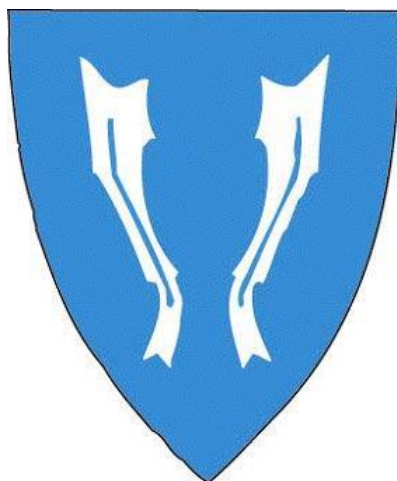


planID 1860 2018 20  
arkivID 18/1632

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

*Reineholmen*

*gnr bnr 11/2, 11/70, 11/71, 11/XX og 11/XX m.fl*

### Forslag til reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	29.8.2019	038/19	17.9.2019		18/1132-32
Forvaltningsutvalg	22.1.2020				18/1132-54
Kommunestyret					18/1132-54

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500, datert 28.08.19.

### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Boligbebyggelse
  - b. Lekeplass
  - ~~c. Annet uteoppholdsareal~~
  - c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - d. Næring/ tjenesteyting
  - e. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Veg
  - b. Gang-/sykkelveg
  - c. Gangveg/ gangareal
  - d. Parkering
  - e. Kai
  - f. Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - g. Annen veggrunn – grøntareal
  
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
  - a. Friområder
  - b. Grønnstruktur
  
4. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Havneområde i sjø
  - b. Småbåthavn
  
5. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Utbyggingsavtale

1. Vestvågøy kommunestyre har i sak XX/YY den tt.uu.gg gitt ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner (arealdel, område og detaljplan) i utbyggingsområder.
2. Kommunedelplan for Ballstad (planID:1860 201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggeomelding

1. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles. Følgende dokumentasjon skal leveres:
  - a. Situasjonsplan i 1:500 som viser:
    - i. Avkjørsel
    - ii. Areal for parkering av biler og sykler
    - iii. Forhold til nabobygg
    - iv. Avstand til vei
  - b. Utomhusplan i egnet målestokk som viser:
    - i. Bebyggelsens plassering og høyde, målsatt ved inngangsparti.

- ii. Fremtidig terreng med stigningsforhold og terrengplanering samt forstøtningsmurer med angitt høyde, der terrengforholdene krever slike tiltak.
    - iii. Vegetasjon
    - iv. Eventuelle trapper, gjerder og øvrig uteoppholdsareal.
  - c. Plan, snitt og fasader i egnet skala.
  - d. Løsning for vann- og avløp samt tilkobling til strømmnett.
  - e. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak, inkludert tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
  - f. For bebyggelse innenfor gul støysone skal det foreligge støvfaglig utredning ved søknad om rammetillatelse.
2. Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet **utbyggings**avtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver som avklarer ramme for gjennomføring.
3. **Utbyggingsa**vtalen skal bla. omfatte rekkefølgekravene i § 2.3. Partene kan også enes om at **utbyggings**avtalen kan omhandle andre forhold.

### § 2.3 Rekkefølge

1. Lekeområdene BLK og lekearealer innenfor BKB1, som angitt i punkt 3.1.10, skal være ferdig opparbeidet med utstyr som angitt i punkt 3.6.5 og med nødvendig støyskjerming og sikringstiltak før det blir gitt brukstillatelse til boliger innenfor BKB1 og B1. Dersom det må etableres lekearealer innenfor område GF1 for å oppnå arealkrav gjelder rekkefølgebestemmelsen også for dette. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt. ~~Uteoppholds- og lekeområde (GF1, GF2, BLK og arealer innenfor BKB1, som angitt i punkt 3.1.10), skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekeutstyr før det blir gitt brukstillatelse til boligene. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.~~
2. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking. Plassering av slokkevannsuttak skal framgå av planen.
3. Gangveiene SGG1 og SGG2 må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse for boliger og næring i områdene BKB1 og BKB2.
4. o\_SV1 og o\_SGS1–o\_SGS3 inngår i planområdet, men må ikke opparbeides før øvrige områder gis ferdigattest. Ny veitrasé inngår i egen sak for gang- og sykkelvei til Ballstadlandet. Inntil disse er etablerte vil de øvrige områdene knytte seg til eksisterende fylkesvei.
5. Det skal etableres **gangfelt trygg kryssing/ krysningspunkt** på eksisterende FV818 før det kan gis brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA. **Gangfeltet Trygg kryssing/ krysningspunkt** skal ivaretas også ved omlegging av veitrasé og etablering av gang- og sykkelvei.
6. Grunnarbeider og kaianlegg kan omsøkes særskilt og alene.
7. Parkeringsplassene (SPA1 og SPA2) må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA.

