



Vestvågøy kommune

Siste behandling i
Forvaltningsutvalget: 17.09.19
Vedtatt av kommunestyret i
møte dato:

Under K. Saknummer:

Siste revisjon: ..14.01.20

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Dønnvoll, Leknes

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 201816

Saksnummer 18/759

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for trinnvis bygging av eneboliger, rekkehus og lavblokk med tilhørende teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal samt å legge til rette for ny gang- og sykkelvei i tilknytning til Storeidmyra.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål (Pbls §§ 12-5, 12-6 og 12-7)

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B) – privat eierform
 - Lekeplass (BLK) – felles eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV) – offentlig og felles eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) – offentlig og felles eierform
 - Gang-/sykkelveg (SGS) – offentlig og felles eierform
 - Gangveg/gangareal (SGG) – felles eierform
- Grønnstruktur
 - Turveg (GT) – felles eierform
 - Friområde (GF) – privat eierform
- Hensynssoner
 - Faresone – Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)
 - Sikringssone – Frisikt (H140)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan for hvert delfelt og byggetrinn i passende målestokk som viser tomteinndeling, planlagt bebyggelse med plassering og høyder, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel/atkomst, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, tekniske anlegg og løsninger for felles leke- og uteoppholdsarealer.

2.3 Støy

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

2.4 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

2.5 Arkitektur og estetikk

Planlagt bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming.

Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt felt.

Ved bearbeiding av terrenget skal det tas hensyn til at overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

Bebyggelse skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

2.6 Parkering

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

2.7 Lekeareal

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 100 m fra den enkelte boenhet det skal betjene.

Ved opparbeiding av 4 eller flere boenheter skal det opparbeides felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

2.8 Kabelanlegg

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

2.9 Avfallshåndtering

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av egne avfall. Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift.

2.10 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes.

2.11 Grunnforhold

Fundamenteringsforholdene skal dokumenteres før utbygging.

2.12 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.13 Forholdet til flyplassen

Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.

Dersom det skal benyttes mobilkran som bryter hinderflatene (sideflaten eller horisontalflaten), må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Leknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Leknes lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Leknes lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 30 moh, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 30 meter over terreng, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av mobilkraner, før det gis igangsettingstillatelse.

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.14 Hensyn til landbruk

Plan for håndtering av jordressurser ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk.

2.15 Opparbeiding av gang- og sykkelvei

Det skal etableres gang- og sykkelvei Osgs, før det gis brukstillatelse før den 11 boenhet blir bygd, jf. § 5.3.

2.16 Forholdet til eksisterende bekk

Eksisterende bekk kan legges om. Nytt bekkeløp skal ligge åpent og føres ut i grøft med mindre det må krysse avkjørslers/veier.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

I områder benevnt B1 – B7 tillates det etablert frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og lavblokk/flermannsboliger, med tilhørende parkering, intern atkomst, garasje/carport, felles eller egen avfallshåndtering samt evt. tekniske anlegg.

Det skal legges til rette for etablering av åpen grøft i nordlig del av B1 ifm. omlegging av eksisterende bekk.

a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. For øvrig faller byggegrensen sammen med formålsgrensen der byggegrense ikke er vist.

Avfallsanlegg, forstøtningsmurer, evt. gjerder og biloppstillingsplasser tillates utenfor byggegrenser. Garasjer/carport og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor byggegrenser, men inntil 1 m fra regulert veikant såfremt disse plasseres parallelt med veien.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

Bebyggelse tillates med flatt tak, saltak og pulttak, med maks bygghøyde på 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det kan gis unntak for tekniske takoppbygg slik som trapperom og heishus over tillatte byggehøyder dersom disse har et begrenset areal og god tilpasning i form og materialbruk.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 45 %.

Garasje skal ha maks BYA = 50 m² og kan føres opp med maks mønehøyde, evt. høyeste gesims (ved pulttak på 4,5 m eller flatt tak 3, 5 m) fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal tilpasses bolighuset.

3.1.2 Lekeplass (BLK)

Område benevnt f_BLK er felles lekeareal for planområdet, jf. § 2.7.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV1 utgjør deler av eksisterende kommunal vei (Storeidmyra) og er regulert inn i henhold til veinormalen N100, veiklasse Sa2 (alternativ 1).

Område benevnt o_SKV2 utgjør ny atkomstvei. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Veien skal være offentlig.

Områder benevnt f_SKV3 utgjør ny atkomstvei. Veiene skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Veiene skal være felles for de tomtene som ikke får atkomst fra o_SKV2.

Det tillates direkte avkjørsler til veiene benevnt o_SKV2 og f_SKV3.

3.2.2 Gang-/sykkelveg (SGS)

Områder benevnt o_SGS skal benyttes til gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen. Gang og sykkelveien skal være offentlig.

3.2.3 Gangveg/gangareal (SGG)

Område benevnt f_SGG skal benyttes som gangatkomst til felles lekeareal. Veien skal være kjørbær for brøytebil, og som kjørbær atkomstvei til tilstøtende tomter.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt o_SVT1 – o_STV5, f_SVT6 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. o_SVT1 – o_SVT5 skal være offentlige arealer, f_SVT6, skal være felles arealer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (GT)

I område benevnt f_GT tillates det etablert tråkk/sti. Justering av formålsgrensene tillates for å få til hensiktsmessig tomteinndeling.

3.3.2 Friområde (GF)

Områder benevnt GF1 – GF3 er deler av eksisterende friområde og kan brukes av allmennheten som utfartsområde. Områder benevnt GF1 og GF2 skal i tillegg fungere som grønnbuffer mot Storeidmyra.

3.4 Overvann

Det skal være lokal håndtering av overvann. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart.

Vann - og avløpsplan skal ivareta, og opprettholde eksisterende bekk i planområdet.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikringszone – frisikt (H140)

Innenfor områder benevnt H140_1 og H140_3 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

4.2 Faresone – høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

Innenfor områder benevnt H370_1 – H370_4 tillates det ikke oppført byggverk.

Område benevnt H370_1 omfatter eksisterende luftlinje. Ved fjerning av luftlinjen oppheves byggeforbud i hensynssonen.

Håndtering av høyspentanleggene i anleggsfasen skal avklares med eier.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt delfelt/byggetrinn:

- Situasjonsplan iht. § 2.2.
- Perspektiver og snitt som viser den nye bebyggelsen.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.3.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg (VA og vei, herunder omlegging av bekk) som er godkjent av Vestvågøy kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. §2.10.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet og krav til leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann.
- Det skal utarbeides plan for håndtering av matjord som blir fjernet som følge av utbygging , og skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt delfelt/byggetrinn:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg (VA og vei) som er godkjent av Vestvågøy kommune.
- Utforming av avkjørsel til det enkelte området/til den enkelte tomt godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, jf. § 2.11.

5.3 Brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet for omsøkt delfelt/byggetrinn:

- VA- håndtering og anlegg.
- Det må legges til rette med fortau/snarvei for myke trafikanter internt i feltet, og spesielt i tilknytning til ny atkomstvei.
- Gangvei, lek, adkomstveier
- Felles lekeareal.

Ved ferdigstilling i vintersesongen skal lekearealet senest være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende barmarksesong.

- Parkering.
- Evt. nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.
- Offentlig gang- og sykkelvei, jf. § 2.15. skal være ferdig opparbeidet
- Turveg, jf. § 3.1.1.