

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 06.04.16.

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - b. Andre typer bebyggelse og anlegg – snødeponi (SNØ)
 - c. Lekeplass (LEK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Kjørevei (SKV)
 - b. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVG)
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Friområde (FRI)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.2 Dokumentasjon i forbindelse med byggesaksbehandlingen

Ved søknad om tillatelse til opparbeiding av teknisk infrastruktur til feltet skal det legges ved

1. Situasjonsplan for hele boligfeltet i målestokk 1:500, der det gjøres rede for eksisterende og framtidig terreng, prosjekterte kjøreveger samt utforming, beplantning og møblering av lekeplass.
2. VA-rammeplan som beskriver løsningene for vannforsyning, avløp og håndtering av overflatevann.
3. Byggeteknisk plan for krysset mellom SKV1 og SKV2. Denne skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging/gjennomføring tar til. Håndbok N100 "Vei og gateutforming" legges til grunn.
4. Støyfaglig dokumentasjon: Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og eventuelle avbøtende tiltak vurderes. Følgende legges til grunn:
 - a. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overskride 55 dBA
 - b. Ingen bolig skal ha høyere lydnivå framfor en av fasadene på mer enn 65 dBA
 - c. Støy fra veitrafikk til innvendige oppholdsrom skal ikke overstige 30 dBA
5. Brannteknisk dokumentasjon: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

1. Trinnvis utbygging: Feltet tillates utbygget i trinn. Det gis imidlertid ikke brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse på boenheter før de er sikret
 - a. godkjente løsninger for VVA og kraftforsyning
 - b. skole og barnehage
 - c. lekeplass. Denne tillates opparbeidet i takt med boligene, men skal senest være ferdigstilt ved brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse på den fjerde boligen.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Gjerde og hekk: Gjerde og hekk tillates satt opp i nabogrensen.
2. Garasje og uthus mm: Garasje, uthus og andre mindre tiltak, jf pbl § 29-4 b, kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen. Avstanden måles fra den bygningsdelen som er nærmest grensen (eksempelvis takutspring).

Forøvrig gjelder bestemmelsene i naboloven.

§ 2.5 Krav til utforming – estetikk og byggeskikk

1. Terrenginngrep: Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimeres, og gis en naturlig avslutning. Skjæringer og fyllinger skal tilsås med stedege arter.
2. Estetiske retningslinjer: Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og følge Vestvågøy kommunes estetiske retningslinjer.

3. Hovedgrep landskap: Landskapet tillates arrondert slik at det skapes et slakt hellende terreng fra fylkesvegen i sør mot sjøen i nord. De høyeste partiene av randmorenen (over kote 11) forutsettes tatt ned for å skape et jevnt fall i feltet fra fylkesvegen mot sjø. Det tas utgangspunkt i følgende retningsgivende maksimumshøyder på gjennomsnittlig planert terreng (Dette vurderes/dokumenteres nærmere i situasjonsplanen):

BF1: Kote 10	BF4: Kote 10–11
BF2: Kote 11	BF5: Kote 10–11
BF3: Kote 11	BF6: Kote 10

4. Byggeplaner: Ved utarbeidelse av byggeplaner skal det legges vekt på miljømessige kvaliteter i valg av materialer, planteslag og belysning.
5. Bebyggelsen: Bebyggelsen forutsettes plassert, utformet og fargesatt slik at den danner en harmonisk helhet innenfor den enkelte tomt.

§ 2.5 Massedeponering

Avfall og overskuddsmaterialer fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent deponi i samsvar med forurensningsloven.

§ 2.6 Universell utforming

Bestemmelsene i TEK10 om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan, jf bestemmelse 2.2 underpkt 1.

§ 2.7 Automatisk fredet kulturminne

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune v/fylkeskonservator samt Sametinget) informeres, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

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

§ 3.1 Boligbebyggelse (BF1–6)

- Formål: På hver av tomtene BF1–6 tillates det etablert en enebolig, eventuelt med en mindre leilighet.
- Utnyttelsesgrad: Tillatt utnyttingsgrad på hver boligtomt er maksimalt 35% BYA. I dette inngår
 - ett boligbygg
 - en garasje på inntil 70 m² BYA
 - ett frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA
- Uteoppholdsareal: På hver tomt skal det være 200 m² egnet uteoppholds- og lekeareal. Adkomst, parkering og manøvreringsareal regnes ikke med.
- Parkering: På tomtene skal det opparbeides parkering for minimum 1,5 bil per boenhet. Det beregnes 18 m² pr parkeringsplass.
- Takform og takvinkel: Både saltak, pulttak og flatt tak tillates, eventuelt i kombinasjon med hverandre. Takopplett og ark tillates. Takvinkelen skal ikke overstige 35 grader. Taktterasse tillates, men den skal utformes og plasseres slik at den ikke bidrar til sjenerende innsyn til nabotomt eller lekeplass.
- Høyde: Høyder måles i meter over gjennomsnittlig, planert terreng.