### § 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Tiltak som kai, støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

### § 2.5 Krav til utforming

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal tilpasses sine omgivelser og om nødvendig avtrappes i tilpassede høyder. Fyllinger og skjæringer som har høyeste punkt lavere enn 3.8 moh. må ikke avtrappes eller tilsåes. Synlige fyllinger mot vann skal mures opp med naturstein.
3. Tiltakshaver skal overholde krav til drenering og grunnarbeider.
4. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.

5. Ved prosjektering av bebyggelse og uterom i område BKB1 og BKB2 stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2.

#### **§ 2.6 Massedeponering og avfallshandtering**

1. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven
2. På areal BKB1 og BKB2 skal det settes av plass til oppstilling/ skur for søppeldunker eller molok-løsninger. Det kan etableres egne tiltak på hvert av områdene eller felles løsning på BKB2. Område for søppelhåndtering på område BKB2 skal være opparbeidet med fast overflate og være dimensjonert for tilstrekkelig akseltrykk fra renovasjonsbil, min.10 t.
3. Det kan etableres skur med søppeldunker eller molokløsninger innenfor områdene B1, BAA, **BAU**-og BKB3.

#### **§ 2.7 Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan 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 uformet. Dette gjelder alt bruksareal i boliger, samt areal som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting
3. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

#### **§ 2.8 Havnivå – Høyde NGO**

Det stilles krav om dokumentert rapport om havnivåstigning, herunder stormflo og bølgenivå før igangsettelse i formålsområde BKB1, BKB2, BAA og B1. Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn 3,8m NGO eller annen dokumentert stedlig verdi. Dette gjelder for rom for varig opphold. Øvrige bygg kan etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dersom dokumentert resultat tilsier det skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde overprøves.

#### **§ 2.9 Alternativ energi**

Ved etablering av mindre småskala energianlegg; solfangere, solpanel, varmepumpe mv, skal de tilpasses til og inngå i områdets og bygningenes arkitektoniske løsninger og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak forøvrig, eller som egen sak.

#### **§ 2.10 Automatisk fredet kulturminne**

Ved funn eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området under bygge- og anleggsarbeidet skal arbeidet stanses omgående. Nordland fylkeskommune og Sametinget skal informeres, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

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

#### **§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)**

##### **Boliger og næring**

1. Maksimal tomteutnyttning er BYA = 70%
2. Maksimal mønehøyde er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 4 etasjer med loftsetasje. Maksimal gesimshøyde er 12,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Det tillates eventuelt kombinasjoner med andre takformer, forutsatt at de inngår som en del av den arkitektoniske helheten.
4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde for disse er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningene skal som hovedregel ha møneretning parallelt med kaikanten.
6. Arealer på bakkeplan skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner. Arealet kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), servering, tjenesteyting og service.

7. Bolig tillates fra og med 2. etasje og oppover, men kan ha bifunksjoner, som inngangsparti med vindfang og arealer for trapper, og lignende, på bakkeplan.
8. Det kan etableres fellesfunksjoner som søppelrom, postkasser og sykkelstativ på bakkeplan. Plassering og utforming skal være godt tilpasset øvrig bebyggelse.
9. 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.
10. Det skal opparbeides min. 180 m<sup>2</sup> lekeareal innenfor området. Arealet skal oppfylle krav som beskrevet under § 3.6 Lekeplass og areal for uteopphold.
11. Det skal etableres kai langs hele sjøkanten og denne skal være åpen for allmenheten.
12. Det tillates etablering av kai og flytebrygge innenfor dette området.

