



Reguleringsplan for Kartneset hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202303

Utarbeidet 29.08.2024, med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 18.06.2024 i målestokk 1:500 (A1).

Revisjon 08.10.2024: Tilføyd bestemmelse 2.10, jf. Kommunestyrevedtak 071/24. NIHJ

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger inkl. utleie/turisme (dvs. sosi-kode 1171), serviceanlegg/lager, naust og småbåtanlegg i sjø, med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur.

Området reguleres til følgende arealformål iht. PBL. §12-5 og hensynssoner iht. 12-6:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Fritidsbebyggelse (FB), privat eierform
- Uthus/naust/badehus (UNB), privat eierform
- Uteoppholdsareal (UTE), felles eierform
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA), privat eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Veg (V), felles eierform
- Kjøreveg (KV), offentlig og felles eierform
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT), offentlig og felles eierform
- Kai (KAI), felles eierform

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl § 12-5, pkt. 5)

- LNF areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNF), privat eierform
- Friluftformål (FL), privat eierform

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, pkt. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV), offentlig eierform
- Småbåthavn (SH), felles eierform

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisiktsone (H140)
- Vilkår for bruk av arealer _ bygninger og anlegg (#)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Arkitektur og estetikk

Fritidsboligene skal planlegges slik at det gis et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor det enkelte delfelt, og bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

Fritidsboligene og bebyggelsen skal ha farger som harmonerer med omgivelsene- matte jordfarger som sikrer at bygningene glir mest mulig inn i landskapet. Lyse farger som hvitt og eggehvitt tillates også.

2.2. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift så langt det er mulig.

2.3. Parkering

Parkering skal løses på den enkelte fritidsboligtomt med maksimalt 2 biler. Det tillates videre parkering innenfor delfeltene KBA og f_V.

2.4. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for husholdningsavfall skal løses i henhold til kommunal standard/praksis.

2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.6. Kulturminner

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 fylkeskommunens kulturvernnavdeling og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget og fylkeskommunen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.7. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates plassert innenfor alle arealformålene i planområdet, foruten innenfor formålene avsatt til kjøreveg og LNF. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.8. Fremmede arter

Det er forbudt å tilføre masser med arter fra siste gjeldende fremmedartliste fra Artsdatabanken til planområdet eller å benytte artene til beplantning. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartliste skal disse bekjempes.

2.9. Drikkevann

For drikkevannsforsyning kan det bores etter grunnvann innenfor planområdet. Eventuell egnet lokalisering skal avklares med særlovsmyndighetene.

2.10. Lyskilder

Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av opakt material.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde er 7,5 meter og maks gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Tekniske installasjoner tillates over de angitte høydene.

b) Byggegrense

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der den ikke er synlig er den sammenfallende med formålsgrensen.

Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer (naturstein), gjerder, skilt, parkering, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

c) Atkomst

Planområdet har adkomst fra fv. 815, Valbergsveien via felles atkomstvei, f_KV2.

d) Plassering

Gulvnivå skal ligge på kote 3,5 m eller høyere for fritidsboliger beregnet for varig opphold og 3,1 m for uthus/naust/badehus.

3.1.2. Fritidsbebyggelse (felt FB1-10)

På felt FB1-10 tillates det etablert fritidsboliger, der utleie/turisme knyttet til disse tillates. Eierformen er privat.

Det åpnes for inntil 40 fritidsboliger innenfor feltene. Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m² BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Der ikke annet er angitt skal bruksareal for fritidsbolig ikke overstige 100 m² BRA. Følgende er tillatt innenfor det enkelte delfelt:

Delfelt	Antall fritidsboliger tillatt	Antall fritidsboliger med tillatt bruksareal (BRA) på inntil 150 m ²
FB1	2	2
FB2	4	4
FB3	13	4
FB4	3	1
FB5	6	3
FB6	3	2
FB7	4	3
FB8	3	3
FB9	1	1
FB10	1	1

Enkelttomter tillates ikke større enn 1,0 daa.

Tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene begrenses til maksimalt 400 m². Utover det skal naturlig vegetasjon bevares, men busker og trær kan fjernes.

Annen veggrunn (grøfter, snøopplag, etc.) langs vegene tillates innenfor formålet.

Innenfor felt FB3 tillates det etablert internvei til tomtene. Denne skal etableres med samme standard som de øvrige vegene og med en bredde på 4 m inklusive veiskulder.

3.1.3 Uthus/naust/badehus (UNB1-2)

På felt UNB1-2 tillates det etablert naust i tilknytning til fritidsboligene i planområdet. Eierformen er privat.

Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr. naust er 32 m² og maksimal mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter. Naustene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader, være uisolerte, i én etasje, tilpasset terrenget og røstet mot sjøen. Det tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold, og området rundt tillates ikke privatisert.

Det skal være plass til allmenn ferdsel innenfor feltet. Maksimalt kan tre naust være sammenhengende.

3.1.4 Uteoppholdsareal (f_UTE)

På felt f_UTE kan det tilrettelegges for felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for beboere/eiere innenfor planområdet. Det tillates elementer knyttet til utendørs opphold og rekreasjon som ikke forårsaker skade på myra som i størst mulig grad skal bevares.

Det tillates etablert natursti/brygge rundt myra/tjernet som skal anlegges på stolper eller som klopper. Myra tillates ikke fylt ut eller drenert.

3.1.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (f_KBA)

På felt f_KBA tillates det etablert servicebygg/lager, naust, samt felles renovasjonsanlegg for planområdet. Eierformen er felles.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere, brukere og gjester på planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (f_V)

Felt f_V utgjør adkomstveg og parkering til ny bebyggelse. Eierformen er felles.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere og gjester på planområdet.

Det tillates adkomst til den enkelte tomt fra formålet.

Mindre justeringer av formåls grensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

3.2.2 Kjøraveg (felt o_KV1 og f_KV2-3)

Felt o_KV1 utgjør eksisterende kjøraveg (fv.815, Valbergsveien). Eierformen er offentlig.

Felt f_KV2-3 utgjør adkomstveg til eksisterende og framtidig bebyggelse, samt vegger internt på hyttefeltet. Eierformen er felles.

Fra f_KV3 tillates det adkomst til den enkelte tomt. Adkomstpiler i plankartet indikerer plassering av internveger. Plasseringen er veiledende og tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

Mindre justeringer av formåls grensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1-3 og f_AVT4-7)

Feltene o_AVT1-3 og f_AVT4-7 utgjør areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig og privat.

Innenfor f_AVT4-6 tillates møteplasser i tilknytning til vei.

3.2.4 Kai (f_KAI)

På felt f_KAI tillates det etablert kai/kaipromenade. Denne skal bygges på stolper. Eierformen er felles.

Utbygging langs kysten skal skje høst/tidlig vinter ettersom det er minst aktivitet i sjøen på denne tiden.

Kai/kaipromenaden skal ligge på kote 3,4 m eller høyere.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt LNF)

Feltet LNF reguleres til landbruks-, natur- og friluftsmål. Eierformen er privat.

Fyllinger/annen veggrunn i tilknytning til tilstøtende vei tillates i formålet.

Nettstasjon tillates ikke etablert innenfor LNF. Eierformen er privat.

3.3.2 Friluftsmål (felt FL)

Feltet FL regulerer til friluftsmål. Fyllinger/annen veggrunn i tilknytning til vei, vann- og avløpsledninger, kabelanlegg/nettstasjon, samt opparbeidelse av stier for tilknytning til naust, kai og kyst tillates i formålet. Stiene er illustrert i kartet, men kan justeres mht. avstand og terrengforhold.

Det tillates etablert båtusest i FL fra snuhammer ved UNB1 og til sjø. Eierformen er privat.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_BSV)

Felt o_BSV utgjør friluftsområde i sjø. Tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp, og eventuelle flytende bølgedempere, er tillatt innenfor formålet. Eierformen er offentlig.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

3.4.2 Småbåthavn (f_SH)

I felt f_SH tillates det etablert 20 båtplasser langs ett flytebryggeanlegg, flytende bølgedempere og eventuelle rør- og tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet. Eierformen er felles.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8)

4.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

4.2.1 Frisiktsone – (sone H140)

Området benevnt H140 utgjør sikringszone for frisikt. Innenfor denne sonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå, foruten enkeltstående søyler, stolper og lignende som tillates.

4.2.2 Bestemmelsesområder – Vilkår for bruk av arealer _ bygninger og anlegg (#1-2)

Innenfor områdene benevnt #1-2 tillates det tilrettelegging for å koble kyst og kai sammen. Områdene tillates tilrettelagt for rekreasjon og opphold (sosialsoner med sitteplasser og bålområde, etc.).

5 Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

5.2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann- og avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Vestvågøy kommune.

5.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjente detaljplaner for teknisk infrastruktur. Planene skal være godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Det skal inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Nordland fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på/langs fv. 815. Avtalen skal være basert på byggeplaner godkjent av Nordland fylkeskommune.
- Tiltak med utbedring av siktforholdene langs fv. 815 skal være ferdig utført før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse må følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. godkjente planer.