



Vestvågøy kommune

Siste behandling i Planutvalget dato: 17.09.19

Vedtatt av Kommunestyret i

møte dato:

Under K.

Saksnummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Torvhaugen

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 201703

Saksnummer 17/1955

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en barnehage med tilhørende uteareal og teknisk infrastruktur på vestre del av planområdet, samt trinnvis utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur på resterende del av planområdet. Planen åpner også for mulighet til å anlegge skole i område benevnt o_BKB.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B) – privat eierform
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – offentlig eierform
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT) – offentlig eierform
 - Lekeplass (BLK) – felles eierform
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) – offentlig eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV) – offentlig og felles eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) – offentlig og felles eierform
 - Fortau (SF) – offentlig eierform
 - Gang-/sykkelvei (SGS) – offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Friområde (GF) – offentlig eierform
- Hensynssoner
 - Faresone – Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)
 - Sikringsone - Frisikt (H140)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk som viser tomteinddeling, planlagt bebyggelse med plassering og høyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, tekniske anlegg, plassering og løsninger for felles leke- og uteoppholdsarealer. Situasjonsplanen for hvert delområde B2-B12 skal behandles politisk i forvaltningsutvalget.

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 i samsvar med dens funksjon.

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.

Det skal unngås bruk av forstøtningsmurer.

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 gjeldende parkeringsbestemmelser for Vestvågøy kommune.

Det skal tas hensyn til hente- og bringeproblematikk, samt parkeringsbehov for besøkende ved utforming av området benevnt o_BOP og ved evt. bygging av skole i område benevnt o_BKB.

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 tilgjengelige, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Ved opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal kan områder benevnt B2 – B11 samt områder benevnt B12 og o_BKB ses i sammenheng, dersom det legges til rette for boliger i område benevnt o_BKB.

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 må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflater (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, dvs. ikke over kote 69,6 m. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 69,6 m, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Leknes lufthavn om godkjenning av kran bruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten.

Ved alle byggesaker om ny bebyggelse over 3 etasjer som overstiger kote 33,9 m, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Vestvågøy kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for slike byggesaker.

Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av kraner, uansett type, til oppføring av bebyggelse og anlegg.

2.14 Hensyn til klimaendringer

Det skal tas hensyn til klimaendringer ved dimensjonering av dreneringssystemet.

Prosjektering av dreneringssystemet skal gjøres av fagkyndig og skal godkjennes av Vestvågøy kommune.

2.15 Hensyn til landbruk

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

Det skal opparbeides gangvei/sti mellom B9 og o_BKB som skal påkobles eksisterende sti som brukes som gangatkomst til idrettsbanen og -hallen nord for planområdet, slik at det til enhver tid skal være mulig å ta seg frem til idrettsbanen og -hallen via denne traséen. Inntegnet stiple linje på plankartet er kun en illustrasjon.

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

I områder benevnt B1 – B12 tillates det etablert frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og lavblokk/flermannsboliger, med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, interne atkomstveier, parkering, garasje/carport, felles eller egen avfallshåndtering samt evt. tekniske anlegg.

Område benevnt B13 omfatter deler av eksisterende boligbebyggelse. For dette området skal gjeldende tillatelse eller de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen gjelde inntil det evt. blir utarbeidet egen reguleringsplan.

a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. For øvrig faller byggegrensen sammen med formåls grensen der byggegrense ikke er vist. Byggegrenser mot interne veier skal være minimum 4 m fra veikant.

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 og med maks byggehøyde 9 m 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 eller flatt tak) på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal underordnes og tilpasses bolighuset.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

I område benevnt o_BOP tillates barnehage med tilhørende uteareal, interne atkomstveier, parkering, avfallshåndtering, samt evt. tekniske anlegg.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 40 %.

a) *Byggegrenser*

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen. Avfallsanlegg, forstøtningsmurer, evt. gjerder og biloppstillingsplasser tillates utenfor byggegrenser.

b) *Byggehøyder*

Bebyggelse tillates med flatt tak, saltak og pulttak og med maks byggehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gis unntak for tekniske takoppbygg slik som trappetårn og heishus dersom disse har et begrenset areal og god tilpasning i form og materialbruk.

3.1.3 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig og undervisning (BKB)**

I område benevnt o_BKB tillates det etablert skole med tilhørende parkering og uteareal samt frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og lavblokk/flermannsboliger, med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, parkering og garasje/carport. I område tillates det etablert interne atkomstveier, felles eller egen avfallshåndtering samt evt. tekniske anlegg.

Ved utforming av skole med tilhørende uteareal skal det søkes en løsning som tar hensyn til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på utsyn, støy og solforhold.

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

Ved bygging av boliger gjelder § 3.1.1 bokstav a og b. Ved bygging av skole gjelder § 3.1.2 bokstav a og b.

Ved bygging av skole skal det gjøres en vurdering av behovet for avbøtende tiltak ift. trafikk. Trafikksikkerhet skal dokumenteres ifm. byggesøknad.

3.1.4 **Lekeplass (BLK)**

Område benevnt f_BLK er felles lekeareal for felt B5 – B11.

