

Detaljreguleringsplan for Borgosen Boligområde

Reguleringsbestemmelser

Vestvågøy kommune
Ballstad

Vedtatt dato: 21.10.2025
Dato for siste mindre endring: —
PlanID: 1860-202204
Saksnummer: 22/482

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er etablering av inntil 35 boenheter på eiendommene med gnr/bnr 10/36 og 10/8. Tilleggsfunksjoner vil være utearealer, lekeplasser, friområder, veiareal og interne adkomstvei.

2 Reguleringsformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - a. Boligbebyggelse (B) – privat eierform
 - b. Energianlegg (EA) – offentlig eierform
 - c. Andre typer bebyggelse og anlegg (AB) – felles og offentlig eierform
 - d. Lekeplass (LEK) – felles eierform
 - e. Uthus, sjøbod og naust (UBN) – privat eierform
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - a. Veg (KV) – felles og offentlig eierform
 - b. Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT) – felles og offentlig eierform
 - c. Gangveg/ gangareal/ gågate – (SGG) – felles eierform
 - d. Fortau (FT) – felles og offentlig eierform
 - e. Teknisk Infrastruktur (T) – felles eierform
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - a. Naturområde – Grønnstruktur (G) – felles eierform
 - b. Turveg (GT) – felles eierform
 - c. Friområde (FRI) – offentlig eierform
 - d. Park – (PARK) – felles eierform
4. Hensynssoner
 - a. Sikringssone – friskt (H140)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Dokumentasjon til søknad om byggetillatelse

3.1.1 Situasjonsplan

Det skal legges ved en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering og avfallshåndtering, utforming av uteoppholdsareal og eventuelle skjermingstiltak som gjerder, voller mv. Planen skal vise kotesatt eksisterende og nytt terreng.

3.1.2 Annen dokumentasjon

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved redegjørelse for, og perspektiver som viser de arkitektoniske grepene og bygningenes tilpasning til sine omgivelser. Det skal legges ved situasjonssnitt som viser nye tiltak i forhold til nabotomt, -bebyggelse og som viser eventuelle terrengendringer.

3.2 Arkitektur og estetikk

Det visuelle uttrykket til bebyggelsen skal hensynta de kulturhistoriske omgivelsene i fiskeværet Ballstad, men kan ha en moderne utforming. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Valg av skala, takform, farge- og materialbruk skal gjøres med tanke på fjernvirkningen av bebyggelsen.

Bygninger og uteområder skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet.

3.3 Terrenginngrep

Ved behov for bearbeiding og planering av terreng skal dette gjøres skånsomt og på en måte som minimerer terrenginngrep. Det skal være en naturlig overgang til eksisterende, tilstøtende terreng.

Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal avtrappes i tilpassede høyder. Fyllinger og skjæringer som har høyeste punkt lavere enn 3.8 moh. må ikke avtrappes eller tilsåes. Synlige fyllinger mot vann skal mures opp med naturstein.

3.4 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares, og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

Store trær skal bevares så langt det lar seg gjøre.

3.5 Overvann

Det skal være lokal håndtering av overvann og avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Større nedbørsmengder, som ikke tas opp direkte av vegetasjonen på eiendommen, må planlegges fordrøyd i samsvar med tilgjengelige utløpsmuligheter på terreng. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives.

3.6 Belysning

Lysforurensning skal begrenses. Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt), slik at lyspæra er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand.

3.7 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.

3.8 Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad. Det tillates én kjøreadkomst per eiendom. Denne kan ikke være bredere enn fire meter.

3.9 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Vestvågøy kommune.

3.10 Havnivå – Høyde NGO

Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn 3,8m NGO eller annen dokumentert stedlig verdi. Dette gjelder for rom for varig opphold. Øvrige bygg kan etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dersom dokumentert resultat tilsier det, skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde overprøves.

3.11 Kommunaltekniske anlegg og energi/ kabelanlegg

Nettstasjoner, pumpestasjoner og lignende skal plasseres innenfor området o_AB1. Disse skal gis en trafiksikker plassering. Eksakt plassering skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging ets. må avklares med den enkelte eier på et tidlig tidspunkt.

3.12 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

3.13 Byggegrenser

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Der byggegrensen ikke er vist sammenfaller denne med formålsgrænse. Byggegrænse mellom område B8 og f_UBN gjelder ikke for tre innregulerte naust.

Gjerder og hekk tillates plassert utenfor byggegrensen mot vei, men kan i så fall ikke være høyere enn 1,1 m over kjørebanen, og må plasseres minimum 1 m fra regulert veikant.

3.14 Massedeponering og avfallshåndtering

Det skal utarbeides en plan for håndtering av jordressurser ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Matjord og myrmasser skal flyttes og gjenbrukes i landbrukssammenheng.

Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven.

