

planID 1860 201811

arkivID 18/67

Remi Solberg
Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Allmenningen

Sist endret 17.2.2022

Vedtatt 29.3.2022

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
FO	12.5.2021	FO 049/21	15.6.2021	1.g.beh	18/67-13
FO	17.2.2022	FO 018/22	22.3.2022	2.g.beh.	18/67-29
KS	17.2.2022	KS 021/22	29.3.2022	Egengodkj.	18/67-29

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 Nr 1)	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111
Vann- og avløpsanlegg	BVA	1540
Lekeplass	BLK	1610
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	1800
Bolig/tjenesteyting	BKB	1803
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 Nr 2)		
Veg	SV	2010
Fortau	SF	2012
Torg	ST	2013
Gangveg	SGG	2015
Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT	2018
Kai	SK	2041
Parkering	SPA	2080
3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 Nr 3)		
Friområder	GF	3040
4. HENSYNSSONER (PBL § 12-6):		
RpSikringSone:		
Frisikt	H140	1226
RpStøySone:		
Rød støysone	H210	1227
Gul støysone	H220	1227
Bevaring kulturmiljø	H570	1220
5. BESEMMELESOMRÅDER (PBL § 12-7):		
Funksjons og kvalitetskrav:	#1	

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til utfylling og klargjøring for parkeringsplassen f_SPA, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for det aktuelle tiltak.

Automatisk freda kulturminner

Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner arbeidet stanses og Sametinget og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Situasjonsplan

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

Byggesøknad

Søknad om ny bebyggelse skal inneholde:

- a) Situasjonsplan.
- b) Plan, snitt og fasader av ny bebyggelse.
- c) Vurdering av konsekvenser for nye boliger med tanke på solforhold, utsiktsforhold, innsyn, uteareal, trafikksikkerhet og støy.
- d) Redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.
- e) Det skal også utarbeides en anleggsplan/riggplan.

Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming.

Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser innenfor planområdet som følger:

Bolig, to rom 1 parkeringsplass

Bolig, tre rom 1,5 parkeringsplass

Bolig, fire rom el. mer 2

Kontor- og forretning 1 parkeringsplass pr 50 m2 bruksareal

Følgende tas med når det gjelder krav til sykkelparkering:

Bolig 2 pr boenhet

Kontor og forretning 2 pr 50 m2 bruksareal.

Støy

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny støyfølsom bebyggelse overskrider grenseverdiene for gul støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha tilgang til en stille side med støy under grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016.
- Støyutsatte boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side med grenseverdien for gul støysone i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016.

Det skal etableres en støyskjerm langs lekeplassen (BLK). Dette skal være en tett skjerm i høyde 1,2-1,5 m over terreng. Plassering er vist i plankartet.

§ 3 REKKEFØLGE

3.1 Uteopphold

Felles uteoppholdsareal, innenfor BKB1 og lekeplassen på BLK skal etableres og ferdigstilles før det gis brukstillatelse.

3.2 Parkering

Felles parkeringsplass f_SPA med tilstøtende gangareal SGG og kai SK skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKB1.

3.3 Pumpestasjon

Før det gis brukstillatelse innenfor BKB1 skal kommunal pumpestasjon være tatt i bruk.

3.4 VA-plan

VA-plan skal følge med ved innsending av byggesak. Vestvågøy kommune v/Vei, vann og miljø skal godkjenne denne før innsending.

3.5 Støttemur

Innregulert støttemur skal etableres før det gis brukstillatelse innenfor BKB1. Topp støttemur skal ikke etableres lavere enn kote 4,3. Støttemuren skal hindre bølger å nå fram til bygninger innenfor denne. Dekke som støttemuren etableres på skal være tett slik at denne motstår vanninntrenging.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM Formål med offentlig eierform: (o_SV, o_SF, o_SVT, o_ST og o_BVA)
Felles eierform: (f_SV1 og 2, f_SVT og f_SPA)
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse

BFS

Innenfor disse områdene tillates det ført opp frittliggende boligbebyggelse.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Utnyttelse og byggehøyder

Bebygd areal skal ikke overstige 55 % (% BYA)

Byggehøyden for boligbyggene skal ikke overstige 8 og 9 meter for henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene. Tilsvarende tall for garasjebygg og andre bygg er henholdsvis 4 og 5 meter.

BFS1

Innenfor disse områdene tillates det ført opp frittliggende boligbebyggelse.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Utnyttelse og byggehøyder

Bebygd areal skal ikke overstige 30 % (% BYA)

Byggehøyden for boligbyggene skal ikke overstige kote 15 som gesimshøyde og kote 18,5 som mønehøyde. For garasjebygg og andre bygg skal ikke overstige 5 og 6 meter som gesimshøyde og mønehøyde.

b. Vann og avløpsanlegg, o_BVA

Det tillates etablert vann og avløpsanlegg innenfor formålet.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 10m².

