

REGULERINGSPLAN

FOR

BREIDABLIKK II

Leknes

Vestvågøy kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

3.6.2010

Rev. 22.8.2011

Rev. 14.09.2011

www.westerlund.bz

www.reguleringsplan.no

GENERELT

Disse bestemmelser gjelder reguleringsplan for Breidablikk II, Leknes i Vestvågøy kommune. Plankartet er datert 14.11.2010 med siste rev. dato 14.09.2011.

Planområdet ligger sør for eksisterende boligfelt "Breidablikk". Området har hovedatkomst via kommunal vei "Sjøveien", men har også veiforbindelse gjennom Breidablikk-feltet.

Arealene er regulert til formål iht. ny plan- og bygningslov av 2009. Koder iht. ny SOSI-standard. Planens hovedformål er boligbebyggelse.

REGULERINGSBESTEMMELSER**I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL § 12-5 NR 1****§1 Fellesbestemmelser for alle boligområder**

- 1.1 Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser.
- 1.2 Maks bebygd areal for frittstående og tilbygde garasjer er BYA = 40m².
- 1.3 Maks bebygd areal for uthus er BYA = 20m².
- 1.4 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus. Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.
- 1.5 Maks gesimshøyde er 6,0m over ferdig golv i 1.etasje og 3,0m over ferdig golv for garasje/uthus.
- 1.6 Boligbebyggelse kan oppføres med inntil to etasjer. Det er tillatt med underetasje så lenge himlingshøyden er lavere enn 1,5m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og underetasjen kun inneholder tilleggsdel (garasje, bod, kjeller ...) jfr. MD/KRD-veileder "grad av utnytting".
- 1.7 Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader. Plan- og byggemyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.
- 1.8 Inntegnet møneretning for (hoved-)taket skal følges. Plan- og byggemyndigheten kan i enkelte tilfeller godta avvik.
- 1.9 De inntegnede bygningsomriss er ikke bindende for valg av hustyper eller husplassering. Detaljert situasjonsplansplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.
- 1.10 Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per bo-enhet, evt. garasje + én parkeringsplass. For evt. sokkelleiligheter skal det opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per enhet.
- 1.11 Biloppstillingsplasser kan anlegges inntil 3,0 m fra vei-/fortauskant.
- 1.12 Garasjer og carport som plasseres vinkelrett mot kjørebane må plasseres minst 5m fra formåls grensen.
- 1.13 Kotehøyde av golv 1.etasje skal være påført søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.
- 1.14 Større terrenginngrep må godkjennes av kommunen.

§2 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B1-A og B, B3-A og B

- 2.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende.
- 2.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10
- 2.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Byggegrense mot andre veier, målt fra senterlinjen, er 6 m.
- 2.4 For de tomter som grenser til "Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

§3 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B2

- 3.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse i kjede, rekkehus eller lavblokk inntil to etasjer med tilhørende uthus, garasjer og lignende. Eneboliger kan tillates, det kan bygges felles garasjeanlegg for B2.
- 3.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10
- 3.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 2" og "Vei 3" er 6 m.
- 3.4 Minst tre bo-enheter skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.
- 3.5 I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges.

§4 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B4-A og B

- 4.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende. Tomt 16-19 kan bebygges med boliger i kjede, rekkehus e.l.
- 4.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10
- 4.3 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Byggegrense mot senterlinje "Vei 2" og "Vei 3" er 6 m.
- 4.4 For de tomter som grenser til "Vei 1" gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".
- 4.5 Minst to bo-enheter skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.
- 4.6 Eksisterende innflygingsledelys (Avinor) plassert på tomt 20 er vist på plankartet. Masten skal kunne forlenges til mastetopp på kotehøyde 15,6 m.o.h.

§5 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B5

- 5.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende. Bebyggelsen kan, der det ligger til rette for det, kjedes i to og to enheter.
- 5.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10
- 5.3 Byggegrense fra senterlinje "Vei 1" er 8,0 m. Mot andre veier i område B5 er byggegrensa 6 m fra senterlinje vei.

- 5.4 For de tomter som grenser til ” Vei 1” gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra ”Vei 1” tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av ”tre-metersbeltet“.
- 5.5 Eksisterende innflygingsledelys plassert ved tomt 32 + 41 med tilhørende strømforsyning i kabel inngår i planen. Mast og kabelplassering er vist på plankartet. Masten skal kunne forlenges til mastetopp på kotehøyde 15,6 m.o.h.

§6 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B6

- 6.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende uthus, garasje og lignende. Innenfor området er det åpnet for konsentrert småhusbebyggelse - frittstående eller kjedet. Området kan bygges ut som borettslag.
- 6.2 Minst 20% av bo-enhetene skal være utformet etter reglene om ”universell utforming”. Gjelder også atkomstforhold og parkering.
- 6.3 I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges. Det tillates etablert avkjørselsvei til Vei 1.
- 6.4 Byggegrense mot senterlinje ”Vei 1” er 8,0 m.
- 6.5 For de tomter som grenser til ” Vei 1” gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra ”Vei 1” tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av ”tre-metersbeltet“.

§7 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B7, B8 og B9

- 7.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse, frittliggende småhus inntil to etasjer med evt. tilhørende uthus, garasje og lignende.
- 7.2 Parkeringsbehovet skal dekkes på egen grunn. Jf. § 1.10
- 7.3 Byggegrense mot senterlinje ”Vei 1” er 8,0 m.
- 7.4 For de tomter som grenser til ” Vei 1” gjelder:
Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra ”Vei 1” tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av ”tre-metersbeltet“.

