

Vestvågøy kommune

PlanID

1860-201210

Bestemmelser til detaljregulering for Storgata-Meierikvartalet

Plan datert:	16.02.13	Bestemmelser datert:	16.02.13
Sist revidert:	27.04.17 LKK - VVK	Sist revidert:	27.04.17 LKK - VVK

§ 1

Generelt

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med planidentifikasjon 1860-201210.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5 Nr. 1	Sentrumsformål Tjenesteyting Religionsutøvelse Administrasjon Bensinstasjon Bolig/forretning/kontor	S OPT K Adm B BFK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 Nr. 2	Veg Fortau Gang/sykkelveg Sykkelveg/-felt Annen veggrunn – tekniske anlegg Annen veggrunn – grøntareal Holdeplass/plattform Parkering	V F GS SV AVT AVG Bus P
Grønnstruktur PBL § 12-5 Nr. 3	Park	FP
Hensynssoner PBL § 12-6	Støysone - Rød Støysone – Gul Bevaring Kulturmiljø	H_210 H_220 H_570

§ 2

Fellesbestemmelser

Situasjonsplan Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Definisjon Møne- og gesimshøyde

Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål.

Byggerestriksjoner

- Alle søknader om byggetillatelse for nye bygninger og anlegg etter PBL innenfor områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonssystemer ved Leknes lufthavn vist på Avinors tegning ENLK-P-10 datert 4.8.2005, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine.
- Bruk av kran** Dersom det skal brukes tårnkran under byggearbeider, må det analyseres nærmere av Avinor. Det kan komme krav fra Avinor om bruk av mobilkran i stedet for tårnkran. Mobilkran gir normalt langt mindre påvirkning på navigasjonsanleggene.
- Byggegrenser** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Tiltak nevnt i pbl. § 29-4, samt støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor byggegrensene, under forutsetning at det ikke er til hinder for sikt for kjørende.
- Oppfylling** Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.
- Uteareal** Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
- Tilgjengelighet** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle".
- Avkjørsler** Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
- Fornminner** Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8.

§ 3

Bebyggelse og anlegg

a. Sentrumsformål, S1 - 11

- Formål** Innenfor formålet tillates det etablert, bolig, forretning (detaljhandel), kontor, bevertning. Hver enkelt eiendom kan benyttes til en hvilken som helst kombinasjon av disse eller til kun en av formålene.

Byggehøyder og grad av utnyttning

	Maksimal byggehøyde	Grad av utnyttning
S1	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	% BYA skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.
S2	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.	% BYA skal ikke overstige 100 % av regulert tomt.
S3	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 100 % av regulert tomt.
S4	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.
S5	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.
S6	Maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 9,5 meter	% BYA skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.
S7	Maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 9,5 meter	% BYA skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.
S8	Maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 9,5 meter	% BYA skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.

S9	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 100 % av regulert tomt.
----	---	---

S10	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 100 % av regulert tomt.
S11	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.	% BYA skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.

Utforming Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.

**Garasjer/
Biloppstilling** Bolig: For hver boenhet skal det være minst 1 garasje plass og 0,25 biloppstillingsplass for besøkende.
Forretning: En biloppstillingsplass pr 100 m² BRA.
Kontor: En biloppstillingsplass pr 100 m² BRA.
Beverting: En biloppstillingsplass pr 50 m² BRA.

b. Tjenesteyting, o_OPT

Formål Innenfor formålet, offentlig og privat tjenesteyting, tillates det etablert, kino, bibliotek, forretning (kiosk), beverting, kontor, undervisning.

Byggehøyder Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige kote 25,5.
For fasader mot Storgata så tillates ikke lavere byggehøyde enn 10 meter.

Tillat utnyttelse Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.

Utforming Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.

**Garasjer/
Biloppstilling** Ved innsendelse av byggesøknad skal det legges ved en begrunnet redegjørelse for antall parkeringsplasser som prosjektet planlegger opparbeidet. Endelig antall parkeringsplasser fastsettes av Planutvalget.

c. Religionsutøvelse, K

Formål Innenfor formålet tillates det etablert bygg for utøvelse av religion.

Byggehøyder Største tillatte gesimshøyde skal ikke overstige 12 og største mønehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tillat utnyttelse Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert tomt.

Utforming Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.

**Garasjer/
Biloppstilling** Ved innsendelse av byggesøknad skal det legges ved en begrunnet redegjørelse for antall parkeringsplasser som prosjektet planlegger opparbeidet. Endelig antall parkeringsplasser fastsettes av Planutvalget.

d. Administrasjon_o_Adm

Formål	Innenfor formålet tillates det etablert bygg der funksjonen skal være offentlig administrasjon.
Byggehøyder	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Tillat	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.
utnyttelse	
Utforming	Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.
Garasjer/ Biloppstilling	Det skal etableres 1 parkeringsplass pr 50 m ² BRA

e. Bensinstasjon_B

Formål	Innenfor formålet tillates det etablert bensinstasjon.
Byggehøyder	Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Tillat utnyttelse	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 100 % av regulert tomt.
Utforming	Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.
Garasjer/ Biloppstilling	Det skal etableres 1 parkeringsplass pr 100 m ² BRA

f. Bolig/forretning/kontor_BFK_1 og 2

Formål	Innenfor formålet tillates det etablert boliger, forretning, bevertning og kontor. Bolig tillates ikke etablert på gateplan. Hver enkelt eiendom kan benyttes til en hvilken som helst kombinasjon av disse eller til kun en av formålene, men da ikke med boligformål på gateplan..
Byggehøyder	Maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 9,5 meter
Tillat utnyttelse	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 60 % av regulert tomt.
Utforming	Det skal utarbeides estetiske vurderinger som skal legges ved byggesøknader.
Garasjer/ Biloppstilling	Bolig: For hver boenhet skal det være minst 1 garasje plass og 0,25 biloppstillingsplass for besøkende. Forretning: En biloppstillingsplass pr 100 m ² BRA. Kontor: En biloppstillingsplass pr 100 m ² BRA. Beverting: En biloppstillingsplass pr 50 m ² BRA.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming	Veibyggning skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
------------------	---

Annen veggrunn - grøntareal

Inne på AVG_5 tillates det etablert kommunalteknisk pumpestasjon. BYA skal ikke overstige 10 m². Største byggehøyde skal ikke overstige 3,5 meter over gjennomsnittsterreng.

Inne på o_AVG_8 tillates det etablert varelevering til bakenforliggende butikk inne i Lofotsenteret.

I forbindelse med opparbeiding skal utarbeides egen helhetlig grønplan for disse områdene.

§ 5**Grønnstruktur****Unstad-
parken**

Skal opparbeides parkmessig i tråd med grønplan

§ 6**Hensynssoner****Støysone –
Rød sone**

Innenfor hensynssoene H_210 er det gjort støyberegninger som har resultert i at området er klassifisert som rød sone. Innenfor denne sonen bør det ikke etableres formål som er støyfølsomme

**Støysone –
Gul sone**

Innenfor hensynssoene H_220 er det gjort støyberegninger som har resultert i at området er klassifisert som gul sone. Innenfor denne sonen kan støyfølsom bebyggelse oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Gjeldende grenseverdier for gul sone i T-1442 for støy fra vegtrafikk er 55 L_{den} på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. I tillegg er det krav til maksimalt støynivå utenfor soverom natt (kl. 23 – 07) på 70_{L5AF}. Alle tall er oppgitt i dB,

**Bevaring av
kulturmiljø**

Innenfor hensynsonen H_570 skal en av de eldste bygningene på Leknes og hage bevares.