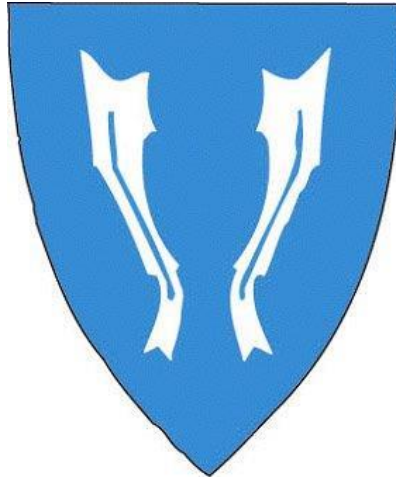


planID 1860 202101

arkivID 19/133

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune Reguleringsplan

*Villa Skotnessjyen  
13/103 med flere*

### Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Rev. 5.12.23

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalget	10.8.2022	FO-078/22	13.12.2022	1.g.beh.	19/133-18
Teknisk utvalg	27.09.2023	TU-007/23	14.11.2023	2.g.beh.	19/133-43
Formannskapet	27.09.2023	FS-093/23	15.11.2023	2.g.beh.	19/133-43
Kommunestyret	05.12.2023	KS-117/23	5.12.2023	Egengodkj.	19/133-43

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500/1000, datert 02.02.2022. Rev. 23.06.22

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

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Bolig B1, 2, 3, 4, nytt felt
  - b. Boliger B5, gårdstun
  - c. Boliger B6 eksisterende
  - d. Energianlegg (o\_BE)
  - e. Renovasjonsanlegg (f\_RE1-2)
  - f. Naustområde (BUN1, 2) land og sjø
  - g. Naustområde (BUN3) land
  - h. Uteoppholdsareal (f\_BUT1-4) Felles
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjørevei (o\_SKV1) Offentlig
  - b. Kjørevei (f\_SKV2-6) Felles
  - c. Kjørevei (SKV7) Privat
  - d. Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT1)
  - e. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f\_SVT2-4)
  - f. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f\_SVG1-3)
  - g. Felles parkering (f\_PP)
3. Grønnstruktur (f\_GT) Felles (pbl § 12-5, nr. 3)
  - a. Turveg
4. Landbruk –, natur- og friluftsmål (LF1) (pbl § 12-5, nr 5)
  - a. Friluftsområde land
5. Landbruk –, natur- og friluftsmål (VFR) (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Friluftsområde sjø
6. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktzone veg

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommuneplanens arealdel 2019–2031 (planID 201810) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtale kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale som ivaretar offentlig infrastruktur som:
  - a. Vurdering om kommunal forkjøpsrett av inntil 10 % av tomtene
  - b. Ny vannforsyning til området, inkludert slukkevann
  - c. Vurdering av kommunal overtakelse av fellesadkomster
  - d. Vurdering av kommunalt avløpsanlegg for området

### § 2.2 Dokumentasjon til byggeomelding

1. Ved søknad om byggetillatelse (ramme eller ett-trinns søknad) skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der bl.a. bygningens plassering, avkjørsel, uteareal og terrenginngrep for den enkelte enhet vises.
2. Ved søknad om byggetillatelse for bygninger i B3, 4 og 5, skal situasjonsplanen vise alle søknadspliktige tiltak innenfor området.
3. Ved utbygging i naustområdet, BUN2, skal situasjonsplanen vise plassering av alle naust

4. Ved søknad om byggetillatelse for områdene B1b, B2b og BUN skal havnivåstigning i tråd med retningslinjer legges til grunn for prosjekteringen. Laveste tillatte gulvhøyde for boliger er kote +3,8 meter.
5. Oppfylling av områdene B1b, B2b og BUN tillates. Denne skal ikke komme i konflikt med utgraving i BUN1. Det kan etableres støttemurer. Fylling og støttemur skal gis et tiltalende utseende og inngå som en del av utenomhusplan/snittplan i den enkelte byggesak.

