

Reguleringsbestemmelser Utsikten

Vestvågøy kommune

Plannr. 1860 202202

Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for Utsikten

Plan datert: 19.01.24
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 19.01.24
Sist revidert:

§ 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 – 8 EA o_VA f_LEK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Annen veggrunn - grøntareal Parkering	o_V og f_V o_AVG f_P
Grønnstruktur	Friområder	f_FRI
Hensynssoner	Faresone høyspenningsanlegg Sikringssoner, frisikt	H370 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. For BF7 kan det også etableres hus sammenbygd i kjede eller rekke. På BF8 kan det etableres to frittliggende småhus med tilhørende anlegg. Deling av BF8 i to eiendommer er tillat. 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 17	% BYA = 35 %

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. Garasjene kan også sammenbygges. Sammenbygd garasje kan være inntil 100 m². Garasjer inne på BF8 kan etableres i form av parkeringskjeller/carport inn i fjellet under bakken innenfor byggegrensen. Størrelse av parkeringskjeller er kun begrenset til byggegrenser.

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 resten av eiendommen gnr 10 bnr 16 utenfor planarealet, 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 tiltalende måte.
- Grøfter** Areal regulert til AVG (annen veggrunn – grøntareal) kan benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger. Areal merket o_AVG er offentlig areal
- 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 avsperras 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.