I forbindelse med anleggsarbeid innenfor området skal man unngå tilgrising av FV7604.

Det skal settes av nødvendig areal for håndtering eget avfall, enten på egen eiendom eller i felles anlegg. Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift.

3.15 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes vedkommende myndighet omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Bolig

a) Boligbebyggelse (B)

I områder benevnt B1-B8 tillates det etablert ene- og tomannsboliger, med tilhørende parkering, intern adkomst, garasje/ carport, felles eller egen avfallshåndtering samt evt. Tekniske anlegg. Eneboliger tillates oppført i kjede.

Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

Bebyggelsen skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene. Hovedfarge svart eller grå bør unngås for å sikre god tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maksimal utnyttelsesgrad er 55% BYA.

Boligene skal ha en takform som er godt tilpasset sine omgivelser, og bør fortrinnsvis være saltak, valmtak eller flatt tak. Pulttak tillates ikke som hovedtakform. Klart underordnede bygningsvolumer kan ha annen takform enn bygningens hovedtak. Saltak skal ha vinkel mellom 25 og 35 grader.

Det tillates takterrasse enten over garasje eller over deler av boligen. Det tillates ikke takterrasser på bolighusets øverste tak.

Maks. mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I område B7 er maks byggehøyde kote + 14 og maksimal total fasadehøyde 9 m, målt fra nederste til øverste punkt på fasaden.

- c) Garasje, carport og boder
Frittliggende garasje/ carport skal ha maks BYA = 50m².
Frittliggende garasje/ carport kan oppføres med maks mønehøyde på 4,2 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.
- d) Eiendomsstørrelse
For eneboliger med eller uten sekundærleilighet skal tomtestørrelsen være minimum 650 m².
For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 500 m² per boenhet.

4.1.2 Lekeplass og areal for uteopphold

- e) Lekeplass
Området benevnt f_LEK er felles for planområdet og skal opparbeides i hht. Norsk Standard, til kvalitetskrav fra Vestvågøy kommune (kommuneplanens arealdel, bestemmelser) og til enhver tid følge gjeldende regler og sikkerhetsforskrifter.

Det skal settes av areal til felles lekeplass på 25 m² per boenhet i boligområdene. Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m² og maks avstand 200m fra den enkelte boenhet det skal betjene.

Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og opparbeides med belysning, fastmonterte sittebenker eller andre sittemøbler, vegetasjon og lekeapparater for ulike aldersgrupper.

Lekeplassen skal kunne brukes gjennom hele året og ha en variasjon i lekeapparater. For de minste barna skal den som minimum inneholde plass for å leke i sand, å huske, å skli og å klatre. Det skal gjøres egne tilrettelegginger/ installasjoner som gjør området attraktivt for større barn, eksempelvis ping-pong-bord, hengekøyer eller lignende.

- f) Uteoppholdsareal
For bolighus skal det avsettes minst 100m² uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.
Uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet mht. sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
- g) Vegetasjon og stedlige kvaliteter
Ved utforming av lekeplasser og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, som topografi, store trær ol.

4.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg

Området o_AB1 skal være offentlig og kan brukes til etablering av nettstasjon, avløpsanlegg, pumpestasjon eller andre nødvendige tekniske bygninger/ installasjoner. Maksimal utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Bebyggelse på o_AB1 skal gis en tiltalende utforming og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

4.1.4 Teknisk infrastruktur

Feltene f_T1 og f_T2 er felles for boligområdene B1-B7 og innenfor områdene kan det etableres felles renovasjonsanlegg, postkassestativ og de kan brukes til snødeponi om vinteren. Det tillates ikke oppført bygninger på området.

4.1.5 Uthus, sjøbod og naust

f_UBN er felles for planområdet og innenfor feltet tillates etablert inntil 3 bygninger totalt, i form av uthus, sjøbod eller naust, med maks BRA=25 kvm for hver bygning. Bygningenes plassering er regulert inn som «planlagt bebyggelse».

Bygningene skal ha saltak og mønehøyden skal være maks 3,5m, og de skal ha en tradisjonell utforming med høy arkitektonisk kvalitet og som er i tråd med lokal byggeskikk. Bygningene kan ikke innredes til beboelse/ overnatting.

Det kan gjøres bearbeiding av terrenget for bedre utnyttelse av eiendommene.

Det kan oppføres støttemurer mot sjø.

Området skal være tilgjengelig for allmennheten, og tiltak som hindrer fri ferdsel gjennom området tillates ikke.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Vei

Område benevnt o_KV01 er offentlig og utgjør deler av eksisterende fylkeskommunal vei (Øyaveien).

Område benevnt o_SKV02 og o_KV08 er offentlige og utgjør deler av eksisterende kommunal vei (Borgosveien) og er regulert inn i henhold til spesifikasjoner fra Vestvågøy kommune. Veien er tilpasset innregulert vei i reguleringsplan «Ole Bergsvei».

