- Området omfatter skredfaresone S2
- Det tillates ikke funksjoner for varig opphold innenfor området uten at det er gjennomført tiltak som for eksempel steinsprangvoll jevnfør skredrapport fra Asplan Viak AS datert 17.10.2018.

§ 8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

- Hensynssone H730_1 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger en gårdshaug med kulturlag som har sannsynlig datering så langt tilbake som fra jernalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.
- Hensynssone H730_2 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger et gårdsanlegg fra jernalderen med tufter, gravhauger, røyser og strukturer synlige på markoverflaten. I tillegg ligger en rekke kokegroper og kulturlag fra bosetningen under markoverflaten. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.
- ~~Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.~~ Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før ~~arbeidet~~ tiltak er planlagt igangsatt innenfor hensynssone H730_1 og H730_2.

§ 8.4 Bevaring av kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 gjelder følgende:

- Hele miljøet med opprinnelig struktur, siktlinjer, veier og bygninger innenfor hensynssonen skal opprettholdes.
- Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter.
- ~~Bygninger oppført før 1940 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade.~~ Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. Dersom det kan dokumenteres at

bygningen ikke er verneverdig i seg selv eller som del av det helhetlige kulturmiljøet, kan rivning tillates. Dersom rivesøknad er begrunnet med dårlig teknisk tilstand, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting. Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

- Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal bygningens opprinnelige eller karakteristiske fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres. Fasadeelementer som vinduer, takteking, fasadekledning med mer skal bevares, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- Ny bebyggelse skal oppføres som enkeltbygninger (eneboliger) eller enkeltbygninger i gruppe (klyngetun). Uthus tillates.
- Møneretningen på bebyggelse med saltak skal følge hovedretningen på eksisterende nabobebyggelse. Bygningers størrelse, volum og materialbruk skal tilpasses stedlig byggeskikk. Arker med bredde over ~~2-meters~~ halve huslengde tillates ikke.
- Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Eksteriør kan tilbakeføres til det opprinnelige utseende. Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.
- Nye bebyggelse skal ikke ha samme avstand til veg som nabobebyggelsen.
- Hensynssone H570_2 er en buffer rundt de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2. Innenfor H570_2 er det ikke tillatt gjøre markinngrep uten avtale med Nordland fylkeskommune. Det er ikke tillatt å oppføre varige eller midlertidige konstruksjoner, samt lagre eller mellomlagre masser. Det kan ikke settes i gang tiltak som endrer opphavelig struktur på området, med mindre det foreligger særskilte grunner og tillatelse fra kommunen og Nordland fylkeskommune. Det må vises særlig aktsomhet i nærheten til de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2.

§ 8.5 Bestemmelsesområde #1

- Området er avsatt til LNF-formål. Området tillates utnyttet til camping i deler av sesongen, hvor området ikke er oppdyrket.