

planID 1860-202102

arkivID 21/215

Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Ytre Stamsund kaiarealer

Reguleringsbestemmelser

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 30.04.25

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - Vann og avløp, VA
 - Gårdsplass, GPL
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA1 – 6
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - Kjøreveg, KV
 - Gang og sykkelveg, GS
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT
 - Havn, H
 - Molo, MO
 - Parkering, P
3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - Friområde, FRI
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)
 - Havneområde i sjø, HOS
5. Hensynssoner (pbl § 12-6)
 - Faresone – Flomfare, H320
 - Støysone – Rød sone, H210
 - Støysone – Gul sone, H220
 - Bevaring kulturmiljø, H570

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

Ved innsending av rammesøknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det gjøres rede for avkjørsler, parkering, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murer, trapper, gjerder og uteoppholdsareal. Det skal også legges ved en arkitektonisk redegjørelse for byggesaker som omhandler bebyggelse.

§ 2.2 Byggegrenser

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Der denne ikke vises i plankartet er denne sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2.3 Automatisk fredet kulturminne

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 Sametinget eller Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

§2.4 Rekkefølge

Før det gis brukstillatelse for nye bygg, tilbygg eller vesentlig bruksendring skal det dokumenteres at plan for avfallshenting er godkjent av renovatør.

Det skal etableres brannnummer, som vist i VAO-planen, datert 02.05.25. Nøyaktig plassering av disse blir gjort i detaljprosjekteringen.

Det skal etableres slukkevannstank i tråd med VAO-planen, datert 02.05.25, innenfor formålet vann og avløp (VA) før tiltak med krav til brannvann på 50 l/.

Det gis ikke nye utslippstillatelser før renseanlegg som omtalt i VAO-planen datert 02.05.25 innenfor formålet vann og avløp (VA) er etablert og godkjent.

§2.5 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø

Hele planområdet omfattes av hensynssonen bevaring kulturmiljø. Alle byggesaker innenfor planen, skal sendes på høring til Nordland Fylkeskommune.

§2.6 Vannmiljø

Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten Stamsund havn (03663000030-11-C) eller Vestfjorden midtre (0363000030-12-C) negativt. Avløp fra planområdet skal ledes til renseanlegg.

§2.7 Utfylling i sjø

I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for utfyllingsarbeidet med beskrivelse av avbøtende tiltak med sikte på å unngå spredning av bl.a. sedimenter, mineralske partikler og eventuell sprengingsplast i utfyllingsmassene. Søknad om utfylling og eventuell mudring mv. skal sendes Statsforvalteren. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Utfylling skal gjøres med rene masser.

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

§ 3.1 Vann og avløp, VA

Innenfor formålet tillates det etablert nedgravd løsning for vann og avløpsanlegg. Det tillates også, innenfor byggegrensene etablert bygg over hele eller deler av de nedgravde tankene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter. Høyen defineres fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22–45°, andre takkonstruksjoner tillates også.

Grad av utnytting skal ikke overstige 75 m2 BYA

§ 3.2 Gårdsplass, GPL

Gårdsplass skal opprettholdes som et hageanlegg tilknyttet Stamsund hovedgård i samsvar med hensynssone kulturmiljø.

Det tillates oppføring av tekniske innretninger som trafo, bod eller pumpestasjon når dette er nødvendig.

Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende.

Det tillates etablert uteservering i GPL i tilknytning til aktiviteter i KBA4 og KBA5.

Det tillates etablert adkomst over GPL til KBA4 og KBA5.

§ 3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA

KBA1

Innenfor området tillates det etablert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/hotell og bevertning samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet og et mindre drivstoffanlegg. I tillegg lager og arealer til fiskerirelatert næring. Det tillates også etablert utleie av rom/mindre leiligheter for korttidsutleie (turisme).

Det er kun eiendommen 53/40 som kan benyttes som bolig.