§8 Lekeplass, kode 1610, Områdene A1 – A4.

- 8.1 Lekeplassene skal brukes som felles områder for hele planområdet.
- 8.2 Lekeplassene opparbeides i takt med utbyggingen innenfor det aktuelle område og utstyres etter behov.
- 8.3 Montert utstyr skal være av godkjent type.
- 8.4 Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi.
- 8.5 For å hindre aking ut i ”Vei 1” fra A4 bør det monteres gjerde eller annet stengsel.

II S: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR, jf. PBL §12-5 nr 2

§9 Parkeringsplasser, P1 og P2, kode 2082

9.1 Parkeringsplassene P1 og P2 skal kunne brukes av alle: besøkende, turgåere og andre.

§10 Kjørevei, kode 2010

10.1 Vei 1 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 9,0 m - hvorav 5,0 m er kjørebane, inkl. 0,5 m skulder. Vegvesenets Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.22. Veien har i tillegg et énsidig fortau på 2 m langs nordsiden av veien; gjennom hele planområdet.

10.2 Vei 2 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. Grøfter) er 9,0 m – hvorav 4,0 m er kjørebane, inkl. 0,5 m skulder.

10.3 Vei 1 skal være offentlig/kommunal vei. Øvrige veier er “felles atkomst”.

10.4 Vei 6 har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 6,0 m - hvorav 4,0 m er kjørebane inkl. 0,5 m skulder. Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.21

10.5 Øvrige veier har følgende mål: Totalt regulert bredde (inkl. grøfter) er 8,0 m - hvorav 4,0 m er kjørebane inkl. 0,5 m skulder. Hb-017: A1 Atkomstveg; fig. C.21. Profilet i fig. C.21 angir en veibredde på 3,5 m. Her er det lagt til 0,25 m skulder på hver side. Avkjørsler fungerer som møteplass i fl. Hb 017 s. 113.

§11 Teknisk bygg, nettstasjon (trafo), kode 2027

11.1 Området skal brukes til ny nettstasjon for den lokale el-kraftdistributør.

11.2 Området har følgende tilleggsformål: Hensynssone Høyspenningsanlegg, H370

III G: GRØNTSTRUKTUR, jf. PBL § 12- 5 nr 3

§12 Friområder; kode 3040, G1 – G4

12.1 Arealene skal være åpne for alle.

12.2 Området skal ikke bearbeides eller oppfylles.

12.3 En tre meter bred stripe mellom B3-B og B6 fungerer som tursti og atkomst til de bakenforliggende, uregulerte områdene i sør.

12.4 Områdene skal ikke bebygges.

VII H: HENSYNSSONER, jf. PBL § 12- 6

§13 Høyspenningsanlegg, kode H-370.

13.1 Området omfatter området for ny nettstasjon; teknisk bygg.

13.2 Eksisterende høyspentlinje (luftspenn) gjennom planområdet legges i jordgrøft før det kan bygges i nærheten av denne traséen. Jf. Lofotkrafts sikkerhetsavstander.

§14 Frisiktsoner ved kryss. Kode H-140

14.1 Områdene må holdes fri for alle sikthindringer, for eksempel vegetasjon, gjerder eller andre installasjoner som er høyere enn 0,5 m. Unntak er offentlige trafikkskilt som er satt opp iht. lovlig vedtak.

§15 Hensynssone infrastruktur. H-290 Innflygingsledelys, Avinor.

- 15.1 Det må ikke etableres bygg innenfor en radius på 4,0 m rundt ledelysene. Avinor har rett til å bardunere mastene innenfor denne radius.
- 15.2 Bygg innenfor hensynssonen må ikke rage over kote 15,6; gjelder alle bygningsdeler. Avinor har rett til å felle trær som står innenfor sonen (over kote 15,6).
- 15.3 Mastene må kunne legges ned for inspeksjon/vedlikehold.
- 15.4 Avinor skal ha rett til fri atkomst til mastene ved behov.
- 15.5 Krysning av Avinors kabler kan skje etter varsling og påvisning av Avinor.
- 15.6 Lysende er retningsbestemt og vil lyse mot syd. Utbygger bør ta hensyn til dette slik at boliger og oppholdsrom blir orientert slik at beboerne ikke blir utsatt for sjenerende lys.

VIII DIV. BESTEMMELSER**§ 16. Fellesbestemmelser**

- 16.1 Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
- 16.2 Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf kulturminnelovens § 8, annet ledd.
- 16.3 Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel.
- 16.4 Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.

§ 17. Rekkefølgebestemmelser

- 17.1 Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan i M=1:500 som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Plassering av biloppstillingsplass/parkering på egen grunn skal blant annet være vist på situasjonsplanen. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
- 17.2 Atkomstvei, parkering og lekeplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis. Gjelder lekeplass til respektiv boligområde.
- 17.3 Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert, byggemeldt og godkjent før det gis igangsettingstillatelse.
- 17.4 Eksisterende høyspentlinje må fjernes før det kan bygges inntil den; jf. pkt. 13.2 ovenfor.
- 17.5 Utbyggingsavtale.
Det må inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Vestvågøy kommune før det kan gis byggetillatelse innenfor planområdet.

Roy Westerlund
3.6.2010
Rev. 4.6.2010
Rev. 19.8.2011
Rev. 20.8.2011; korrigeret §10
Rev. 22.8.2011; ad. Utbyggingsavtale
Rev. 14.09.2011; tilpassning byggearealer.

