

Reguleringsplan

For

Jusneset

8380 Ramberg

FLAKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

04.02.2020

www.westerlund.bz

www.reguleringsplan.no

GENERELT

Disse bestemmelser gjelder reguleringsplan for Jusneset i Flakstad kommune. Plankartet er datert 8. mars 2011.

Planområdet ligger ved sjøen like nord for Ramberg.

Arealene er regulert til formål iht. ny plan- og bygningslov av 2009. koder iht. ny SOSI-standard.

Vertikalnivå: Alle regulerte formål gjelder vertikalnivå 2, dvs. **på (oppå) grunnen** evt.

Vannoverflaten.

Planens hovedformål er **boliger** og **fritidsboliger**.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL §12-5 NR 1

§1 **Områdene B1-B5: Boligbebyggelse, kode 1110**

- 1.1 Området skal brukes til boligbebyggelse, frittliggende småhus med tilhørende uthus, garasje osv.
- 1.2 %Maks bebygd areal per tomt og for hele området er; %BYA = 25% inkl. parkeringsplass og evt. uthus.
- 1.3 Maks bygghøyde (for bolighus) er 7m gesimshøyde og 9m mønehøyde.
- 1.4 Uthus/garasje skal ha bare én etasje. Maks byggehøyde er 3m ved gesims og 4,5m ved møne.
- 1.5 Maks bebygd areal for garasje er; BYA = 50m² per enhet.
- 1.6 Maks bebygd areal for andre uthus er; BYA = 20m² per enhet.
- 1.7 Byggegrense mot vei er 9m regnet fra veiens senterlinje.

2 **Områdene A1-A6: Kombinert formål, kode 1900.**

- 2.1 Området skal brukes som boliger og/eller fritidsboliger. Formålet kombinerer kodene 1110 og 1120.
- 2.2 Prosent maks bebygd areal per tomt er; %BYA = 20%.
- 2.3 Maks byggehøyde er 3,0m og 4,5m for hhv. Gesims- og mønehøyde.
- 2.4 Maks bebygd areal per tomt er; BYA = 110m².
- 2.5 Parkeringsbehovet dekkes på egen grunn der terreng/atkomstforholdene ligger til rette. Ellers skal parkering skje på regulert parkeringsplass (P1-P3).
- 2.6 Det skal ikke bygges garasjer i områdene som beskrives i denne paragraf. Kommunen kan gjøre unntak fra denne regel.
- 2.7 Det kreves ikke kjørevei helt frem til fritidsboliger.

3 **Uteoppholdsareal, kode 1600**

- 3.1 Området skal brukes som lekeområde, aktivitetsslette for barn og unge, samt fellesaktiviteter for barn og voksne.

II S: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR, jf. PBL §12-5 nr2

§4 **Kjørevei, kode 2010**

- 4.1 Regulerte veier skal være åpne for allmenn ferdsel.
- 4.2 Regulert veibredde er generelt 8,0m inkl. grøfter, hvorav 4,0m er avsatt til kjørebane. Unntatt de siste 130m av veien langs A6: Regulert totalt til veiformål er her 6,0m, hvorav 3,0m er kjørbare.

§5 **Gangareal, kode 2018**

5.1 *Arealet er ment som atkomst til hytter som ligger langt fra fellesveien, dvs. tomt 22,24 og 29. Dette arealet bør være kjørbart for transport osv. dersom det bygges helårsboliger her.*

§6 *Annen veigrunn, kode 2018*

6.1 *Formålet omfatter grøfter, snøopplag osv.*

6.2 *Området skal ikke bebygges, men kan krysses av atkomst/avkjørsel til tilgrensende eiendommer.*

§7 *Parkeringsplasser, kode 2082*

7.1 *Områdene skal brukes til felles parkeringsplasser samt gjesteparkering for områdene A1-A6.*

7.2 *Øvrig bebyggelse i planområdet dekker sitt parkeringsbehov på egen grunn.*

7.3 *Parkeringsområder skal ikke bebygges.*

III G: GRØNTSTRUKTUR, jf. PBL § 12-5 nr3

§8 *Turdrag, kode 3030, vert. Nivå 2*

8.1 *Arealene skal være åpent for alle og fungere som atkomst for alle til friluftsområder og sjø*

