

planID 1860 201903

arkivID 19/911

Ordfører



Vestvågøy kommune

Detaljereguleringsplan

Skullbru boligområde

39/2 med flere

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Rev. 28.09.21. nytt pkt.

§§ 2.6-4, 2.12, 3,3

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	04.11.2020	076/20	16.11.20	1.g.beh	19/911-13
Forvaltningsutvalg	04.10.2021	078/21	19.10.21	2.g.beh	19/911-30
Kommunestyret	04.10.2021	087/21	26.10.21	Egengodkj.	19/911-30
Forvaltningsutvalg	04.10.2021	039/22	15.6.22	Ny 2.g.beh	19/911-38
Formannskapet	04.10.2021	032/22	16.6.22	Ny 2.g.beh	19/911-38
Kommunestyret	04.10.2021	057/22	27.9.22	Ny egengodkj. etter mekling	19/911-38

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500/1000, datert 11.09.20

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Bolig B16 eksisterende felt
 - b. Bolig B109 nytt felt
 - c. Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - d. Uteoppholdsareal (f_BUT1-3)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjørvevei (o_SV1) Offentlig
 - b. Kjørvevei (o_SV2) Offentlig
 - c. Kjørvevei (f_SV3) Felles
 - d. Kjørvevei (f_SV4) Felles
 - e. Gang og sykkelvei (o_SGS)
 - f. Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1)
 - g. Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG2-3)

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5)
 - a. Turveg (f_TV) Felles

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg
 - b. Støysone

§ 2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsen gjelder kun for ny bebyggelse med unntak av følgende:

1. Ved søknadspliktige tiltak på eksisterende boliger skal tiltak mot støy vurderes.

§ 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommuneplanens arealdel 2019-2031 (planID 201810) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtale kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggeomelding

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller et trinns søknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der bygningens plassering og terrenginngrep for den enkelte enhet vises.
2. Ved søknad om byggetillatelse for bygninger vist i illustrasjon som tomt 11, 12 og 13 skal tiltak i forhold til støy dokumenteres.:
3. Støy fra veitrafikk til innvendige oppholdsrom skal ikke overstige 30 dBA

§ 2.3 Rekkefølge

1. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggeteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Handbok 017 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
2. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannsløkking.
3. Før tiltak i B109 skal kryss- avkjørsel opparbeides og tilrettelegges i samsvar med plan.

4. Uteoppholds- og lekeområde (f_BUT1), skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligene.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser.
3. Byggegrense fra E10 settes til 30 meter fra senterlinje veg.

§ 2.5 Adkomstpiler

1. Adkomstpiler vist i plankartet er kun veiledende. Adkomsten tilpasses den enket tomt og skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.

§ 2.6 Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres og skal rettes opp med tilplanting.
2. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
3. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset stedlig bygningsmiljø og landskap. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger.
4. Avskjærende grøfter og grøfter som kan medføre drenering av myr, skal etableres med tettemasser som forhindrer uttørking av myra.

§ 2.7 Massedeposering og avfallshandtering

1. Matjord og myrmasse skal deponeres og gjenbrukes i landbruksammenheng.
2. Arealet f_BRE skal benyttes til oppstillingsplass for fellessøppeldunker/nedgravd avfallsløsning.

§ 2.8 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne- og utemiljø skal prinsipp om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting
2. Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet.

§ 2.9 Belysning

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

§ 2.10 Overtakelse av fellesarealer

1. Fellesarealer skal, når de er ferdig opparbeidet, overføres til beboerne innenfor B109.

§ 2.11 Forhold mellom B16 og B109

1. De eiendommer innenfor B16 som naturlig kan knytte seg til ny infrastruktur på B109 kan gjøre dette dersom det skal gjennomføres tiltak etter Plan- og bygningsloven § 1-6. Det skal i så tilfelle lages en avtale mellom aktuell eiendom på B16 og velforeningen for B109.

§ 2.12 Aktsomhet kulturminner og kulturmiljø

Jamfør Kulturminnelovens § 8 andre ledd, skal denne bestemmelsen bringes videre til den eller de som utfører arbeid i marken.

1. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i område, må arbeidene stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner. Kulturminneloven
2. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må Nordland Fylkeskommune underrettes umiddelbart.

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

§ 3.1 Boligbebyggelse (B16 og B109)

1. Innenfor områdene B16 og B109 tillates oppført eneboliger og tomannsboliger. Det tillates maksimalt oppført 23 boenheter innefor B109. Dersom det skal bygges nye boliger innenfor B16 må det opparbeides ny lekeplass og uteoppholdsareal til disse.
2. Maksimal tomteutnytting er $BYA = 40\%$
3. Boliger skal ha et estetisk uttrykk som er tilpasset området.
4. Hver bolig skal ha opparbeidet parkering i samsvar med overordnet plan.
5. Maksimal mønehøyde skal være 9 meter og maksimal gesimshøyde skal være 8 meter, jf. plan og bygningsloven § 29-4.
6. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.

§ 3.2 Andre særskilt angitte bygninger og anlegg (f_BRE)

1. Arealet f_BRE er felles for B109, og skal brukes til oppstillingsplass for søppeldunker
2. Arealet f_BRE skal være opparbeidet i tråd med leverandør av avfallsløsningens spesifikasjoner.

§ 3.3 Lekeplass og areal for uteopphold

1. Uteoppholdsareal f_BUT1 er felles for B109 og B16.
2. Området skal opparbeides i tråd med bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel 2019-2031, kap. 2.14, og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
3. Det er tillat med nedgravd avløpsløsning på området f_BUT1. Det tillates videre betjeningspanel eller lignende (ikke bygning) montert på stolpe og i tilknytning til dette.
4. Områdene f_BUT 2 og 3 er felles uteoppholdsareal for B109 og B16. Disse skal opparbeides etter retningslinjene gitt i kommuneplanens arealdel 2019-2031, kap. 2.14.

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

§ 4.1 Kjørevei

1. o_SV1 er offentlig og eksisterende E10
2. f_SV2 er felles og eksisterende avkjørsel fra E10 og gir tilkomst til planområdet og fungerer som kryss mellom E10 bebyggelse øst for gang og sykkelveien. Krysset skal opparbeides i tråd med plankart.
3. f_SV3 er fellesadkomst for B109 og skal opparbeides i tråd med plankart. Adkomst til utmark/resterende del av eiendommen 39/2 skal sikres gjennom denne adkomsten
4. f_SV4 er fellesadkomst for B109 og skal opparbeides i tråd med plankart.

§ 4.2 Gang- og sykkelvei

1. o_SGS er eksisterende gang og sykkelvei. Det skal gjennomføres endringer i kryss med o_SV1 og f_SV2 i samsvar med plankart.

§ 4.3 Annen veigrunn (Eksempel grøft, grøntareal mm)

1. o_SVG1 er offentlige fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. f_SVG2 er private fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet
3. Eventuelle fyllinger på SVG1-3 skal dekket til med jord og tilplantes.

§ 5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

§ 5.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

§ 5.2 Gul sone – trafikkstøy

1. Boliger og uteoppholdsareal som ligger innenfor gul støysone må særlig vurderes med tanke på støyskjerming