Lekeområdet kan regnes med i kravet som fremgår av § 2-7.

3.1.5 **Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)**

I område benevnt o_BKT kan det føres opp vann- og avløpsanlegg, herunder pumpestasjon.

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 (Torvhaugen) slik den er regulert inn i gjeldende reguleringsplan (plan ID 200404).

I område benevnt o_SKV1 skal det opparbeides opphøyd fotgjengerfelt ifm. kryssing av Torvhaugen. Inntegnet fotgjengerfelt som fremgår av plankartet er veiledende. Eksakt plassering og utforming av fotgjengerfeltet skal avklares med Vestvågøy kommune.

Område benevnt o_SKV2 utgjør ny atkomstvei. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. prinsippene i veinormalen, veiklasse Sa1, med ensidig fortau. Veien skal være offentlig.

Områder benevnt o_SKV3 og o_SKV4 samt o_SKV6 - o_SKV8 utgjør nye atkomstveier. Veiene skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Veiene skal være offentlige.

Område benevnt o_SKV5 utgjør ny atkomstvei. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Det skal opparbeides snumuligheter som er dimensjonert for lastebil o.l. ved enden av veien ifm. ferdigstilling av hvert felt, med mindre veien videreutvikles som sløyfe. Veien skal være offentlig.

Område benevnt o_SKV8 utgjør ny atkomstvei. Veiene skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Veien skal være offentlig. Veien kan justeres ifm. byggesøknad for å få til en bedre utnyttelse av tilstøtende tomter.

Område benevnt SKV9 utgjør en del av eksisterende atkomstvei, Bedehusbakken.

Område benevnt SKV10 utgjør ny atkomstvei. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen, veiklasse A1. Det skal opparbeides snumuligheter som er dimensjonert for lastebil o.l. ved enden av veien ifm. ferdigstilling av hvert felt, med mindre veien videreutvikles som sløyfe. Veien skal være felles for de tomtene denne skal betjene.

Atkomst til de nye feltene er vist med avkjørselspiler. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse. Nye avkjørsler ift. det som fremgår av plankartet tillates dersom det ikke er mulig å bruke felles atkomstveier.

Øvrige avkjørselspiler viser avkjørsler til eksisterende bebyggelse, også bebyggelse som ligger utenfor planområdet. Mindre justeringer av disse tillates og avklares med Vestvågøy kommune.

3.2.2 Fortau (SF)

Områder benevnt o_SF1 - o_SF3 skal benyttes til offentlig fortau med bredde iht. plankartet. Fortauet skal opparbeides iht. veinormalen.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt o_SVT1 – o_STV10 samt f_SVT12 og f_SVT3 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. o_SVT1 – o_SVT11 skal være offentlige arealer og f_SVT13 og f_SVT14 skal være felles arealer.

3.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Område benevnt o_SGS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal ha bredde iht. plankartet og opparbeides iht. veinormalen.

Gang- og sykkelveien skal være kjørbar og kan brukes som bilatkomst til felt B3 og B2. Gang- og sykkelveien kan også brukes ifm. brøyting, utrykking, renovasjon o.l.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Områder benevnt o_GF1 – o_GF6 er deler av eksisterende friområde og kan brukes av allmennheten som utfartsområde.

Det kan opparbeides sti gjennom friområdene.

Det tillates avkjørsler fra områder regulert til kjørevei (SKV) til den enkelte tomt gjennom områder benevnt GF.

De deler av friområdene som ikke tas i bruk som avkjørsel eller utfartsområde kan brukes til snøopplag.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Faresone – høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

Innenfor områder benevnt H370_1 og H370_6 tillates det ikke oppført byggverk.

Områder benevnt H370_2, H370_4 og H370_5 omfatter eksisterende luftlinjer. Ved fjerning av luftlinjene oppheves byggeforbud i hensynssonen.

Håndtering av høyspentanleggene i anleggsfasen skal avklares med eier.

4.2 Sikringszone – frisikt (H140)

Innenfor områder benevnt H140_1 – H140_12 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

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

- Situasjonsplan for hvert delområde B2 – B12 iht. § 2.2. skal være godkjent av forvaltningsutvalget
- Perspektiver og snitt som viser den nye bebyggelsen.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf § 2.3.
- Overordnet plan for offentlige veier og VA-anlegg, som er godkjent av Vestvågøy kommune. Det skal fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.10.
- Positiv radioteknisk vurdering, jf. § 2.13, andre avsnitt.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet og krav til leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.
- Det skal fremlegges plan for flytting av Matjord som blir fjernet som følge av utbygging 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 offentlige veier .
- Utforming av avkjørsel til det enkelte området/til den enkelte tomt godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, jf. § 2.11.
- Dokumentasjon på trafiksikkerhet (gjelder ved evt. bygging av skole i området benevnt o_BKB), jf. § 3.1.3.
- Plassering og utforming av gangvei/sti, jf. § 3.1.

5.3 Brukstillatelse

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

- Atkomstveier og VA-anlegg.
- Felles lekeareal.
- Parkering iht. gitt tillatelse.
- Nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.
- Gangvei/sti, jf. 3.1 og 5.2, siste punkt.