

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR OMSORGSBOLIGER  
TORVHAUGEN**

Plan datert:	26.06.23	Bestemmelser datert:	26.03.23
Sist revidert:	15.02.24	Sist revidert:	15.02.24

**§ 1  
GENERELT**

**OMRÅDETS BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGSFORMÅL** Følgende arealformål inngår:

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

*Felt-  
navn*    *SOSI  
koder*

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
Offentlig tjenesteyting	T	1160
Barnehage	BH	1161
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA	1510
Lekeplass	LEK	1610

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Veg	V	2010
Gang/sykkelvei	SS	2015
Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
Annenveggrunn – grøntareal	AVG	2019
Parkering	P	2080

**3. GRØNNSTRUKTUR**

Friområde	FRI	3040
-----------	-----	------

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8):**

a. Sikrings-, støy- og faresoner:

RpSikringSone: Frisikt	H140	1226
---------------------------	------	------

RpFareSone: Høyspenningsanlegg (trafo)	H370	1223
---	------	------

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

<b>AUTOMATISK FREDA KULTUR- MINNER</b>	Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor 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 annet ledd. Kulturminnemyndigheten forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
<b>HENSYN TIL STORSPOVE OG ANDRE HEKKENDE FUGLER</b>	Hekkende fugl i området skal ikke forstyrres i anleggsperioden. Hvis anlegget skal pågå i hekketiden for Storspove skal man vurdere tiltak for hindre forstyrrelser. Kommunen kan kreve stans i anlegget inntil reir er forlatt.
<b>SITUASJONSPLAN</b>	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
<b>UTOMHUSPLAN</b>	Utomhusplanen skal vise følgende forhold: <ul style="list-style-type: none"><li>- bebyggelsens plassering</li><li>- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker og lekeapparat)</li><li>- gang- og kjøremønstre</li><li>- parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler).</li><li>- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus</li><li>- belysning</li><li>- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier</li><li>- plassering og utforming av avfallsanlegg</li><li>- areal for snølagring</li></ul>
<b>TILGJENGELIG- HET</b>	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc.) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.
<b>VISUELLE KVALITETER</b>	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
<b>MILJØ OG KLIMA</b>	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternativer energikilder må vurderes.
<b>HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN</b>	Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. Rammeplan for overvann og flom datert 26.01.24 skal legges til grunn for utforming av overvannshåndteringen. Dersom utbyggingen endres i forhold til rammeplanen skal det gjøres en konkret vurdering med tanke på overvannshåndtering.
<b>BLÅ- GRØNN INFRASTRUKTUR</b>	Blå- grønn infrastruktur skal beskrives i byggesøknaden.

<b>GRUNNVANNSTAND OG VANNMILJØ</b>	I forbindelse med byggesøknader der myr berøres skal det utarbeides en vurdering som skal se på konsekvenser for eventuell senkning av grunnvannet. Det skal gjøres en vurdering opp mot vannressurslovens § 7,2 og aktsomhetsplikten etter § 43a.
<b>UTEOPPHOLD</b>	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet og støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
<b>BEPLANTNING</b>	Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.
<b>ENERGIANLEGG</b>	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
<b>MYRMASSER</b>	Ved innsending av igangsettingstillatelser skal det legges ved notat som omhandler forslag til avbøtende tiltak for å redusere CO2-utslipp. Myrmassene kan legges ut på gnr. 20 bnr. 5 og gnr. 20 bnr. 21 i Vestvågøy kommune.
<b>SLOKKEVANN</b>	Vannledninger til planområdet må ha kapasitet på min 50 l/s eller at det på annen måte tilfredsstiller kravet til slokkevann.

### § 3 REKKEFØLGE

<b>REKKEFØLGE</b>	<p><b>Lekeplasser</b> o_LEK og områder merket LEK1 og 2 skal være opparbeidet med lekeapparater for variert lek samt bord og benker før det gis brukstillatelse innenfor formålet o_T2.</p> <p><b>Kommunalteknikk</b> Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse innenfor o_T2 skal kapasitet til de kommunaltekniske anleggene være dokumentert. Krav og kapasitet til brannvann skal være dokumentert av brannrådgiver.</p> <p><b>Gang- og sykkelveg</b> Gang og sykkelveg, o_GS, innenfor planområdet skal være opparbeidet før et gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p> <p><b>Parkeringsplass</b> Parkeringsplassene o_P3, o_P4 og o_P5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p> <p><b>Adkomstveg</b> Adkomstveg Røsslyngveien, fra Torvhaugan til planområdet, må være opparbeidet som regulert i bebyggelsesplan Torvhauan felt C, plan-id 1860-200712, før det gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p>
-------------------	---

## § 4 EIERFORM

**EIERFORM** Formål med offentlig eierform: *o\_T1 -3, o\_BH, o\_LEK, o\_V, o\_GS, o\_AVT, o\_P1 -5 og o\_FRI*  
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

**FORMÅL** Formålene BF er deler av boligtomter, der de resterende arealene inngår i annen reguleringsplan.

**TILLATT UTNYTTELSE** For arealene BF skal utnyttelsesgraden (% BYA) ikke overstige 55 % av regulert tomt.

**BYGGEHØYDE** Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.

**BYGGEGRENSE** Byggegrense er vist på plankartet.

### b. Offentlig tjenesteyting

**FORMÅL** Det tillates etablert sykehjem inne på o\_T1. Inne på o\_T2 tillates det etablert omsorgsboliger med administrasjonsbygg og andre nødvendige bygg.