Eksisterende knaus innenfor området tillates fjernet. Området tillates tatt ned slik at det flukter med tilstøtende arealer.

Det tillates etablert trafo innenfor formålet.

Grad av utnytting skal ikke overstige 75 % BYA (% BYA = 75 %)

Mønehøyden skal ikke overstige kote 21. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 18.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22–45°, andre takkonstruksjoner tillates også.

Konstruksjoner under kote +3,4 må bygges slik at de tåler å stå under vann.

Minimum kotehøyde, ubeskyttet glassfasade: + 3,7m

Bølgevern (grønn strek i figuren under) mot sørvest: etableres opp til kote +4,2 m



Arealene mellom bebyggelsen og havneområde i sjø (HOS) tillates brukt som landareal til båter. Dette innebærer at det kan mellomlagres fiskerirelatert utstyr. Båter tillates lagt til kai langs formålet.

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses innenfor KBA1 og H. Parkering på H skal avtales med eier av arealet og parkeres på anviste plasser.

Det tillates etablert takterrasse på eksisterende bebyggelse som grenser mot KBA5 i forbindelse med kafe/restaurantdrift inne på KBA5.

Det skal ikke etableres hindringer som vanskeliggjør vedlikehold på moloen som omfattes av formålet MO.

KBA2

Innenfor området tillates det etablert kontor/forretning/tjenesteyting/hotell og bevertning samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet. Det tillates også etablert utleie av rom/mindre leiligheter for korttidsutleie (turisme).

Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % BYA (% BYA = 70 %)

Mønehøyden skal ikke overstige kote 12.5. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 10.5.

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses innenfor P1.

Innenfor området tillates det etablert forretning/kontor/tjenesteyting/hotell og bevertning samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet. Det tillates også etablert utleie av rom/mindre leiligheter for korttidsutleie (turisme).

Grad av utnytting skal ikke overstige 90 % BYA (% BYA = 90 %)

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses utenfor planområde.

Det tillates etablert landfeste for flytebrygger i formålet samt at båter tillates lagt til kai langs her.

Innenfor området er eksisterende bygning tillatt benyttet som bolig/representasjonsbolig/hotell og bevertning, samt andre funksjoner tilknyttet hotell- og næringsvirksomhet innenfor område.

Innenfor området kan det oppføres trafokiosk, pumpestasjon eller andre tekniske innretninger når dette er nødvendig.

Grad av utnyttning skal ikke overstige 40 % BYA (% BYA = 40 %)

Mønehøyden skal ikke overstige kote 19. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 15.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°.

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses innenfor formålet samt på areal regulert til parkering, P3.

KBA5

Innenfor området er eksisterende bygning (Låven og kaifront) tillatt benyttet til funksjoner tilknyttet fritidsbolig/turisme/hotell, bevertning, kontor, publikumsrettet virksomhet og næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert lager og arealer til fiskerirelatert næring.

Det tillates etablert trafo innenfor formålet.

Adkomst til område er vist på illustrasjon i beskrivelsen. Denne er retningsgivende og endelig løsning vil bli vist på situasjonsplan ved byggesak.

Grad av utnyttning skal ikke overstige 80 % BYA (% BYA = 80 %)

Mønehøyden skal ikke overstige kote 18. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 14.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°.

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses innenfor formålet og på parkeringsplassen P3 samt parkeringsplassen P1.

Arealene mellom bebyggelsen og havneområde i sjø (HOS) tillates brukt som landareal til båter. Dette innebærer at det kan mellomlagres fiskerirelatert utstyr her.

Det tillates etablert landfeste for flytebrygger i formålet samt at båter tillates lagt til kai langs her.

KBA6

Innenfor området tillates det etablert bolig/kontor/bevertning. Det tillates også etablert utleie av rom/mindre leiligheter. Utleie tillates som korttidsutleie (turisme) og ordinær utleie.

Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse, men hensyn på form og farge.