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser er samsvarende med formålsgrensene.

c. Lekeplass, BLK

Det tillates etablert lekeplass innenfor dette området. Denne skal møbleres slik at området får en variert bruk og kan brukes av flere aldersgrupper. Det tillates også etablert benker og bord her. Det skal etableres en støyskjerm som vist på plankartet. Denne skjermen er omtalt i støyrapporten.

d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB1

BKB1

Det tillates etablert bebyggelse innenfor dette formålet som kan inneholde, forretning, næringslokaler (primært for fiskeflåten), boliger og tjenesteyting. Forretning, næring og tjenesteyting skal etableres på bakkeplan. Boliger og tjenesteyting skal etableres fra andre etg og oppover.

Bebygd areal skal ikke overstige 90 % (% BYA).

Nyre bygg, som skal inneholde forretning, næring, tjenesteyting og parkering skal ikke legges lavere enn kote 3,4. Dekke for boligformål skal ikke legges lavere enn kote 4,4.

Konstruksjonene som velges må ha materialvalg som tåler vanninntrengninger ved stormflo og elektriske/tekniske installasjoner må flomsikres. Dette gjelder for den del av bygninger som ligger

under kote 4.4. Konstruksjon må også etableres slik at den tåler bølgepågang mot vest. Dette gjelder opp til kote 4.

Bygningsmassen, som inneholder boliger skal etableres i ulike volum og byggehøyder. Dette framkommer av figuren til høyre.

Bygg 1: Næringsbygg (detaljvarehandel) skal ikke overstige kote 9,5 som maksimal byggehøyde. Det gis ikke føringer for takkonstruksjon. Denne byggehøyden gjelder også for eventuell utvidelse innenfor formåls grensen og byggegrensen.

Bygg 2 og 3: Skal ikke overstige kote 16,5 som mønehøyde og kote 13,5 som gesims. Møneterning nord sør.

Bygg 4: Takflaten mellom bygningsvolumene skal ikke overstige kote 7,5 som maksimal byggehøyde. Det tillates også etablert rekkverk på takflaten, maksimal høyde på dette er kote 9.

Bygg 5: Skal ikke overstige kote 19,5 som mønehøyde og kote 16 som gesims. Møneterning øst vest.

Bygg 6: Skal ikke overstige kote 17,5 som mønehøyde og kote 16 som gesims. Møneterning øst vest.

Bygg 7: Skal ikke overstige kote 16 som mønehøyde og kote 13,5 som gesims. Møneretning nord sør.

Bygg 8: Skal ikke overstige kote 15,5 som mønehøyde og kote 13,5 som gesims. Møneretning nord sør.



Byggegrenser er vist på plankartet, der disse ikke framkommer er disse samsvarende med formåls grensene.

Uteopphold

Det skal etableres et felles uteoppholdsareal på taket mellom byggene 2, 3 og 5, som vist på skissen over. Dette arealet etableres da på areal merket «4». Det skal opparbeides ca 225 m2 her. I tillegg benyttes lekeplassen (BLK) som uteoppholdsareal.

e. Bolig / tjenesteyting, BKB2

Det tillates etablert boliger og tjenesteyting innenfor dette formålet. Byggegrenser er vist på plankartet.

Utnyttelse og byggehøyder

Bebygd areal skal ikke overstige 55 % (% BYA)

Byggehøyden for boligbyggene skal ikke overstige 8 og 9 meter for henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene. Tilsvarende tall for garasjebygg og andre bygg er henholdsvis 4 og 5 meter.

Uteopphold

Ved etablering av boliger i dette område skal det avsettes minst 100 m2 uteoppholdsareal på egen tomt.

f. Bolig / tjenesteyting_BKB3

Det tillates etablert boliger og turistformål innenfor dette formålet. Bygning innenfor gnr 10 bnr 245 (det gamle posthuset) skal flyttes inn på formålet BKB3, evt. innenfor hensynssonen H570.

Utnyttelse og byggehøyder

Bebygd areal skal ikke overstige 30 % (% BYA)

Byggehøyden for boligbyggene skal ikke overstige 8 og 9 meter for henholdsvis gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene.

Uteopphold

Ved etablering av boliger i dette område skal det avsettes minst 100 m² uteoppholdsareal på egen tomt.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Ved nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal eksisterende topplag avtas, mellomlagres og legges tilbake, slik at stedegen vegetasjon kan reetableres.