### **§ 3.2 Næring og tjenesteyting (BKB2)**

1. Maksimal tomteutnyttning er BYA = 70%.
2. Maksimal mønehøyde er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 4 etasjer med loftsetasje. Maksimal gesimshøyde er 12,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Det tillates eventuelt kombinasjoner med andre takformer, forutsatt at de inngår som en del av den arkitektoniske helheten.
4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde for disse er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningene skal som hovedregel ha møneretning parallelt med kaikanten.
6. Arealer på bakkeplan skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner. Arealet kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), servering, tjenesteyting, funksjoner knyttet til overnatting og service. Overnatting tillates ikke på bakkeplan.
7. Fra og med 2. etg kan det etableres funksjoner som overnatting, tjenesteyting og kontor samt funksjoner som hører naturlig sammen med dette.
8. 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.
9. Det skal etableres søppelhåndtering innenfor området, som kan benyttes av områdene BKB1 og BKB2. Det må tilrettelegges for adkomst for renovasjonsbil. Løsning for søppelhåndtering skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
10. Det skal etableres kai langs hele sjøkanten og denne skal være åpen for allmenheten.
11. Det tillates etablering av flytebrygge innenfor dette området.

### **§ 3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)**

#### **Næring/ Fritidsbebyggelse/ Parkering**

1. Maks. tomteutnyttning er BYA = 90%.
2. Maks. mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform, og maksimalt 45° takvinkel.
4. Bygningenes hovedvolumer skal ha møneretning normalt på sjøkant.
5. Adkomst mellom veg (SV2) og kai i området VS3 skal etableres innenfor område BAA. Adkomst skal minst dimensjoneres for liten lastebil.
6. Det kan etableres carport-løsninger med adkomst fra SV2. Disse kan være integrerte i øvrig bygningsmasse.
7. 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.

### **§ 3.4 Bolig (B1)**

1. Maksimal tomteutnyttning er BYA = 55%.

2. Maks. mønehøyde er 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 8m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform, og maksimalt 45° takvinkel.
4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde er 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningenes hovedvolumer skal ha møneretning normalt på sjøkant.
6. Garasje/ carporter skal være tilpasset bolighus med hensyn på materiale, form og farge. Disse kan oppføres i en etasje. Maksimal byggehøyde for garasje er 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
7. 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.
8. Det tillates etablering av kai og flytebrygge innenfor dette området.

### § 3.5 Andre særskilt angitte bygninger og anlegg (BKB3)

1. Arealet BKB3 er areal avsatt til trafostasjon og anlegg for vann og avløp.
2. Det tillates søppelskur eller molokløsninger innenfor området.

### § 3.6 Lekeplass og areal for uteopphold

1. Lekeplass i området BKB1 (se §3.1.10) er felles for boliger innenfor området. Lekeplasser som etableres utenfor byggegrensen skal være tilgjengelig for brukere innenfor hele planområdet.
2. Areal BLK benyttes av boligene i områdene B1 og BKB1.
3. Det skal være minimum 25m<sup>2</sup> lekeareal per bolig.
4. Areal avsatt til lek og uteopphold skal ha solrik plassering, ikke være brattere enn 1:3, ha en funksjonell form, og skjermes mot vær, vind, støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Der arealene ligger nært vann skal avgrensning mot vann sikres.
5. Lekeplass innenfor BKB1 og BLK skal minimum være utstyrt med sandkasse, lekestativ, sittebenk og beplantning som fremmer lek (eksempelvis klatretre, pilhytte, bærbusker o.l.)
6. Minst 10% av BLK skal settes av til vegetasjon/tilsåing.  
~~Område GF2 skal ha adkomst for gående via BLK.~~
7. Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholds- og lekearealene som ikke er i sammenheng med formålet for området.
8. Lekeplasser skal ikke ha støybelastning over angitt grenseverdi for uteoppholdsareal i T-1442, L<sub>den</sub> 55 dB (vei). Lekeplasser innenfor gul støysone skal ha støyskjerming.