**TILLATT UTNYTTELSE** For tomtene o\_T1 (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert tomt.  
For tomtene o\_T2 (% BYA) skal ikke overstige 55 % av regulert tomt.

For formålene o\_T1 inngår ikke areal til parkering i beregning av u-grad.  
Parkering løses innenfor egnet formål (o\_P2).

**SYKEHJEM o\_T1** Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter.

Det skal settes av areal til parkeringsplasser som skal dekke virksomhetens behov. Parkering løses innenfor o\_P2

Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

**BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist på plankartet. Det denne ikke vises er denne sammenfallende med formåls grense mot trafikkformål.

**OMSORGS-  
BOLIGER,  
o\_T2** Det skal være 1 parkeringsplass pr boenhet i omsorgsboligene. Disse skal etableres innenfor formålet. Parkeringsplassene skal opparbeides inne på o\_T2 og o\_P3, o\_P4 og o\_P5.

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor formålet, under en eller under flere av byggene.

Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

- BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist på plankartet. Der denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrense mot trafikkformål.
- BYGGEHØYDE** Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.
- UTEOPPHOLD** Det skal opparbeides minimum 100 m<sup>2</sup> med uteoppholdsarealer pr boenhet i omsorgsboligene. Arealene skal være universelt utformet og møbleres slik at arealene oppfattes som attraktive utearealer for beboerne. Disse arealene kan opparbeides innenfor areal LEK1 og 2.
- INNGANGSSONE** Område o\_T3 er åpen inngangssone til bebyggelse i o\_T2. Området skal ikke bebygges, men belysning, beplantning, infrastruktur til opphold og dekorasjon kan etableres innen området. Deler av området kan også opparbeides i forbindelse med søppelhåndtering.

c. Barnehage

- BARNEHAGE  
o\_BH** Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter.

Det skal settes av areal til parkeringsplasser som skal dekke virksomhetens behov. Disse skal etableres inne på o\_P1.

Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

- BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist på plankartet.
- TILLATT  
UTNYTTELSE** Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert tomt.
- Areal til parkering inngår ikke i beregning av u-grad. Parkering løses innenfor eget formål (o\_P1).

d. Energianlegg

- FORMÅL** Det tillates etablert trafostasjon innenfor formålet EA.
- TILLATT  
UTNYTTELSE** Utnyttelsesgraden (m<sup>2</sup> BYA) ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.
- BYGGEHØYDE** Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.

**BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist i plankartet.

e. Lekeplass.

**LEKEPLASS,  
o\_LEK**

Det skal være et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer

Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater, bord og benker som gjør plassen attraktiv å bruke for flere aldersgrupper.

**LEK1 og 2**

Områdene merket LEK1 og 2 er lekeplasser for beboere og besøkende til område o\_T2 samt naboer til området. Den skal være offentlig tilgjengelig.

LEK1 skal opparbeides med lekeapparater, bord og benker som gjør plassen attraktiv å bruke for flere aldersgrupper. Mindre konstruksjoner som gapahuk, bål plass o.l. kan også føres opp.

Inne på LEK2 kan det etableres en liten akebakke. Bearbeiding av terreng kan ikke gjøres i strid med bestemmelsen til frisiktsonen H140. Her kan også etableres lekeapparater, bord og benker.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**UTFORMING**

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

**OFFENTLIG VEG  
o\_V**

Dette er deler av det offentlige vegsystemet i området.

**GANG- OG  
SYKKELVEG  
o\_GS**

Gang- og sykkelveg innenfor planen.

**ANNEN  
VEIGRUNN  
TEKNISK  
ANLEGG  
o\_AVT**

Dette er grøftearealer langs o\_V og o\_GS og kan benyttes som skjæring, fylling og snøopplag.

**ANNEN  
VEIGRUNN  
GRØNTAREAL  
o\_AVG**

Dette er grøftearealer langs o\_V, o\_P5 og o\_GS og kan benyttes som skjæring, fylling og snøopplag.

**PARKERINGS-  
PLASSER  
o\_P**

Parkeringsplassene o\_P3, o\_P4 og o\_P5 er tilknyttet o\_T2. Parkeringsplassen o\_P1 er tilknyttet o\_BH. Parkeringsplassen o\_P2 er tilknyttet o\_T1.

## § 7

### GRØNNSTRUKTUR

**VEGETASJON** Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

Det tillates satt opp benker i tilknytning til gang- og sykkelvegen.

## **§ 8**

### **HENSYNSSONER**

**FRISIKTSONE  
H140** I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

**HØY-  
SPENNINGS-  
ANLEGG H370** Det tillates ikke bygninger for varig opphold innenfor denne sonen.