### **§ 2.3 Rekkefølge**

1. Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 7712, skal byggetegninger godkjennes av Nordland fylkeskommune og det skal inngås en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune. Vegnormalen N100 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
2. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bl.a. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannsløkking.
3. Før det gis brukstillatelse skal vei, vann og avløp være ferdigstilt og drift satt for hvert enkelt delområde. Veiene kan ha gruset toppdekket.
4. Det tillates trinnvis utbygging av området, men før brukstillatelse kan gis skal uteoppholdsareal BUT være ferdigstilt for det aktuelle delområde.
5. Geotekniske forhold og stabilitet i grunnen må være undersøkt og dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.
6. Utbygging kan ikke settes i gang før det foreligger avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier om kostnadsdeling/refusjon ved eventuell etablering av fortau/G-S-veg langs Skarsjyveien fra Øyaveien til fotballbanen eller oppgradering/breddeutvidelse av Skarsjyveien på samme strekning.

### **§ 2.4 Byggegrenser**

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet.

### **§ 2.5 Krav til utforming**

1. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
2. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset stedets landskap. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger.

### **§ 2.6 Massedeponering og tekniske anlegg/avfallshandtering**

1. Matjord skal deponeres og gjenbrukes i landbrukssammenheng.
2. I BUN tillates etablert avløpsrensaneanlegg/slamavskiller.
3. Avfallsløsninger kan plasseres i f\_RE1-2 med nedgravde løsninger

### **§ 2.7 Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne- og utemiljø skal prinsipp 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 utformet.

### **§ 2.8 Overtakelse av fellesarealer**

1. Fellesarealer skal, når de er ferdig opparbeidet, overføres til beboerne innenfor B1 til 4.

### **§ 2.9 Aktsomhet kulturminner og kulturmiljø**

Jamfør Kulturminnelovens § 8 andre ledd, skal denne bestemmelsen bringes videre til den eller de som utfører arbeid i marken.

1. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i område, må arbeidene stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner. Kulturminneloven
2. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må Nordland Fylkeskommune underrettes umiddelbart.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)**

#### **§ 3.1 Boligbebyggelse B1 til 6, (a og b)**

1. Innenfor områdene tillates oppført følgende boligtyper:
  - a. B1-B2: Eneboliger
  - b. B3-B4: Eneboliger, kjedehus og tomannsboliger
  - c. B5: Eneboliger
  - d. B6: Eneboliger
2. Maksimal tomteutnyttning, %BYA:
  - a. B1-2: 45%
  - b. B3-4: 55%
  - c. B5: 30%
  - d. B6: 55%
3. Hver bolig skal ha opparbeidet parkering i samsvar med overordnet plan (kommuneplanens arealdel).
4. Maksimal mønehøyde for alle områder 9 meter. Maksimal gesimshøyde og takvinkel
  - a. B1a: 6m. gesimshøyde, 20 grader takvinkel
  - b. B1b: 6m. gesimshøyde, 6 grader takvinkel
  - c. B2a - b, B4a: 8 m. gesimshøyde. 36 grader takvinkel
  - d. B4b, B3: 7m. gesimshøyde. 6 grader takvinkel
  - e. B5: 5 m. gesimshøyde. 36 grader takvinkel
5. I B1 og B2 tillates nedgravd avløpsløsning i område tilknyttet f\_GT1

#### **§ 3.3 Energianlegg BE**

1. I f\_BE tillates etablert trafoanlegg i overensstemmelse med Netteier. Plasseringen skal tilpasses slik at terrenginngrepene blir minimale

#### **§ 3.4 Renovasjonsanlegg RE**

1. I f\_RE1-2 tillates etablert oppstillingsplass for nedgravde avfallsløsninger/felles avfallsskur. Anlegget er felles for B1-4