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

### § 4.1 Vei

1. o\_SV1 er offentlig og eksisterende FV818 (Ballstadlandet), med ny trasé i planområdet
2. SV2 er ny felles vei til SPA2, BAA, BLK, GF2 og B1.
3. SV3 er eksisterende felles vei og gir tilkomst til BKB1, BKB2 og SK1.
4. SV4 er snuplass for besøkende, beboere og varelevering på holmen.
5. Innenfor område SV4 skal det etableres oppstillingsplass for utrykningskjøretøy 7 x 12 m. Oppstillingsplass skal tilpasses punktbelastning støtteben: 19 tonn og belastningsflate 60 cm x 60 cm.
6. Det skal etableres gangfelt trygg kryssing/ krysningspunkt på eksisterende FV818, og denne skal ivaretas ved etablering av ny trasé.

### § 4.2 Gangvei

1. Gangvei SGG1 og SGG2 er gangveier for planområdet.
2. Gangveier skal utformes slik at det er universell tilgjengelighet til alle bygg, parkeringsplasser og uteoppholdsareal i planområdet.
3. Gangvei SGG2 kan skjermes fra vær og vind med levegg, tak, eller en kombinasjon av de to.
4. Gangvei SGG2 skal ha rekkverk mot kai.

#### § 4.3 Gang- og sykkelvei

1. Gang og sykkelvei o\_SGS1, o\_SGS2 og o\_SGS3 er offentlig gang og sykkelveg langs FV818
2. Gang og sykkelveg skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

#### § 4.4 Annen veigrunn

1. o\_SVT1– o\_SVT12 er fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. Eventuelle fyllinger på o\_SVG1 – o\_SVG11 skal dekkes til med jord og tilsåes med gress eller beplantes med annen vegetasjon. Områdene kan unntaksvis behandles på annen tiltalende måte.
3. SVT11 er fyllingskant for SV3.

#### § 4.5 Parkeringsplass

1. SPA1 og SPA2 er felles parkeringsplass for BKB1, BKB2, B1, BAA og småbåthavn.
2. Parkeringsplasser på BAA kan benyttes av B1, BKB1 og BKB2.
3. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede på Reineholmen, som kan plasseres innenfor områdene BKB1 og BKB2.
4. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær/tilknyttet inngangsparti. I utgangspunktet satt av plass i delområde BKB1, BKB2 og BAA, men situasjonsplan og prosjektering av bygg kan gi en annen plassering. Deler av sykkelparkering kan etableres i SPA1, SPA2 og BAA.
5. For parkeringsplassene som ligger innenfor byggegrensen i område SPA1 kan det etableres åpne carportløsninger. Maksimal byggehøyde er 4,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Carportene skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Møneretning skal være normal på sjøkanten.
6. Hver biloppstillingsplass skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m<sup>2</sup> (4,5x6m).
7. Bilparkeringskrav:

Formål:	Biloppstillingsoppstillingsplasser:	Pr:
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom eller mer	2	Boenhet
Hotell og overnattingssted	0,4	Gjesterom
Forsamlingslokaler	0,13	Sitteplass
Næring	1	60 m <sup>2</sup> bruksareal
Serveringssteder	1	20 m <sup>2</sup> bruksareal
Lager	0,5	100m <sup>2</sup> bruksareal
Marina (flytebrygger)	0,5	Båtplass

#### § 4.6 Kai

1. SK1 er ny kai. Det kan ikke etableres flytebrygger i området.

#### § 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)

##### § 5.1 Friområder

1. GF1 ~~og GF2~~ er friområde for BKB1, BKB2, BAA og B1.
2. Det kan etableres lekeareal innenfor GF1.

##### § 5.2 Grøntstruktur

1. Innenfor G3 skal det etableres gangsti mellom SGG1 og BLK, som vist i illustrasjonsplan.

#### § 6 Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12–5, nr 6)

##### § 6.1 Småbåthavn (VS1, VS2 og VS3)

1. Innenfor områdene VS1, VS2 og VS3 kan det etableres flytebrygger. Disse skal ikke være til hinder for øvrig båttrafikk, dette gjelder også fortøyninger til flytebrygger.
2. Innenfor område VS3 skal det etableres kai langs hele sjøkanten. Denne skal være åpen for allmennheten og gi adkomst til naust.

**§ 6.3 Havneområde i sjø (VHS)**

1. Området er avsatt til fiskerihavn i sjø.
2. Det kan ikke etableres flytebrygger i området.

**§ 7 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

**§ 7.1 Frisiktsone veg**

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140\_1 – H140\_5) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.