

planID 1860 2016 06

arkivID 15/4762

Remi Solberg
Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

*Hellesjyen boligfelt II
gnr 51 bnr m.fl*

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeidet	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Planutvalget	11.10.16	047/16	07.11.16		15/4762
Planutvalget	25.11.16	013/17	21.03.17		15/4762
Kommunestyret	25.11.16	012/17	28.03.17		15/4762

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500 (A1), datert 05.04.2017.

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)
 - a. Boligbebyggelse (B1-B3)
 - b. Uteoppholdsareal (BUT)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)
 - a. Kjøreveg (f_KV1-2)
3. Landbruks- natur og friluftformål, inkludert reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)\
 - a. Naturformål (LNA)
 - b. Friluftformål (LF)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Rekkefølge

1. Før første rammetillatelse gis, skal det utarbeides og godkjennes en egen VVA-plan, samt plan for området avsatt til uteoppholdsareal og gangsti frem til denne. Planene skal bla. omfatte og beskrive vegger, opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann, nødvendig vurdering av kapasitet for uttak av vann for brannsløkking, samt gangsti til og utforming og innhold til uteoppholdsarealet. Håndbok/teknisk norm for VVA Vestvågøy kommune gir rammer for utforming og dokumentasjon.
2. Vedlagt søknad om rammetillatelse for den enkelte tomt skal det legges ved en utendørs-/situasjonsplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for plassering av avkjørsel, samt eksisterende og framtidig terreng med planlagt byggverk og parkering innplassert.
3. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.
4. Alle tiltak som omhandler teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp), sti frem til eksisterende traktorveg og til uteoppholdsarealet, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealet skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for omsøkt tiltak innenfor områdene B1 og B2.

§ 2.2 Støy

1. Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

§ 2.3 Byggegrenser

1. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor målsatte byggegrenser gitt i plankartet. Parkering, hekker, gjerder, etc. tillates utenfor byggegrensen. Garasjer og boder tillates inntil 1 m fra nabogrense.
2. Mot bekk/grønnstruktur i sør er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
3. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om minste avstand til nabogrense.

§ 2.4 Flomhensyn

1. Av hensyn til flom og forventet havnivåstigning, skal ny bebyggelse og installasjoner plasseres på minimum kote + 4,0 (NGO).

§ 2.5 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

§ 2.6 Masse- og avfallshåndtering

1. Der terrenginngrep planlegges gjennomført skal det vurderes om grunnen kan være forurenset og eventuelt behov for nærmere kartlegging i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass. Eventuell innkjøring av nye fyllmasser skal være rene i tråd med fastsatte normverdier.
2. Overskuddsmasser i form av dyrkbar jord skal tas vare på og stilles til dispensasjon til aktive gårdbrukere dersom de ikke kan disponeres av tiltakshaver selv. Massene skal ved lagring oppbevares atskilt fra andre masser og på en forsvarlig måte som ikke forringer jordkvaliteten.

§ 2.7 Utforming

1. Store skjæringer og fyllinger skal unngås. Det skal tilstrebes å tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad, blant annet gjennom valg av hustype og plassering.
2. Terrenget mellom tomter skal gis en jevn overgang.
3. Grøfter i forbindelse med veganlegg og eventuelle skråninger for øvrig skal tilsås og gis en tiltalende utforming.

§ 2.8 Automatisk fredet kulturminne

1. 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.

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

§ 3.1 Boligbebyggelse (B1–B3)

1. Område B1–B2 omfatter planlagt boligområde og område B3 omfatter eksisterende boligområde.
2. Innenfor områdene tillates det oppført boliger med tilhørende garasje/parkering og uteoppholdsareal, areal til snøopplag, tekniske anlegg i grunnen, grøft, avkjørsler og andre installasjoner i tilknytning til tilgrensende veganlegg.
3. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad innenfor hver tomt er %–BYA=55%. Dette er inkludert garasje. For boligene settes maksimal gesimshøyde til 6,5 m og maksimal mønehøyde til 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
4. Garasje kan maksimalt ha en grunnflate på 50 m² innenfor gjeldende utnyttingsgrad. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 3,0 og 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
5. De regulerte tomtegrensene tillates justert dersom terrengmessige forhold skulle tilsi det. Justeringer avklares i den enkelte byggesak.
6. Adkomst til boligtomtene er vist med pil på plankart. Mindre justeringer av disse tillates avklart i den enkelte byggesak.
7. Adkomsten i starten til tomt B2 skal være åpen for allmennheten ift. tilkomst til gangsti og uteoppholdsarealet og friluftsområdet.
8. Allmennheten har rett til å krysse den nordøstligste tomten innenfor område B3 for tilkomst til området avsatt til friluftsområde og området avsatt til uteoppholdsareal.

§ 3.2 Uteoppholdsareal (BUT)

1. Området med signaturen BUT er felles uteoppholdsareal for B1 og B2.
2. Området skal tilrettelegges med beplantning, grillplass, benker, flere elementer for lek og ellers gis en tiltalende utforming.
3. Naturlig terreng skal unyttes som en kvalitet for opphold og lek ved utforming av området.
4. Det skal benyttes naturlike eller naturlige materialer slik som tre og stein ved møblering av området.

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

§ 4.1 Kjørevei (f_KV)

1. f_KV1-f_KV2 er privat/felles atkomstvei (kjøreveg) for boligområdene B1-B3.
2. f_KV1 skal være åpen for allmennheten i forhold til tilkomst til sti i området avsatt til friluftsområde.
3. f_KV2 skal være åpen for allmennheten for tilkomst til området avsatt til friluftsområde.

§ 5 Landbruks- natur og friluftformål, inkludert reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

§ 5.1 LNFR-naturformål (LNA)

1. Området med signaturen LNA settes av til naturområde og utgjør randsonen til bekk. I dette området tillates ingen bebyggelse. Området kan benyttes til rekreasjon og opphold.

§ 5.2 LNFR-friluftformål (LF)

1. Området med signatur LF utgjør et friluftsområde. Enkel tilrettelegging i dette området er tillatt så som etablering av stier, gapahuker, grillplasser, etc.
2. Fra B2 og frem til eksisterende traktorveg og uteoppholdsarealet skal det opparbeides en gruset gangsti med en bredde på 2 meter (følger av rekkefølgekravene). Det er videre åpnet for etablering av sti i området frem til boligområde B3 i nord (uten rekkefølgekrav).