#### **§ 3.5 Naustområde BUN**

1. I området BUN1, sjø, tillates:
  - a. Utdypet og tilrettelagt for båtopptrekk til det enkelte naust.
  - b. I området tillates lagt utslippsledning, og annen nedgravd infrastruktur.
  - c. Området er tilgjengelig for fri ferdsel
2. I området BUN2, område med eksisterende og nytt naust, tillates:
  - a. Oppført naust inntil 24 m<sup>2</sup> for enkeltnaust og inntil 48 m<sup>2</sup> for dobbeltnaust
  - b. Naustene skal ha saltak med en takvinkel på 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 m.
3. I området BUN3 tillates:
  - a. Oppført et naust på inntil 24 m<sup>2</sup> for enkeltnaust eventuelt inntil 48 m<sup>2</sup> for dobbeltnaust
  - b. Naustet skal ha saltak med en takvinkel på 36 grader og en gesimshøyde på 2,4 m.

#### **§ 3.65 Lekeplass og areal for uteopphold**

1. Uteoppholdsareal f\_BUT1, 2, 3 og 4 er felles for B1-4.
2. Områdene skal opparbeides i tråd med bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel 2019-2031, kap. 2.14, og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
3. I f\_BUT4 tillates etablert infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre.
4. I f\_BUT4 tillates etabler landfeste og konstruksjoner for etablering av flytebrygge
5. I f\_BUT4 tillates planert og tilrettelagt for trygg og god adkomst til sjø

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

##### **§ 4.1 Kjørevei**

1. o\_SKV1 er offentlig og eksisterende Fv. 7712
2. f\_SKV2 er felles og eksisterende privat vei fra Fv. 7712 til eiendommene, 13/16, 13/103, 13/115, og 13/6, B3 samt eiendommer utgått fra disse.
3. f\_SKV3 er fellesadkomster for B1 og 2, samt friluftsområdet og eventuelt tomt 13/162, og skal opparbeides i tråd med plankart.
4. f\_SKV4 er fellesadkomster for boligene B1 og skal opparbeides i tråd med plankart.
5. f\_SKV5 er fellesadkomster for boligene i B2 og skal opparbeides i tråd med plankart.
6. f\_SKV6 er fellesadkomster for B4 og skal opparbeides i tråd med plankart.
7. SKV7 er privat adkomst B5.

##### **§ 4.2 Annen veigrunn – Teknisk anlegg**

2. o\_SVT1 er offentlige fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
3. f\_SVT2-4 er felles fyllinger og skjæringer for fellesadkomstene i planområdet.
4. f\_SVG1-3 er felles snø deponi for B1, 2 og 4.
5. Eventuelle fyllinger på SVT/SVG skal dekkes til med jord og tilplantes.

##### **§ 4.3 Parkeringsplasser**

1. I f\_PP tillates felles parkering for området. Det settes av 4 plasser for bruk i forbindelse med gjesteparkering, eller området BUN

#### **§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)**

1. Turveg (f\_GT1) Felles for B1-4 samt naustområdet, tomt 13/162 og Friluftsområdet.
2. f\_GT1 kan opparbeides med en bredde på 2,5 m og plasseres i tråd med plankartet ned mot BUN1
3. I f\_GT1 tillates nedgravd avløpsløsning, med konstruksjoner på og under bakken

#### **§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsliv (pbl § 12-6, nr. 5)**

##### **§ 6.1 Friluftsområde land (f\_LF1)**

1. Er nærfriluftsområde for B5
2. I området tillates det etablert infrastruktur og mindre konstruksjoner for fremming av friluftaktiviteter. Herunder grillhytte, lekeapparater, gapahuk med videre.
3. Området tillates planert og tilrettelagt for trygg og god adkomst til sjø

#### **§ 7 Landbruk-, natur- og friluftsliv (pbl § 12-6, nr. 6)**

##### **§ 7.2 Friluftsområde sjø (VFR)**

1. Planområde i sjø defineres som friluftsområde. Her tillates etablert flytebrygge, båter på svai og aktiviteter i tilknytning til dette.
2. I friluftsområde mot BUN1 tillates utdyping
3. I området tillates lagt utslippsledning, og annen nedgravd infrastruktur.

#### **§ 7 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

##### **§ 7.1 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.