8.2 *Området skal ikke bebygges.*

8.3 *Området kan bearbeides/kloppes osv. for å øke fremkommeligheten for alle grupper.*

V LNFR-OMRÅDER, jf. PBL § 12-5 nr 5

§9 *Friluftsområder, kode 5130*

9.1 *Områdene merket FR er avsatt til friluftsmål. Formålet omfatter også vannspeilet Lomstjønnå: jf. §10.*

9.2 *Områdene skal være åpne for alle.*

9.3 *Området skal ikke bearbeides unntatt evt. nødvendig landskapspleie.*

NB! Deler av friluftsområder er også hensynssoner; se §11.

VI VA: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, jf. PBL §12-5 nr 6

§10 *Friluftsområde i vann, kode 6700*

10.1 *Området er åpent for allmenn ferdsel.*

VII H: HENSYNSSONER, jf. PBL § 12-6

§11 Bevaring av kulturmiljø, kode H570_1; Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.

11.1 Bestemmelse til område H570_1:

Området skal opprettholdes slik det er i dag, og det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer kulturminnemiljøet innenfor området.

11.2 H570_2 er et bevaringsverdig «minne» fra andre verdenskrig som består av en steinsetting som skal være en kanonstilling som aldri ble fullført.

§12 Vern av kulturminne, kode H730_1-3

12.1 H730_1-3 er tre fredete hustuffer fra yngre steinalder, samt ett gravfelt. To av hensynssonene har følgende senterpunkter (UTM33-koordinater):

- 426624 øst, 7555509 nord.

- 426622 øst, 7555494 nord.

Det tredje er overført fra et analogt kart.

12.2 Bestemmelse til områdene H730_1-3:

Innenfor de båndlagte områdene er det hustuffer fra yngre steinalder (ID 139 260 og 67 782) og et gravfelt (ID 7989). Kulturminnene er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens §4. I områdene må det ikke gjennomføres inngrep som er i strid med samme lovs §3: Ingen må - uten at det er lovlig etter §8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut; flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje.

12.3 Alle hensynssonene inngår også som en del av friluftsområdene.

VIII ANDRE BESTEMMELSER

§13 Avkjørsel, kode 1242, punktsymbol

13.1 I boligområder er det vist (med en dobbel pil) plassering av avkjørsel til den enkelte bolig. Plasseringen kan fravikse av Det faste utvalg for plansaker, dersom det finner grunn til det. Pilene er helst benyttet der det kan være tvil om avkjørselsplasseringen.

§14 Strømkabel, 230V til Jusholmen

14.1 Kabelen ligger i grøft på én meters dybde og er strømforsyning til fyret (lykta) på Jusholmen. Den er **ikke** å anse som en del av planen. Traséen er tatt med som en illustrasjon og er vist med en tykk, stiplet, rød strek. Den viser klart at to av kulturminnene er sterkt berørt av denne kabelgrøfta.

§15 Rekkefølgebestemmelser

15.1 Før utbygging i planområdet starter må g/s til Ramberg være etablert, denne bestemmelsen gjelder ikke for etablering av fritidsboliger samt garasje, til/påbygg og

uthus i etablert bebyggelse. Det tillates ikke etablering av nye boenheter i eksisterende bebyggelse.

§16 Fellesbestemmelser

- a. Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding straks sendes Nordland fylkeskommune og sametinget omgående, jf kulturminnelovens §8, annet ledd.*
- b. Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel. Det må sikres at nye grøfter ikke berører kulturminner,*
- c. Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet.*
- d. De viste husplasseringer og –grunnriss er veiledende og kan fravikes dersom en finner grunn til det av terrengmessige eller andre praktiske årsaker.*
- e. Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.*

*Planbestemmelsene er revidert og skrevet på nytt av administrasjonen, ettersom originaldokumentet ikke kunne fremskaffes for revidering. Endringen som er gjort fra planbestemmelser datert 08.03.11 er innføring av punkt 15.1. Dette for å imøtekomme innsigelse fra Statens Vegvesen.

04.02.2020