

planID	1860 202104	
arkivID	21/692	-----
		Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Tabakkveien

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Sist revidert ihht KS-vedtak 19.03.2024

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	16.5.2023				
Forvaltningsutvalg	28.7.2023	049/23	22.08.2023	1.g.beh.	21/692-13
Teknisk utvalg	23.02.2024	022/24	11.03.2024	2.g.beh.	21/692-26
Kommunestyret	23.02.2024	016/24	19.03.2024	egengodkjenning	21/692-26

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 16.05.2023

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bolig frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - b. Bolig konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - c. Annen type bebyggelse og anlegg (ABA)
 - d. Lekeplass (LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Vei (V)
 - b. Gang- og sykkelvei (GS)
 - c. Gangvei (GG)
 - d. Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

3. Landbruk -, natur- og friluftformål (pbl § 12-5, nr 5)
 - a. Friluftformål (LF)

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Faresone Høyspentkabler (H370)
 - b. Sikringsone Frisiktsone veg (H410)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder og uteoppholdsareal. Geoteknisk vurdering skal legges ved byggesøknader innenfor planområdet.

§ 2.2 Rekkefølge

1. Lekeområde (f_LEK), skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm. før det blir gitt brukstillatelse til boligene.
2. Felles vei (f_V) skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse på eiendommene BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BK4, BK5, BK6 og BK7.
3. Vann og avløp skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse innenfor tomtene BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8 og BF9.
4. I forbindelse med søknad om rivning av SEFRAK-registrert bygg med id 1860-0203-010 på eiendommen 51/8 skal søknaden sendes på høring til regional kulturminnemyndighet i henhold til Kulturminnelovens §25.

§ 2.3 Byggegrenser

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen

§ 2.4 **Automatisk fredet kulturminne**

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og fylkeskonservator informeres, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

§ 2.5 **Dyrket eller dyrkbar jord**

Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til BK1–3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder som vil bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.

§ 2.6 **Utforming**

1. Utforming og plassering på tomten skal være tilpasset terrenget på en slik måte at eksponering reduseres og eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
2. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og utforming av bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og stedets historiske strukturer.

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

§ 3.1 **Boliger – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 –10)**

1. Innenfor BF1 – 10 kan det føres opp frittliggende eneboliger.
2. Maksimal tomteutnytting for BF1 – 10 skal ikke overstige 55 % (% BYA = 55 %) pr tomt. Frittstående garasje skal ikke overstige 50 m² pr tomt.
3. Det skal etableres 2 parkeringsplasser på hver boligtomt.
4. Maksimal byggehøyde for boligen skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer. Maksimal byggehøyde for frittstående garasje skal ikke overstige 4 meter overgjennomsnittlig planert terreng.
5. Det skal settes av plass til 2 sykkelplasser per boligtomt.

§ 3.2 **Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 –8)**

1. Innenfor BK1–8 kan det føres opp eneboliger og eller flermannsboliger. Totalt tillates det 18 nye boenheter i BK1–8.
2. Maksimal tomteutnytting for BK1 – 8 skal ikke overstige 55 % (% BYA = 55 %). Frittstående gasjer skal ikke overstige 50 m².
3. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr boenhet.
4. Maksimal byggehøyde for BK1, 2 og 3 skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer. Maksimal byggehøyde for BK 4, 5, 6, 7 og 8 skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 3 etasjer. Maksimal byggehøyde for frittstående garasje skal ikke overstige 4 meter overgjennomsnittlig planert terreng.
5. Det skal settes av plass til 2 sykkelplasser per boenhet.

§ 3.3 **Annen type bebyggelse og anlegg (ABA)**

1. Innenfor ABA kan det etableres nedgravde renovasjonsløsninger, trafo og vann- og avløpsanlegg.
2. Maksimal tomteutnytting skal ikke overstige 50 % (% BYA = 50 %)
3. Maksimal byggehøyde for skal ikke overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.5 **Lekeplass (LEK)**

1. Lekeplassene er felles for beboere innenfor planområdet. Lekeplassene kan møbleres med lekeapparater, benker, bord, grill mm.
2. f_LEK skal opparbeides med ulike lekeapparater for variert lek for flere aldersgrupper.

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

§ 4.1 Kjørevei (V)

o_V er offentlig og eksisterende kommunal vei (Tabakkveien). Regulert bredde er 5 meter. Kjørebane 4 meter og 0,5 meter skulder til hver side.

f_V er en felles vei for tomtene BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BK4, BK5, BK6 og BK7. Drifts og vedlikeholdsansvaret tilfaller nevnte tomter.

§ 4.2 Gangvei (GG)

Gangvei f_GG er en felles gangvei/snarvei innenfor planområdet. Denne er felles for BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8, BF9, BG10, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. Drifts og vedlikeholdsansvaret tilfaller nevnte tomter.

§ 4.3 Gang- og sykkelvei (GS)

Offentlig gang og sykkelvei innenfor planen. (o_GS)

§ 4.4 Annen veigrunn (AVG)

o_AVG er fyllinger og skjæringer langs det offentlige vegsystemet innenfor planområdet.

f_AVG er fyllinger og skjæringer langs det felles vegsystemet innenfor planområdet.

Eventuelle fyllinger skal dekket til med jord og tilplantes.

§ 4.5 Parkeringsplass (P)

f_P er felles parkeringsplass for følgende boligtomter innenfor planområdet og kan brukes som gjesteparkering, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10. Drifts og vedlikeholdsansvaret for området tilfaller nevnte tomter.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-6, nr 5)

§ 5.1 Friluftsmål (LF)

Området er et friområde innenfor planen. Området kan benyttes av allmennheten og skal ikke privatiseres.

§ 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

§ 6.1 Faresone Høyspentkabler (H370)

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger.

§ 6.2 Frisiktsone veg (H140)

I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt pln.