Grad av utnyttning skal ikke overstige 35 % BYA (% BYA = 3<5 %)

Mønehøyden skal ikke overstige kote 17,5. Gesimshøyden skal ikke overstige kote 14.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°.

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Garasje kan føres opp i 1 etasje. Største mønehøyde er 5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje skal tilpasses boligen med hensyn på form og farge.

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

§ 4.1 Kjørevei, KV

o_KV er en del av det offentlige veinettet i Stamsund.

f_KV er felles adkomst KBA2 og KBA5. Drift og vedlikeholdsansvaret tilfaller eiendommer innenfor disse formålene. Det tillates etablert landfeste for flytebrygger i formålet.

§ 4.2 Gang- og sykkelvei, GS

Offentlig gang og sykkelvei langs o_KV

§ 4.3 Annen veigrunn, AVT

o_AVT, arealet kan brukes til grøft, fylling, skjæring lags o_KV

§ 4.4 Havn, H

Bebyggelse kan benyttes til lager/kontor/tjenesteyting. Det tillates mellomagring av produkter/råstoff som skal transporteres videre med båt eller har ankommet området med båt. Båter kan legge til kai her.

Bygninger tillates oppført med største tillatte mønehøyde på 15 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 22–45°, andre takkonstruksjoner kan tillates.

Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn på form og farge

Utnyttelsesgrad: % BYA = 75%

Det skal etableres parkering i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering løses innenfor formålet.

Stamsund kai er en ISPS havn. Dette innebærer at deler av havneområde tillates avspærret og vil da ikke være tilgjengelig for allmennheten.

Nord i området, i tilknytning til formålet vann og avløp (VA) tillates det gravd ned slukkevannstank.

Avløpsledninger fra VA og nordover ut i sjøen tillates ført fram.

§ 4.5 Molo, MO

Formålet benyttes som molo.

Det tillates etablert landfeste for flytebrygger i formålet.

§ 4.6 Parkeringsplass, P

o_P

Offentlig parkeringsplass. Plassen kan benyttes av biler som skal tas om bord i båter. Området kan benyttes som snuplass for kollektivtransport.

P1

Privat parkeringsplass for KBA2 og KBA5.

P2

Privat parkeringsplass som kan benyttes som parkeringsplasser til KBA2 og 3 samt besøkende til Stamsund.

P3

Privat parkeringsplass. Plassene knyttes opp mot formålet KBA4 og KBA5. Det tillates etablert renovasjonsanlegg innenfor området.

§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12–5, nr 3)

§ 5.1 Friområder (FRI)

FRI

Området er en buffer mellom kaiområdet og boligbebyggelsen utenfor planområdet.

§ 6 Bru og vern av sjø og vassdrag (pbl §12–5 nr 6)

§ 6.1 Havneområde i sjø

Dette er sjøarealer innenfor planområdet. Det tillates etablert flytebrygger innenfor disse områdene, men de skal ikke være til hinder for annen båttrafikk. Dette gjelder også fortøyningene til flytebryggene.

§ 7 Hensynssoner (pbl § 12–6)

§ 7.1 Faresone – Flomfare, H320

Konstruksjoner, lavere enn kote +3,4, til ny bebyggelse innenfor faresonen skal bygges slik at de tåler å stå under vann. For de enkelte byggetiltak må det gjøres en konkret utredning.

§ 7.2 Støysone – Rød sone, H210

Rød støysone innenfor planområdet. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse innenfor denne sonen.

§ 7.3 Støysone– Gul sone, H220

Gul støysone innenfor planområde. Etablering av støyfølsomme tiltak innenfor sonen tillates ikke uten støyreducerende tiltak. Dette må dokumenteres i egen støyutredning.

§ 7.4 Bevaring av kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal tiltak i eksisterende bebyggelse drøftes med kulturminnemyndighetene. Bygningenes ytre skal bevares slik de opprinnelig var i størst mulig grad.