

Reguleringsbestemmelser Utsikten

Vestvågøy kommune

Plannr. 1860-202202

Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for Utsikten

Plan datert:	05.05.23	Bestemmelser datert:	05.05.23
Sist revidert:	25.06.24	Sist revidert:	25.06.24

§ 1 Generelt

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

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse Energianlegg, Trafo Vann- og avløpsanlegg Lekeplass	BF1 – 9 EA o_VA f_LEK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	o_V og f_V
	Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG og f_AVG
	Parkering	f_P
Grønnstruktur	Friområder	f_FRI
Hensynssoner	Faresone høyspenningsanlegg	H370
	Sikringssoner, frisikt	H140

§ 2

Fellesbestemmelser

- a) I planområdet skal det ikke finnes sted tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 før det er etablert veg, vann og avløp.
- b) Ny el- og teleforsyning skal etableres med jordkabel. Eksisterende luftspenn i planområdet skal kables før brukstillatelse på boliger gis.
- c) Det skal utarbeides en arkitektonisk redegjørelse som legges ved byggesøknader.
- d) Dersom det under arbeid oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull (graver eller gamle ildsteder) eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må fylkeskommunens kulturavdeling underrettes umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- e) Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8.
- f) Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:
Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
 - a. For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
 - b. Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 65$ dB.
 - c. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillergrenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021

§ 3

Bebyggelse og anlegg

a. Boliger.

1. Området kan benyttes til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse (BF).
 - Med frittliggende småhusbebyggelse forstås småhus med en boenhet som ikke er sammenbygd med nabobebyggelsen. Dette gjelder for BF1 – 6 og 8 og 9. For BF7 kan det også etableres hus sammenbygd i kjede eller rekke. Gesims og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 8 og 9 meter.
2. Under følger en oversikt over de regulerte byggehøyder for de enkelte tomtene innenfor planen. Byggehøyden er gitt som maksimal byggehøyde der denne er gitt som en kotehøyde moh. (Høydereferanse NN2000).

Tomt nr.	Maksimal byggehøyde i kote	U-grad (% BYA)
BF1	Kote 17,50	% BYA = 55 %
BF2	Kote 18,50	% BYA = 55 %
BF3	Kote 15	% BYA = 55 %
BF4	Kote 18	% BYA = 55 %
BF5	Kote 19,50	% BYA = 55 %
BF6	Kote 17. Boligen kan føres opp med sokkeletasje.	% BYA = 55 %

BF7	Maksimal byggehøyde kan ikke strekke seg høyere enn 4 meter over bakenforliggende veg. Boligene kan føres opp med sokkeletasje.	% BYA = 55 %
BF8	Kote 15,50	% BYA = 55 %
BF9	Kote 15,50	% BYA = 55 %

3. Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje. Garasjen kan være integrert i boligbebyggelsen. Frittstående garasjer skal ikke være større enn 50 m² og kan plasseres 1 meter fra nabogrensen. Garasjer inne på BF8 og BF9 kan etableres i formålsgrensen mellom disse. Garasjene kan også sammenbygges. Sammenbygd garasje kan være inntil 100 m².
4. Balkonger og terrasser i BF8 og BF9 kan krage utover byggegrensen fram til tomtegrense/formålsgrense. For BF8 gjelder dette mot sørvest og sørøst. For BF9 gjelder dette mot sørøst.
5. Det tillates oppføring av fysisk skille langs veien innenfor formålsgrensen BF6. For å ivareta fri sikt ved avkjørselen, skal fysisk skille ikke være høyere enn 50cm.

b. Energianlegg

Det tillates oppført trafo innenfor dette område, (EA)

c. Vann og avløpsanlegg

Det tillates ført opp bygg i forbindelse med tekniske installasjoner for vann og avløpsanlegg. (o_VA)

d. Lekeplass

f_LEK, lekeplassen skal opparbeides samtidig som opparbeiding av feltet.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg** o_V, bygging av den nye adkomstvegen skal gjøres i henhold til utbyggingsavtalen som skal inngås med Vestvågøy kommune og feltutbygger. f_V er adkomstvei fram til BF8 og 9, og skal opparbeides og vedlikeholdes av disse.
- Utforming** Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen taltalende måte.
- Grøfter** Areal regulert til AVG (annen veggrunn – grøntareal) kan benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger. Areal merket o_AVG er offentlig areal. Areal merket f_AVG er felles for eiendommene BF8 og 9. f_AVG kan også benyttes som veiskulder. Dette gjelder der f_AVG grenser mot BF8 og BF9.

Felles parkering f_P, felles parkering er felles for BF1, BF2 og BF3. Disse har drifts og vedlikeholdsansvaret for dette arealet. Arealet er også adkomst til boligtomtene. Det tillates etablert nedgravde renovasjonsdunker (Molok) innenfor dette området. Disse er felles for alle boenhetene innenfor planområde. Det tillates gjort terrenginngrep i området for å sikre best mulig adkomst til BF1 og BF2.

§ 5

Grønnstruktur

Friområder f_FRI, utover vegskjæringer og fyllinger tillates det ikke tekniske inngrep i disse områdene.

Gangbro Gangbro til taket av det gamle fiskemottaket sør fra planområdet må avspærres for å unngå fare for ulykker.

§ 6

Hensynssoner

Faresone H370 er faresone i forbindelse med trafo (EA)
Trafo

Frisiktsone H_140, i frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.