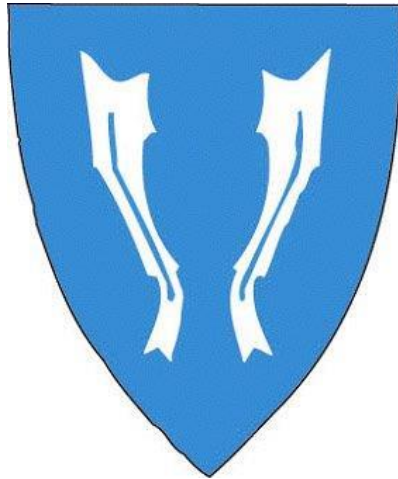


planID 1860201505
arkivID 15/1274

Ordfører



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

*Hattvika turistanlegg
Gnr 10 bnr 4, 296. Samt deler av gnr 10 bnr 1 og bnr 40. Tilliggende sjøområder.*

**Reguleringsbestemmelser
(jf plan- og bygningslova § 12-7)**

Sist revidert 9.4.2019

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
FOU	10.9.2018	051/18	18.9.2018		15/1274
FOU	9.4.2019	014/19	7.5.2019		15/1274
KS	9.4.2019	032/19	14.5.2019		15/1274

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart, med planid 1860201505 i målestokk 1:1000, datert 10.09.18

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Fritids- og turistformål (BFT1 og 2)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Vei (SV)
 - b. Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
 - c. Parkering (SPA)
3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr 6)
 - a. Havneområde i sjø (VHS)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles.

Følgende dokumentasjon skal leveres:

- Situasjonsplan i 1:500 som viser:
 - Avkjørsel.
 - Areal for parkering av biler og sykler.
 - Forhold til nabobygg.
 - Avstand til vei.
- Utomhusplan i 1:200
 - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangsparti eksisterende og fremtidig terreng med stigningsforhold og terrengplanering samt forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
 - Vegetasjon.
 - Eventuelle trapper, gjerder og øvrig uteoppholdsareal.
- Plan, snitt og fasader i egnet skala.
- Løsning for vann- og avløp samt tilkobling til strømmnett.
- Brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak, inkludert dokumentasjon for tilstrekkelig slokkevannskapitet.

§ 2.2 Rekkefølge

1. Teknisk infrastruktur
 - a. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det utstedes nye ferdigattester på nye rorbuer.
 - b. Adkomstvegen, SV, skal ha en bredde på min 3,5 meter + 0,25 meter skulder på begge sider. Veggen skal være opparbeidet med denne bredden før det gis ferdigattest innenfor planområdet.
 - c. Adkomstvegen, SV, skal ha en bredde på min 4 meter + 0,5 meter skulder på hver side dersom det etableres mer enn 50 fritidsenheter innenfor planområdet.
 - d. Området må være tilknyttet offentlig avløpsnett før det gis brukstillatelse til nye enheter innenfor planområdet.

§ 2.3 Byggegrenser

- a. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Adkomst, plassering og orientering i henhold til situasjonsplan.
- b. Alminnelig beplanting og midlertidige konstruksjoner tillates til tomtegrensen.
- c. Mindre levegg i tilknytning til bygning kan tillates forutsatt at den inngår naturlig i bygningsmassens arkitektoniske helhet, og ikke blir til hinder eller sjenanse for den aktuelle situasjon og omgivelsene. Forutsetter byggesøknad.
- d. Permanente konstruksjoner eks. platting o.a. kan tillates forutsatt at det ikke er til hinder eller sjenanse for omgivelsene og inngår som en del av helheten. Forutsetter byggesøknad.
- e. Nødvendig sikringstiltak i form av gjerder tillates. Det skal tas estetiske hensyn Jf. §2.3.c

§ 2.4 Avfallshandtering

- a. På areal BFT og SPA skal det settes av plass til oppstilling/skur for søppeldunker.

§ 2.5 Universell utforming

Arealene skal utformes slik at de sikrer god tilgjengelighet og kan brukes på like vilkår av så mange som mulig. Universell utforming dokumenteres i situasjonsplan eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.

Bruksareal på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet i den grad tilgjengelighet er oppnåelig ut fra eksisterende forutsetninger. Bruksareal på bakkeplan omfatter arealet som er tilgjengelig for kunder/brukere av formålet BFT.

§ 2.6 Automatisk fredet kulturminne

Ved funn eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området under bygge- og anleggsarbeidet skal arbeid stanses omgående. Nordland fylkeskommune og Sametinget skal informeres Jf Lov om kulturminner § 8 andre ledd.