Det kan gjøres mindre endringer på de ulike trafikkformålene, innenfor areal avsatt til samferdsel og teknisk infrastruktur.

Alle offentlige samferdselsformål skal driftes og vedlikeholdes av det offentlige. Dette gjelder veier (o_SV), fortau (o_SF), gangvei (0_SGG), annen veigrunn teknisk anlegg (o_SVT) og Kai (o_SK).

a. Veg, o_SV og f_SV

o_SV er det offentlig veisystem innenfor planområdet.

f_SV1 er felles adkomstareal til gnr 10 bnr 342, 343 og 348. Disse har drifts og vedlikeholdsansvaret for f_SV1.

f_SV2 er Fryseriveien. Mellom BKB1 og BKB2/BFS1 kan senkes slik at det ikke er høybrekk på dette strekke. Veien er felles for eiere innenfor BKB1, BKB2 (gnr 10 bnr 264), gnr. 10 bnr. 1, 6, 39 og bnr 347. Disse har også drifts og vedlikeholdsansvaret for f_SV2

b. Fortau, o_SF

o_SF er regulert fortau i planområdet.

c. Torg, o_ST

o_ST er Allmenningen på Ballstad. Det kan etableres parkeringsplasser innenfor formålet. Det åpnes for avkjøringer fra dette området til tilgrensende arealer i nord. Dette er vist med adkomstpiler. Det tillates varelevering til forretningen sør for torget. Utover dette tillates det ikke etablert tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel i området.

Området tillates hevet til kote 3,4.

d. Gangveg, SGG

SGG er regulert gangveg i forlengelsen av SK og fram til offentlig kjørevei o_SV. Dette arealet skal være åpent for allmenn ferdsel. Minimum bredde på denne er 3 meter. Arealet kan heves til kote 3,4.

e. Annen veigrunn teknisk anlegg, o_SVT

o_SVT er areal som kan brukes som veiskulder, grøft, skjæring, fylling mm. Arealen kan også brukes som snøopplag.

f_SVT er areal som kan brukes som veiskulder, grøft, skjæring, fylling mm. Arealen kan også brukes som snøopplag. Arealene er knyttet opp med formålet f_SV2. f_SV2 er felles for eiere innenfor BKB1, BKB2 (gnr 10 bnr 264), gnr. 10 bnr. 1, 6, 39 og bnr 347. Disse har også drifts og vedlikeholdsansvaret for formålet.

f. Kai, SK

o_SK

Dette er areal i forlengelsen av Allmenningen som er regulert til kai. Det tillates at båter kan legge til her og fortøyas. Arealen kan heves til kote 3,4.

SK

Dette er areal mellom sjøen og BKB1. Dette arealet skal være åpent for allmenn ferdsel. Minimum bredde på denne er 3 meter. Arealen kan heves til kote 3,4. Det tillates at båter kan legge til inn mot dette arealer og fortøyas.

g. Parkering, f_SPA

Inne på f_SPA kan det etableres parkeringsplasser. Disse plassene tilhører boenhetene innenfor BKB1. Arealen skal driftes og vedlikeholdes av boligieierne innenfor BKB1. Området kan løftes til kote 3,4.

§ 7

Grønnstruktur

Frrområde

Arealene skal brukes som frrområdet. Det tillates ikke etablert anlegg innenfor dette området som er til hinder for allmennhetens bruk.

§ 8

HENSYNSSONER

Frisiktzone

I frisiktsoner, H140, mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

Støysoner

Rød støysone, H210, ikke tillatt med boligbebyggelse.

Gul støysone, H220, tillatt med boligbebyggelse, men krav til støyreducerende tiltak. Det kan etableres uteoppholdsarealer innenfor denne sonen med det skal da etableres støyskjerm slik at arealene da ligger innenfor grønn støysone.

Kulturminner

Innenfor hensynssonen H570 (bevaring kulturmiljø) gjelder følgende bestemmelser.

Innen sonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringet området.

Bygninger tillates ikke revet innenfor sonen, men bygning innenfor gnr 10 bnr 245 (det gamle posthuset) skal flyttes inn på formålet BKB3.

Kulturminnemyndighetene er høringsinstans i byggesaker innenfor hensynssonen.

Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.

For bygninger skal det legges stor vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bygningens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.

Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Der utskifting er nødvendig, skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

§ 9

BESTEMMELSESONRÅDER

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates ikke dekke å løftes høyere enn kote 7,5. Det tillates etablert rekkverk innenfor dette området, rekkverket skal ikke overstige kote 9.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Vestvågøy kommunestyre i møte 29.03.2022