Områdene f_KV03 og f_KV04 er eksisterende veier.

Område f_KV05, f_KV06 og f_KV07 er nye atkomstveier i boligområdet. Veiene skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen som boliggate/ boligvei. Veien skal være felles for planområdet.

Område f_KV09 er eksisterende vei, som skal gi adkomst til boligeiendommer innenfor B8 og B9, og til eksisterende boligområde sør for planområdet.

4.2.2 Gangvei/ gangareal

Område f_SGG skal benyttes som gangadkomst gjennom boligområdet. Veien skal være kjørbar for brøytebil og som kjørbar adkomstvei til tilstøtende tomter. Veien kan være adkomstvei til maksimalt 5 eiendommer.

4.2.3 Fortau

Områder benevnt o_FT01- o_FT06 skal benyttes til offentlig fortau med bredde iht. plankartet. Fortauet skal opparbeides i hht. Veinormalen.

Områder benevnt f_FT07 og f_FT08 skal benyttes til felles fortau for planområdet med bredde iht. plankartet. Fortauet skal opparbeides i hht. Veinormalen.

4.2.4 Annen veggrunn

Feltene o_SVT1-o_SVT7 er offentlige og regulert til annen veggrunn, med bredder som fremgår av plankartet.

Feltene f_SVT8 – f_SVT17 er felles for planområdet og er regulert til annen veggrunn, med bredder som fremgår av plankartet.

Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner knyttet til veganlegget.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park

Området f_PARK01 er felles for hele boligområde og skal være en liten park som markerer hovedadkomst inn til området. Parken skal opparbeides med belysning og vegetasjon på en måte som er tiltalende og godt tilpasset eksisterende topografi og vegetasjon. Det kan plasseres fastmonterte sittebenker eller andre sittemøbler, skilt og postkassestativ på området.

4.3.2 Friområde

o_FRI01 er offentlig og kan brukes av allmennheten som utfartsområde og som adkomst inn til turområde på nordsiden av planområdet. Det kan tillates enkle tilretteleggelser for friluftsliv, som utbedring av sti, sittebenker ol. innenfor området. Det kan ikke gjøres tiltak som privatiserer eller begrenser allmennhetens tilgang til området.

Felles, privat septiktank kan plasseres innenfor o_FRI01. Slik installasjon skal plasseres og utformes slik at den er minst mulig synlig og ikke begrenser allmennhetens tilgang til friområdet.

4.3.3 Grønnstruktur

Området f_G1 er grønnstruktur og felles for planområdet. Det kan etableres lekeplass på området.

4.3.4 Turstier

Områdene f_GT1 – f_GT3 er turveier og har som hensikt å sikre gjennomgang til friområder utenfor planområdet. Innenfor områdene tillates det etablert tråkk/ sti. Justering av formålsgrensene ved f_GT1 med inntil fem meter tillates for å få til en hensiktsmessig tomteinndeling.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisikt skal ivaretas innenfor sikringssonene som angitt på plankart. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

- a) For alle tiltak som gjelder offentlige veiareal, som veier og fortau innenfor planområdet, skal det foreligge en overordnet plan for offentlige veier, som er godkjent av Vestvågøy kommune.
- b) For tiltak innenfor planområdet, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal det foreligge en plan for håndtering av matjord som blir fjernet som følge av utbygging, og som skal flyttes for gjenbruk. Planen skal utformes etter kravene som er satt i jordvernplanen til Vestvågøy kommune, og godkjennes av kommunen.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- a) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal det foreligge en detaljert VAO-plan for områdene, inklusive flomveier, som er godkjent av Vestvågøy kommune. Kommunaltekniske anlegg skal inngå i denne.
- b) For bebyggelse, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal permanent plassering av matjord være avklart, dokumentert og godkjent av Vestvågøy Kommune.
- c) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal det dokumenteres at eiendommer som har utslipp til gnr 10 bnr 36 har blitt påkoblet det kommunaltekniske anlegget eller har annen godkjent utslippsløsning.
- d) For bebyggelse innenfor B1-B7 skal nødvendig flomvei mellom den enkelte bolig og resipient være dimensjonert og opparbeidet.

6.3 Før midlertidig brukstillatelse

- a) Innenfor områdene B2 tom. B7 skal lekeplassen f_LEK være ferdig tilrettelagt med lekestativ, sittemøbler og belysning.
Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.
- b) Innenfor områdene B2-B7 skal fortau (o_FT03-o_FT06), med belysning, være etablert.
- c) Innenfor områdene B2-B7 skal vei o_KV02 og o_KV08 være opparbeidet med bredde 5 meter.

6.4 Før det gis ferdigattest

- a) For tiltak, med unntak av B8, B9 og f_UBN, skal det foreligge bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt.