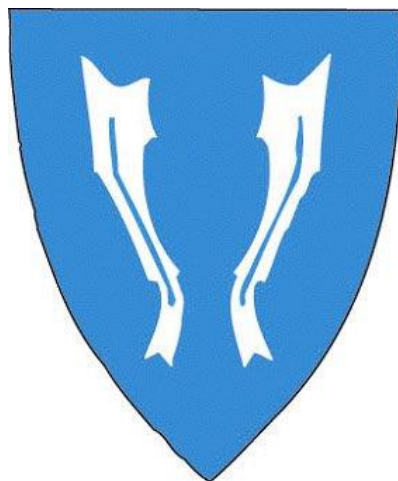


planID 1860 201806

arkivID 17/1691

Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Ytre Stamsund

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Sist revidert	5.11.2018		JC		
Endringsforslag	25.5.2018				
Planutvalg 1.g.b.	11.6.18	034/18			
Forvaltningsutvalg 2.g.b.	18.9.18	053/18			
Forvaltningsutvalg ny 2.g.b.	13.11.18	058/18			
Kommunestyrevedtak	27.11.18	076/18	JC		17/1691

1. Generelt

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som i tilhørende plankart er avgrenset med plangrense (reguleringsgrense).

I medhold av plan- og bygningsloven (2008) § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål (Først vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 25):

- **Pbl §12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretninger, forsamlingslokale, næringsbebyggelse, hotell/overnatting, bevertning, industri, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor, og forretning/kontor/tjenesteyting.

(Tidligere: Boliger, forretning, kontor, herberge/bevertning, hotell, reiseliv, industri og allmennyttig formål)

- **Pbl § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg, kjøreveg, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal, annen vegggrunn – tekniske anlegg, havn, kai, parkeringsplasser.

(Tidligere: Kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, molo, kai, trafikkområde i sjø, havneområde i sjø og havneområde på land. Fellesområder: privat vei, felles avkjørsel og privat småbåthavn)

- **Pbl § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur**

Friområde, park.

(Tidligere: Friområder og park)

- **Pbl 12-5, nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Ferdsel, havneområde i sjø

(Tidligere: trafikkområde i sjø, havneområde i sjø)

- **Pbl § 12-6 - Hensynssoner**

Bevaring kulturmiljø

(Tidligere: Spesialområder: Bevaring og fritidsbebyggelse)

2. Fellesbestemmelser

- Kommer det fram gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet under gravearbeid i marken i byggefasen, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles ved Sametinget, Tromsø museum og Nordland fylkeskommune.
- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes, tilsåes eller behandles på annen tilfredsstillende måte.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven

- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen og dens bestemmelser.

3. Planformål – for de ulike formål gjelder

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boliger - B1–B18

Felles:

- Bolighus med flere boenheter kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Frittliggende eneboliger kan føres opp i inntil 1 etasje + loft.
- Hvor terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til beboelse.
- Største mønehøyde er 8 meter. For frittliggende eneboliger er mønehøyden 7 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge.
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30 –70% (påført plankartet)
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°.
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt.
- For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Garasje kan føres opp i 1 etasje. Største mønehøyde er 5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Garasje skal tilpasses boligen med hensyn på form og farge.

3.1.2. Fritidsbebyggelse – FB1 – FB12

FB1 – FB4 og FB6

Felles

- Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse og/eller reiselivsbygg
- Områdene er bebygd med gamle rorbuer. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Bygningenes ytre skal bevares slik de opprinnelig var
- Restaurering av eksisterende bebyggelse skal skje etter plan som utarbeides i samarbeid med kulturvenmyndighetene i Nordland fylkeskommune. Slik plan skal godkjennes av planutvalget i kommunen
- Alle byggesaker som berører bevaringsverdig bebyggelse skal sendes på høring til Nordland Fylkeskommune
- Bygning kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Største mønehøyde er 8 meter
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Nye bygninger kan ikke føres opp før det foreligger en godkjent bebyggelsesplan for området.

For område:

- Ny bebyggelse tillates ikke ført opp i område FB2, FB3 og FB4
- Ny bebyggelse tillates oppført innenfor bevaringsområdet FB1. Det stilles strenge krav til tilpasning til eksisterende bygningsmiljø

FB5

- Området kan benyttes til fritidsbebyggelse, kontor, forretning, reiselivsanlegg, bevertning og fiskeriformål
- Nordlige del av Tørnholmen er bebygd med gamle rorbuer, brygger og kai. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Bygningenes ytre skal bevares slik de opprinnelig var
- Restaurering av eksisterende bebyggelse skal skje etter plan som utarbeides i samarbeid med kulturvenmyndighetene i Nordland fylkeskommune. Slik plan skal godkjennes av planutvalget i kommunen.
- Alle byggesaker som berører bevaringverdig bebyggelse skal sendes på høring til Nordland Fylkeskommune
- Ny bebyggelse tillates oppført innenfor bevaringsområdet. Det stilles strenge krav til tilpasning til eksisterende bygningsmiljø
- Nye bygninger kan ikke føres opp før det foreligger en godkjent bebyggelsesplan for området
- Bygning kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Største mønehøyde er 8 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30% (påført plankartet)

FB7 – FB12

Felles

- Bebyggelse kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Frittliggende bygninger kan føres opp i inntil 1 etasje + loft
- Største mønehøyde er 7 meter. For frittliggende bygninger er mønehøyden 5 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Primært skal bygningene føres opp som rorbuer/brygger. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30 –50% (påført plankartet)
- For hver leilighet skal det etableres oppstillingsplass for minst 1 bil

For område:

- For område FB8 og FB12 stilles det krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted.

3.1.3. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

Felles

- Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer
- Største tillatte mønehøyde er 14 meter. Innenfor hvert delområde må det foretas en separat vurdering av byggehøyde. Tilpasning til eksisterende bebyggelse/bygningsmiljø skal stå sentralt
- Høyden måles fra planert terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30 –75% (påført plankartet)

- Krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted.

3.1.4. Bolig/forretning (B/F1-5) og bolig/forretning/kontor (B/F/K1-2)

Felles

- Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer
- Største tillatte mønehøyde er 9 meter. Innenfor hvert delområde må det foretas en separat vurdering av byggehøyde. Tilpasning til eksisterende bebyggelse/bygningsmiljø skal stå sentralt
- Høyden måles fra planert terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50%

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)

- Området kan nyttes til bolig og fritidsbebyggelse.
- Bolighus med flere boenheter kan føres opp i inntil 5 etasjer
- Frittliggende eneboliger kan føres opp i inntil 1 etasje + loft.
- Hvor terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til beboelse.
- Største mønehøyde er 16 meter. For frittliggende eneboliger er mønehøyden 7 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge.
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30 –70% (påført plankartet)
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°.
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt.
- For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Garasje kan føres opp i 1 etasje. Største mønehøyde er 5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Garasje skal tilpasses boligen med hensyn på form og farge.

3.1.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA2)

- Området kan nyttes til bolig, fritidsbebyggelse, kontor, forretning, overnatting, bevertning og undervisning.
- Eksisterende bebyggelse skal bevares. Bygningens ytre skal bevares i størst mulig grad. Eventuelle endringer på bygningens utseende skal godkjennes av planutvalget i kommunen.
- Det kan oppføres frittstående garasje / carport med inntil 1 plass per boenhet. Plassering og utforming skal godkjennes av kommunen. Utover det tillates det ikke oppført ny bebyggelse innenfor formåls grensen.
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50%

3.1.7. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA3)

- Innenfor området tillates det oppført boliger, fritidsboliger, reiselivsbygg og bevertning.

- Området kan ikke bebygges før det foreligger detaljreguleringsplan for området.
- Utbygging kan ikke finne sted før det er etablert veiforbindelse til Tørnholmen.

Boliger

- Bolighus med flere boenheter kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Frittliggende eneboliger kan føres opp i inntil 1 etasje + loft
- Hvor terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til beboelse
- Største mønehøyde er 8 meter. For frittliggende eneboliger er mønehøyden 7 meter
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°.
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50% (påført plankartet)
- For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Garasje kan føres opp i 1 etasje. Største mønehøyde er 5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Garasje skal tilpasses boligen med hensyn på form og farge.

Fritidsbebyggelse

- Fritidsbebyggelse kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Frittliggende bygninger kan føres opp i inntil 1 etasje + loft
- Største mønehøyde er 7 meter. For frittliggende bygninger er mønehøyden 5 meter
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Primært skal bygningene føres opp som rorbuer/brygger
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50% (påført plankartet)
- For hver leilighet skal det etableres oppstillingsplass for minst 1 bil.

Reiselivsbygg

- Bygninger i tilknytning til reiselivsbygg tillates oppført i inntil 3 etasjer
- Største tillatte mønehøyde er 10 meter
- Høyden måles fra planert terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Tilpasning til eksisterende bebyggelse/bygningsmiljø skal stå sentralt
- Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50% (påført plankartet)

3.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA4)

- Innenfor området tillates det oppført forretning/kontor/industri og fritidsbebyggelse.

- For KBA4 tillates maksimalt BYA 10 % (påført plankartet)
- Maksimalt tillatt byggehøyde skal være tilsvarende høyde på eksisterende bebyggelse (oljetanken)
- Laveste gulvhøyde i ny bebyggelse skal ta høyde for enhver tids gjeldende norm for estimert havnivåstigning og nivå for stormflo.
- Eksisterende oljetank tillates ikke revet.

3.1.9. Industri - I 1–I 12

Felles

- For alle industriområder stilles det krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted
- Bygninger tillates oppført med største tillatte mønehøyde på 15 meter. Innenfor hvert delområde må det foretas en separat vurdering med hensyn på byggehøyde. Tilpasning til eksisterende bebyggelse/bygningsmiljø/terreng skal stå sentralt
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30 –75% (påført plankartet)
- Innenfor hvert område må det avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser, jfr. Parkeringsvedtekt for Vestvågøy kommune

For område:

- Områdene I2, I9, I10, I11 og I12 skal forbeholdes fiskeri- og havnerelatert næringsvirksomhet
- For industriområdene I11 og I12 kan utbygging ikke finne sted før det er etablert atkomstvei frem til området

3.1.10. Næringsbebyggelse - HB1

Felles

- Bygning med flere boenheter kan føres opp i inntil 2 etasjer
- Frittliggende utleiebygninger kan føres opp i inntil 1 etasje
- Største mønehøyde er 7 meter. For frittliggende bygninger er mønehøyden 5 meter
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30% (påført plankartet)
- Det skal etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen tomt, jfr. kommunal parkeringsvedtekt.

3.1.11. Hotell/overnatting – H

Felles

- Bygning kan føres opp i inntil 3 etasjer
- Største mønehøyde er 14 meter

- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Bygningenes høyde og plassering må tilpasses slik at samtlige enheter får best mulig utsikt
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Det skal etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen tomt, jfr. kommunal parkeringsvedtekt
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 50% (påført plankartet)

3.1.12 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SB1)

- Innenfor område avsatt til privat småbåthavn (SB1) tillates oppført bygninger som er nødvendig i en småbåthavn, herunder klubbhus og lager
- Bygninger kan føres opp i inntil 1 etasje. Frittliggende utleiebygninger kan føres opp i inntil 1 etasje. Største mønehøyde er 5 meter
- Høyden måles fra planert terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°.
- Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Samferdselsanlegg

- Trafikkområdene, kaier, veier, moloer, opparbeides som vist i reguleringsplanen
- I kryssområder er det ikke tillatt føre opp konstruksjoner m.m. som er til hinder for siktforholdene, jfr. vegnormalen, N100

3.2.2 Havn – HA1-4

Område HA1-3

- Innenfor området tillates oppført kaier som vist i planen
- Det tillates oppført sjøhus/lager i 1 etasje med loft. Største mønehøyde er 6 meter
- Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22-45°
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse men hensyn på form og farge
- Det stilles strenge krav til tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i havneområdet
- Utnyttelsesgrad: % BYA = 30% (påført plankartet)
- Utbygging kan ikke finne sted før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan for området HA2

Område HA4

- Innenfor området tillates etablert molo.
- Før byggetillatelse kan gis skal det dokumenteres konkrete tiltak for å hindre spredning av påvist forurensning (i sjøbunn) i anleggsfasen. Det tillates kun bruk av rene fyllmasser.

- Tiltak som berører sjø skal primært skje på høsten og tidlig vinter, fordi det er den perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro.
- I anleggsfasen skal planområdet stenges/sperres for uvedkommende av sikkerhetshensyn.
- Laveste gulvnivå for eventuell bebyggelse og installasjoner er kote 3,14

3.3. Grønnstruktur

- Innenfor friområdene tillates gjennomført tiltak som er et ledd i tilrettelegging for friluftsliv
- Herunder kan nevnes opparbeiding av turstier, bygging av gapahuker, bygging av lekestativ m.m.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

3.4.1 Havneområde sjø (HS1-3)

- Innenfor havneområde i sjø tillates utlegging av flytebrygger
- Plassering skal godkjennes av havnestyret og Kystverket
- Anleggene må ikke komme i konflikt med ferdselen i havneområdet
- Plankartet er påført byggelinjer og ingen tiltak må gjennomføres i strid med byggelinjene

4. Hensynssoner, bevaring kulturmiljø– H570_1 – H570_8

- Eksisterende bebyggelse skal bevares. Bygningenes ytre skal bevares slik de opprinnelig var.
- Restaurering av eksisterende bebyggelse skal skje etter plan som utarbeides i samarbeid med kulturvenmyndighetene i Nordland fylkeskommune. Slik plan skal godkjennes av planutvalget i kommunen.
- Alle byggesaker som berører bevaringsverdig bebyggelse skal sendes på høring til Nordland Fylkeskommune

Planvedtak	Organ	Saksnr	Dato
Egengodkjent	Kommunestyret	Sak 054/08	24.06.08
Mindre vesentlig endring	Plan- og byggekomite	Sak 013/09	17.03.09
Mindre endring	Plan- og byggekomite	Sak 043/10	16.11.10
Mindre endring	Plan- og byggekomite	Sak 027/11	28.06.11
Mindre endring	Plan- og byggekomite	Sak 008/16	15.02.16
Reguleringsendring			xx.xx.2018