

planID 2016 01

arkivID 16/618

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

**DETALJREGULERING FOR APOTEKERKVARTALET BOLIG- OG  
FORRETNINGSOMRÅDE, LEKNES  
Gnr. 18 bnr. 50 m.fl**

### Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
	OMV aros		19.2.2018		
	VVK JC	Sist revidert	6.3.2018		
Planutvalget		050/17	19.9.2017		
Planutvalget					
Kommunestyret					

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500/1000, datert 15.06.2017

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

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Bølig
  - b. Bølig/Forretning/kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjørevei
  - b. Fortau
3. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg
  - b. Bevaring av kulturmiljø

## § 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 LeknesGravdal (planID:1860 201201) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.:
3. Restriksjonsplanen for Leknes lufthavn  
Det må ikke etableres bygninger, tilbygg eller anlegg innenfor planområdet som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene (innflygingsflaten) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for Leknes lufthavn.

#### Farlige eller villedende lys

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for planområdet som skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

#### Krav til radiotekniske vurderinger

Ved all bebyggelse over tre etasjer (inkludert tak), samt påbygg og endring av bygg over samme høyde, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Av hensyn til driften av flynavigasjonsanlegget LOC03 er det ikke tillatt å etablere bygninger med maksimal byggehøyde (inkludert tak, heissjakt, ventilasjonsoverbygg mv.) over kote 23,80 meter over havet.

Det er ikke tillatt å bruke tårnkraner til oppføring av bygg og infrastruktur innenfor hele planområdet. Ved bruk av mobilkraner over kote 23,80 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranene.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/påbyggene/fasadeendringene og bruk av mobilkraner.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppholdsareal, universell utforming og annen relevant informasjon. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Dersom hele planområdet (inkl. vei, vann, avløp, lekeområder mm) skal opparbeides under ett før første byggetillatelse må alle tiltak under formål 2 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» være gjennomført, i tillegg kommer alle rekkefølgekrav i § 2.3.
3. Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet utbyggingsavtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver om avklarer ramme for gjennomføring
4. Utbyggingsavtalen skal bla. omfatte rekkefølgekravene i § 2.3. Partene kan også enes om at utbyggingsavtalen kan omhandle andre forhold
5. Ved søknad om tillatelse til tiltak må behov for fasadetiltak for oppholdsrom som vender ut mot fellesarealer, svalgang og innkjøring til parkering vurderes for å tilfredsstille krav til fasadeisolasjon og innendørs støynivå som angitt i TEK10 og NS 8175 være dokumentert.
6. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.
7. Ved byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon for at det ikke er forurenset grunn i områder der det er planlagt terrenginngrep.

### § 2.3 Rekkefølge

1. Lekeområder skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt bruksløyve til boligene. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt. Dersom lekeområde sør for bebyggelsen skal skjermes fra Sjøveien, skal dette skje med et tett gjerde med en høyde på min. 1,5 m. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet som vist i vedtatt situasjonsplan, for det gis bruksløyve.
2. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggtknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Handbok 017 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
3. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele delområdet. 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.
4. Gangveier må være opparbeidd før det blir gitt midlertidig bruksløyve for boliger/forretning.
5. Fortau o\_F2 må være opparbeidd før det blir gitt midlertidig bruksløyve for felt B.
6. Parkeringsplasser tilknyttet prosjektene må være opparbeidd før det blir gitt ferdigattest.
7. Før utbygging kan starte skal tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet dokumenteres

### § 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen
2. Balkonger kan overstige byggegrense mot Sjøveien med inntil 2 m fra 2 etasje og oppover.
3. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b samt 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. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres.
3. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal avtrappes for hver 1,5 meter, og skal beplantes/tilsås med egnet vegetasjon ved hver avtrapping.
4. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrering av overvann i park-/vegetasjonsbelter på tomtene.
5. Større parkeringsareal skal være oppdelt av grønne rabatter med busk- og trevegetasjon. På deler av

arealene skal det benyttes permeabelt dekke for overvannshåndtering.

6. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
7. Ved prosjektering av bebyggelse og uterom stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2. Byggesaken skal legges frem for Planutvalget for avgjørelse.

### § 2.5 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjend fyllplass i samsvar med forurensningsloven
2. Arealet f\_RE skal benyttes til oppstillingsplass for søppeldunker for felt B.
3. For felt BFK skal plassering av oppstillingsplass for søppeldunker avklares ved søknad om tiltak.

### § 2.6 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/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

### § 2.7 Automatisk fredet kulturminne

1. Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og **regional kulturmyndighet** informeres, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

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

### § 3.1 Boliger (felt B)

1. Maksimal bebygd areal: 50 % BYA.
2. Det tillates inntil 12 boenheter.
3. Det skal avsettes min. 21 m<sup>2</sup> fellesareal i 1 etasje nær inngang. Området kan glasses inn.
4. **Kommune(del)planens parkeringskrav gjelder.** Det skal etableres min. 14 p-plasser innenfor feltet, herav min. 1 HC-plass.
5. Største byggehøyde er 4 etasjer, og 14 m over gjennomsnittleg planert terreng.
6. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støyinnvirkning over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.
7. Det skal opparbeidast 2 sykkelplasser per boenhet.
8. Fasader skal utføres i treverk, mur/puss og/eller platekledning.

### § 3.2 Bolig/Forretning/Kontor (felt BFK)

1. Maks. tomteutnyttning for BFK er 55 % BYA. Største tillatte utnyttelse er 150 % BRA.
2. Området skal benyttes til bustad-, forretning og kontorformål. Arealer på 1 etasje mot Storgata skal ikkje benyttes til boligformål.
3. Bygninger kan oppføres i 3 etasjer med største byggehøyde 12 m over gjennomsnittleg planert terreng. Innenfor en sone på 30 m langs Storgata kan bygninger oppføres i 4 etasjer med en største byggehøyde på 14 m over ferdig planert terreng.
4. Arealer under bakkeplan skal ikkje medregnes i arealberegningen.

### § 3.3 Lekeplass og areal for uteopphold

1. Uteoppholdsareal i B er felles for alle boligene i feltet.
2. Uteoppholdsareal i felt BFK skal planlegges og vises ved søknad om tiltak.
3. Det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal per boenhet.
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.
5. Lekeplasser skal minimum være utstyrt med sandkasse, lekestativ, sittebenk og beplantning som fremmer lek (eksempelvis klatretre, pilhytte, bærbusker o.l.)
6. Minst 10% av lekearealer skal settes av til vegetasjon/tilsåing.

7. Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholds- og lekearealene som ikke er i sammenheng med formålet for området

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

##### **§ 4.1 Fortau (eksempel)**

1. Fortau o\_F1 og o\_F2 er offentlig fortau langs Sjøveien og Storgata
2. Fortau skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

#### **§ Hensynssoner (pbl § 12-6)**

##### **§ 5.1 Frisiktsone veg**

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

##### **§ 5.2 Hensynssone H 570; bevaring av kulturmiljø**

Innenfor området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringer området. Kulturmiljøet skal danne premissene for ev. tiltak i og inntil området.

For bygninger skal det legges stor vekt på å bevare, og om mulig, tilbakeføre bygningens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasader, dører, opprinnelige vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningens særegne plassering i landskapet og terrenget.

#### **§ 6 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7, nr 7)**

##### **§ 6.1 Krav til utforming**

1. Bestemmelsesområde vei/trafikkareal som skal være gjennomgående fortau. Detaljplan skal utarbeidast og godkjennes av Statens Vegvesen/Vestvågøy kommune