På tomt BF1–3 tillates kjeller. Maksimal høyde på bebyggelsen er angitt i tabellen under.

Valgt takform	Bolig	Garasje	Uthus
Saltak/pulttak	9 m	4,5 m	3 m
Flatt tak	7 m	3,7 m	2,5 m

På tomt BF4–6 tillates sokkel eller kjeller. Maksimal høyde på bebyggelsen er angitt i tabellen under.

Valgt takform	Bolig	Garasje	Uthus
Saltak/pulttak	8 m	4,5 m	3 m
Flatt tak	7 m	3,7 m	2,5 m

7. Fargevalg: Alle synlige takfasader skal være svarte. Dersom flatt hovedtak velges, skal det søkes inkludert fasadeelementer som spiller opp mot hovedprinsippet med mørkt taktekke, eksempelvis innslag med mindre pulttak (for eksempel på utbygg, overdekket inngangsparti, detaljering eller lignende).
8. Miljø og ENØK: Det oppfordres til bruk av miljøvennlige energiløsninger og ENØK-tiltak.

§ 3.4 Annen type bebyggelse (f_SNØ)

1. Formål og eierform: f_SNØ er felles for alle boenhetene i feltet, og skal brukes til snødeponi i forbindelse med snørydding av f_SKV1.
2. Opparbeidelse: Arealet forutsettes beplantet og/eller opparbeidet på en slik måte at det ikke framstår som skjemmende i barmarkssesongen.

§ 3.5 Lekeplass (LEK)

1. Formål og eierform: Område merket med LEK er regulert til lekeplass. Her tillates tiltak som bidrar til å fremme lek og fellesaktiviteter mellom beboerne i feltet.
2. Opparbeidelse: Det tillates enkel terrengbearbeiding for å gjøre lekeplassen egnet for variert lek og felles uteopphold. Området tillates møblert med lekeapparater av ulike art, samt bord, benker, gapahuk, bålpluss ol. Innslag av naturlig terreng og vegetasjon skal etterstribes, eksempelvis klatretrær, steiner ol som kan fungere som naturlige "lekeapparater".
3. Bygninger: Det tillates ett mindre bygg på inntil 15 m² BYA, for evt lagring av fellesutstyr. Maks høyde: 2 m. Jf målemetode i pkt 3.1 underpkt 6.
4. Overvann: Dersom det blir behov for å lede overvann ut fra planområdet, kan det tillates etablert en enkel grøft over lekearealet langs grensen til tomt BF6. Denne skal utformes på en slik måte at den ikke er til ulempe eller fare for brukerne av lekeplassen eller andre.

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

§ 4.1 Kjørevei f_SKV1

1. Formål og eierform: f_SKV1 skal benyttes til adkomstveg, og er felles for BF1-6. Kabler til el/bredbånd ol tillates lagt enten i kjørevei, eller i sideareal (f_AVG1-3).
2. Avkjørselspunkt: Alle boligene skal ha adkomst til f_SKV1. Konkret adkomstpkt for den enkelte tomt skal avklares nærmere i byggesaken. Det skal legges stikkrenne under avkjørselen.

§ 4.2 Kjørevei o_SKV2

1. Formål og eierform: o_SKV2 er offentlig kjørevei (Fylkesveg 999).

§ 4.5 Annen veigrunn f_AVG1-3

1. Formål: Områder regulert til f_AVG skal benyttes til grøft, snøopplag, gatebelysning og annen teknisk infrastruktur. Kabler til el/bredbånd ol tillates lagt enten i kjørevei eller i sidearealene (AVG). Langs fylkesvegen tillates etablert kantstopp for buss i AVG2. Møteplassen kan også fungere som kantstopp. Leskur kan tillates etter nærmere vurdering.
2. Eierform: f_AVG1 er felles for alle boenhetene i feltet. o_AVG2-3 er offentlig.
3. Opparbeidelse: Eventuelle fyllinger skal dekket til med jord og tilplantes med stedegen vegetasjon.

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

§ 5.1 Friområde (FRI)

1. Formål: Område regulert til friområde skal fungere som adkomst fra feltet mot sjø og tilliggende LNFR-/friluftsområder.
2. Eierform: Friområdet skal være felles for alle boenhetene i feltet.