§ 2.7 Havnivå – Høyde NGO

Det stilles krav om dokumentert rapport om havnivåstigning, herunder stormflo og bølgenivå før igangsettelse i formålsområde BFT. Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn + 4 meter NGO eller annen dokumentert stedlig verdi. Dette gjelder for bebyggelse med rom for varig opphold. Øvrige bygg kan etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dersom dokumentert resultatet tilsier det skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde overprøves.

§ 2.8 Alternativ energi

Etablering av mindre småskala energianlegg; solfanger, solpanel varmepumpe mv. skal tilpasset til og inngå i området og bygningenes arkitektoniske løsninger og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak for øvrig eller som egen sak.

§ 2.9 Strandsonen og tilgjengelighet

Strandlinjen skal være allmenn tilgjengelig Jf pbl § 8-1 i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.

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

§ 3.1 Generelle krav

1. Sikring

Områder med risiko for skader på mennesker og dyr skal sikres med gjerde/rekkverk etter gjeldende byggeforskrift. Materialbruk og utforming av sikringstiltak tilpasses terreng og bygningsmasse.

§ 3.2 Fritids- og turistformål (BFT1 og 2)

1. Formål, grad av utnyttning og byggegrense

- a. Område merket BFT1 og 2 skal benyttes til utvikling av eksisterende bygningsmasse til fritids- og turistformål. Oppføring av nye bygningsvolumer eller utvidelse av eksisterende bygninger skal skje innenfor angitte byggegrenser. Etablering av fordelingssskap/trafo kan gjøres innenfor formålet.
- b. Maksimalt tillatt bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 40%. En stor del av nødvending parkering skal etableres på område SPA.
- c. Byggegrensen er vist i plankartet, der denne ikke vises er den sammenfallende med formålsgrensen.
- d. Ved etablering av bygninger på kaiene skal det dokumenteres at bygningene har tilstrekkelig fundamentering. Dette gjelder også bygninger som føres opp over sjøareal, innenfor areal regulert til BFT1.
- e. Etablering av bygninger som krager utover dagens kaifronter skal ikke være til hinder for båttrafikk. Slik bebyggelse må etableres innenfor byggegrensen.
- f. Det tillates landfeste av flytebrygger etablert innenfor dette området.
- g. Det tillates ikke utfylling i sjø.

2. Takform og takvinkel og byggehøyde

- a. Takvinkel følger eksisterende bygningsmasse og skal ha saltak som gjennomgående takform.
- b. Ved oppføring av nye bygningsvolumer eller utvidelse av eksisterende bygninger skal møne- og gesimshøyde tilpasses og ikke overstige eksisterende bygningsmasse. Dersom ny bebyggelse overstiger eksisterende byggehøyder skal det følge med en redegjørelse for hvorfor tiltaket bryter med eksisterende høyder.
- c. Det tillates eventuelt kombinasjoner med flatt tak og pulttak for sekundære volumer, det forutsettes at det at det inngår naturlig i bygningsmassens arkitektoniske helhet.

3. Estetikk og byggeskikk

Eksisterende uttrykk og løsninger skal beholdes eller videreutvikles innenfor eksisterende karaktertrekk, herunder materialvalg, fargebruk og form. Fasadeløsninger kan innenfor denne rammen tilpasses nye formål, med innslag av vindus- og dørløsninger fra nyere tid.

4. Parkering

- a. Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet og 0,5 plass pr ansatt.
- b. Det skal opparbeides min.1 sykkelplass pr. boenhet innenfor området.
- c. Stedstilpasset sykkelskur kan etableres etter søknad.

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

§ 4.1 Veg

1. Eierform

- a. Veg SV er adkomstveg for flere eiendommer i og utenfor planområdet. Arealet er regulert med «annen eierform».

2. Avkjørsel og adkomst

- a. Adkomstpunkt for den enkelte tomt avklares nærmere i byggesaken.

3. Utforming

- a. Anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje skånsomt.
- c. Veggrunn skal asfalteres el.l for å tilfredsstillе normal slitasje.
- d. Kjørefelt tilpasses terrengformasjoner og eksisterende bygningsmasse mv. Bredden varierer fra ca 3,5 meter (+ 2*0,25 meter skulder) til 4,0 meter (+2* 0,5 meter skulder).
- e. Vegens topografi og linjeføring tilpasses for lav hastighet og god oversikt, spesielt i kryss og kurver.

§ 4.2 Annen veigrunn (Eksempel grøft, grøntareal mm)

SVT er fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.

§ 4.3 Parkeringsplass

1. SPA er felles parkeringsplass for BFT1 og 2.

§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr 6)

§ 5.1 Havneområde i sjø

1. Innenfor området (VHS) kan det etableres flytebrygger. Disse skal ikke være til hinder for øvrig båttrafikk dette gjelder også fortøyninger til flytebrygger. Etablering av flytebrygger krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.