



## Reguleringsplan for Kartneset hyttefelt

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202303

Sist revidert 21.03.2024 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 21.03.2024 i målestokk 1:500 (A1).

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger inkl. utleie/turisme (dvs. sosi-kode 1171), serviceanlegg/lager, naust og småbåtanlegg i sjø, med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur.

Området reguleres til følgende arealformål iht. PBL. §12-5 og hensynssoner iht. 12-6:

#### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)**

- Fritidsbebyggelse (FB), privat eierform
- Uthus/naust/badephus (UNB), privat eierform
- Uteoppholdsareal (UTE), felles eierform
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA), privat eierform

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)**

- Veg (V), felles eierform
- Kjøreveg (KV), offentlig og felles eierform
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT), offentlig og felles eierform
- Kai (KAI), felles eierform

#### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl § 12-5, pkt. 5)**

- LNF areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNF), privat eierform

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, pkt. 6)**

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV), offentlig eierform
- Småbåthavn (SH), felles eierform

#### **Hensynssoner (Pbl § 12-6)**

- Frisiktsone (H140)
- Vilkår for bruk av arealer \_ bygninger og anlegg (#)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal i nødvendig grad vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, adkomst/forbindelser, løsninger for bilparkering og brannoppstillingsplass.

### 2.2. Arkitektur og estetikk

Fritidsboligene skal planlegges slik at det gis et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor det enkelte delfelt, og bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

### 2.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift så langt det er mulig.

### 2.4. Parkering

Parkering skal løses på den enkelte fritidsboligtomt med maksimalt 2 biler. Det tillates videre parkering innenfor delfeltene KBA og f\_V.

### 2.5. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for husholdningsavfall skal løses i henhold til kommunal standard/praksis.

### 2.6. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

### 2.7. 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 fylkeskommunens kulturvernavdeling og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget og fylkeskommunen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

### 2.8. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse.

### 2.9. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates plassert innenfor alle arealformålene i planområdet, foruten innenfor formålene avsatt til kjøreveg. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

### 2.10. Fremmede arter

Det er forbudt å tilføre masser med arter fra siste gjeldende fremmedartliste fra Artsdatabanken til planområdet eller å benytte artene til beplantning. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartliste skal disse bekjempes.

## 2.11. Drikkevann

For drikkevannsforsyning kan det bores etter grunnvann innenfor planområdet. Eventuell egnet lokalisering skal avklares med særlovsmyndighetene.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1. Fellesbestemmelser

##### a) Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde er 7,5 meter og maks gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Tekniske installasjoner tillates over de angitte høydene.

##### b) Byggegrense

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der den ikke er synlig er den sammenfallende med formålsgrensen.

Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer (naturstein), gjerder, skilt, parkering, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

##### c) Atkomst

Planområdet har adkomst fra fv. 815, Valbergsveien via felles atkomstvei, f\_KV2.

##### d) Plassering

Gulvnivå skal ligge på kote 3,5 m eller høyere for fritidsboliger beregnet for varig opphold og 3,1 m for uthus/naust/badehus.

#### 3.1.2. Fritidsbebyggelse (felt FB1-9)

På felt FB1-9 tillates det etablert fritidsboliger, der utleie/turisme knyttet til disse tillates. Eierformen er privat.

Det åpnes for inntil 40 fritidsboliger innenfor feltene. Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Der ikke annet er angitt skal bruksareal for fritidsbolig ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. Følgende er tillatt innenfor det enkelte delfelt:

Delfelt	Antall fritidsboliger tillatt	Antall fritidsboliger med tillatt bruksareal (BRA) på inntil 150 m <sup>2</sup>
FB1	2	2
FB2	4	4
FB3	12	4
FB4	3	1
FB5	6	3
FB6	3	2
FB7	4	3
FB8	5	5
FB9	1	1

Enkelttomter tillates ikke større enn 1,0 daa.

Tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene begrenses til maksimalt 400 m<sup>2</sup>. Utover det skal naturlig vegetasjon bevares, men busker og trær kan fjernes.

Annen veggrunn (grøfter, snøopplag, etc.) langs vegene tillates innenfor formålet.

Innenfor felt FB3 og FB8 tillates det etablert internveger til tomtene. Disse skal etableres med samme standard som de øvrige vegene og med en bredde på 4 m inklusive veiskulder.

### 3.1.1. Uthus/naust/badehus (UNB1-2)

På felt UNB1-2 tillates det etablert naust i tilknytning til fritidsboligene i planområdet. Eierformen er privat.

Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr. naust er 32 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter. Naustene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader, være uisolerte, i én etasje, tilpasset terrenget og røstet mot sjøen. Det tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold, og området rundt tillates ikke privatisert.

Det skal være plass til allmenn ferdsel innenfor feltet. Maksimalt kan tre naust være sammenhengende.

### 3.1.2. Uteoppholdsareal (f\_UTE)

På felt f\_UTE kan det tilrettelegges for felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for beboere/eiere innenfor planområdet. Det tillates elementer knyttet til utendørs opphold og rekreasjon som ikke forårsaker skade på myra som i størst mulig grad skal bevares.

Det tillates etablert natursti/brygge rundt myra/tjernet som skal anlegges på stolper eller som klopper. Myra tillates ikke fylt ut eller drenert.

### 3.1.3. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (f\_KBA)

På felt f\_KBA tillates det etablert servicebygg/lager, naust, samt felles renovasjonsanlegg for planområdet. Eierformen er felles.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere, brukere og gjester på planområdet.

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

### **3.2.1. Veg (f\_V)**

Felt f\_V utgjør adkomstveg og parkering til ny bebyggelse. Eierformen er felles.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere og gjester på planområdet.

Det tillates adkomst til den enkelte tomt fra formålet.

Mindre justeringer av formåls grensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

### **3.2.2. Kjøreveg (felt o\_KV1 og f\_KV2-3)**

Felt o\_KV1 utgjør eksisterende kjøreveg (fv.815, Valbergsveien). Eierformen er offentlig.

Felt f\_KV2-3 utgjør adkomstveg til eksisterende og framtidig bebyggelse, samt vegger internt på hyttefeltet. Eierformen er felles.

Fra f\_KV3 tillates det adkomst til den enkelte tomt. Adkomstpiler i plankartet indikerer plassering av internveger. Plasseringen er veiledende og tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

Mindre justeringer av formåls grensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

### **3.2.1. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_AVT1-3 og f\_AVT4-7)**

Feltene o\_AVT1-3 og f\_AVT4-7 utgjør areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig og privat.

Innenfor f\_AVT4-6 tillates møteplasser i tilknytning til vei.

### **3.2.2. Kai (f\_KAI)**

På felt f\_KAI tillates det etablert kai/kaipromenade. Denne skal bygges på stolper. Eierformen er felles.

Utbygging langs kysten skal skje høst/tidlig vinter ettersom det er minst aktivitet i sjøen på denne tiden.

Kai/kaipromenaden skal ligge på kote 3,4 m eller høyere.

## **3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

### **3.3.1. LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt LNF1-2)**

Feltene LNF1-2 reguleres til landbruks-, natur- og friluftsmål. Fyllinger/annen veggrunn i tilknytning til vei, vann- og avløpsledninger, kabelanlegg/nettstasjon, samt opparbeidelse av stier for tilknytning til naust, kai og kyst tillates i formålene. Stiene er illustrert i kartet, men kan justeres mht. avstand og terrengforhold.

Det tillates etablert båtusest i LNF1 fra snuhammer ved UNB1 og til sjø. Eierformen er privat.

Nettstasjon tillates ikke etablert innenfor LNF2.

## **3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **3.4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_BSV)**

Felt o\_BSV utgjør friluftsområde i sjø. Tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp, og eventuelle flytende bølgedempere, er tillatt innenfor formålet. Eierformen er offentlig.

### **3.4.2. Småbåthavn (f\_SH)**

I felt f\_SH tillates det etablert 20 båtplasser langs ett flytebryggeanlegg, flytende bølgedempere og eventuelle rør- og tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet. Eierformen er felles.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

#### 4.1.1. Frisiktsone – (sone H140)

Området benevnt H140 utgjør sikringszone for frisikt. Innenfor denne sonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå, foruten enkeltstående søyler, stolper og lignende som tillates.

#### 4.1.1. Bestemmelsesområder – Vilkår for bruk av arealer \_ bygninger og anlegg (#1-2)

Innenfor områdene benevnt #1-2 tillates det tilrettelegging for å koble kyst og kai sammen. Områdene tillates tilrettelagt for rekreasjon og opphold (sosialsoner med sitteplasser og bålområde, etc.).

## 5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

---

### 5.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Overordnet plan for kommunalteknisk anlegg (veg, vann- og avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Vestvågøy kommune.

### 5.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg. Planen skal være godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet, jf. 2.8.
- Det skal inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Nordland fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltakene på/langs fv. 815. Avtalen skal være basert på byggeplaner godkjent av Nordland fylkeskommune.

### 5.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. godkjente planer.
- Eventuelle nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold skal være ferdigstilt, jf. 2.8.