

DETALJREGULERINGSPLAN

FOR

*SPANNSTEINSUNDET,
BALLSTAD*

VESTVÅGØY KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER

28.1.2010

*Sist rev. 21.3.2018
jf. PL-vedtak 011/18 den 13.3.2018
om mindre endring.*

PlanID: 1860 201101

REGULERINGSBESTEMMELSER

Generelt

Disse bestemmelser gjelder detaljreguleringsplan for Spannsteinsundet (Ballstad) i Vestvågøy kommune. Gjelder plankart datert 28.1.2010 med siste rev.dato 5.10.2017. Planområdet ligger på Gjermesøyas vestside, og omfatter delvis også sjøarealer i Spannsteinsundet.

Arealene er regulert til formål iht. ny plan- og bygningslov av 2009. Koder iht. ny SOSI-standard. Planens hovedformål er **fritidsbebyggelse og turisme**. Alle fritidsboliger er planlagt som selveierboliger.

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

§1 Område FT1: Fritidsboliger/Turisme, konsentrert bebyggelse, kode 1170

- 1.1 Området skal brukes til utleieboliger og turisme.
- 1.2 Bebyggelsen skal være i bryggestil (jf. tidl. fiskebruk).
- 1.3 Maks prosent bebygd areal for hele området er %BYA= 65% inkl. evt. uthus og parkeringsplasser.
- 1.4 Maks prosent bruksareal for hele området er %BRA= 80%
- 1.5 Maks mønehøyde er 10 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 1.6 Maks gesimshøyde er 8 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 1.7 Evt. uthus/garasje skal ha bare én etasje. Maks mønehøyde er 3,5 m, maks gesimshøyde er 2,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 1.8 Før oppføring av ny bebyggelse kan igangsettes må det utarbeides en detaljert situasjonsplan.
- 1.9 Det må etableres parkeringsplasser iht. kommunens parkeringsvedtekter. For boliger/fritidsboliger er kravet minst én parkeringsplass per boenhet. Deler av "P1" avsettes til dette området (opptil 8 plasser), øvrig parkeringsbehov må dekkes på egen grunn.

§2 Områdene FF1 - FF4: Fritidsbebyggelse, frittliggende kode 1121

- 2.1 Maks bruksareal BRA= 100 m² per tomt inkl. evt. uthus.
- 2.2 Maks bebygd areal for hver tomt er %BYA= 25% inkl. evt. uthus og biloppstillingsplass.
- 2.3 Det tillates ikke garasjer.
- 2.4 Maks mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 2.5 Maks gesimshøyde er 4,2 m over ferdig gulv i 1.etasje.
- 2.6 Mindre endringer av tomteinndelingen kan tillates.
- 2.7 Områdene FF1 – FF3 skal ha minst en parkeringsplass på egen tomt, område FF4 dekker parkeringsbehov på "P1".
- 2.8 Plassering av bebyggelse på planen er veiledende. Detaljert situasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

§3 Område FK1, Fritidsbebyggelse, konsentrert, kode 1122

- 3.1 Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Denne tillates revet, og erstattes av leilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.
- 3.2 Maks prosent bebygd areal %BYA= 60% inkl. evt. uthus og parkeringsplasser.
- 3.3 Maks bruksareal for nye rorbuer er BRA=100m² per enhet. Maks bruksareal i leilighetsbygg er BRA 124 m² pr. enhet. Parkeringskjeller og boder i denne ikke medregent.

- 3.4 Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m, for en evt erstatningsbygg 12 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 3.5 For nye rorbuer er maks mønehøyde 7,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 3.6 For nye rorbuer er maks gesimshøyde 4,2 m over ferdig gulv i 1.etasje
- 3.7 Kaifront mot sjø er tillatt som vist i kartet.
- 3.8 Det skal ikke bygges garasjer i området. Parkeringskjeller under leilighetsbygg tillates.
- 3.9 Det må etableres parkeringsplasser iht. kommunens parkeringsvedtekter. For boliger/fritidsboliger er kravet minst én parkeringsplass per boenhet. "P3" avsettes til dette området (opptil 19 plasser), øvrig parkeringsbehov må dekkes på egen grunn.
- 3.10 Detaljert situasjonsplan for området skal godkjennes av kommunen.

§4 Område FK2, Fritidsbebyggelse, konsentrert, kode 1122

- 4.1 Bebyggelsen skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 9 stk rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje") som vist i planen.
- 4.2 Det skal ikke fylles steinmasser i strandsonen. Hus skal plasseres på pæler over kote null, evt. i kombinasjon med ringmur.
- 4.3 Maks bebygd areal er %BYA= 60%. inkl. evt. parkeringsplass.
- 4.4 Maks bruksareal er BRA=100m² per enhet.
- 4.5 Maks mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- 4.6 Maks gesimshøyde er 4,2 m over ferdig gulv i 1. etasje.
- 4.7 Det kan bygges veranda/terrasse (trekonstruksjon) rundt buene.
- 4.8 Det skal ikke bygges garasjer i området.
- 4.9 Rorbu nr. 1 skal ha én p-plass på egen grunn. Øvrig parkeringsbehov dekkes på felles parkeringsplasser P4 og P5. Disse skal også fungere som gjesteparkering.

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

§5 Kjørevei, kode 2010

- 5.1 Vei merket "o_Vei 1" er offentlig/kommunal vei til Gjermesøya (eksisterende vei). Åpen for alle trafikanter.
- 5.2 Total bredde regulert til veiformål (inkl. grøfter osv.) er 8 m hvorav 5 m er avsatt kjørebane.
- 5.3 "f_Vei 2-5" er felles veier/atkomst til de byggeområdene som ikke er direkte tilgjengelig fra "vei 1". Bredder er påført i reguleringsplanen.

§6 Annen veigrunn; kode 2018

- 6.1 Arealene består av fyllingskråning (molo) og snøopplag.
- 6.2 Områdene er allment tilgjengelige og skal ikke bebygges

§7 Parkeringsplasser; P1-P5, kode 2082

- 7.1 Området merket "P1" er avsatt til felles parkering og gjesteparkering for områdene FT1 og FF4. I tillegg kan det, der det er mulig, opparbeides P-plasser på egen grunn.
- 7.2 Området merket "P3" er felles parkering og gjesteparkering for område FK1, men kan brukes også av turgåere.
- 7.3 "P2" er offentlig parkeringsareal.
- 7.4 "P4" og "P5" er parkering og gjesteparkering for FK2. "P5" kan også brukes av turgåere.
- 7.5 Deler av området kan bebygges med felles bod/garasjeanlegg.

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

§8 Turdrag, kode 3030

- 8.1 Arealene skal være åpne for alle og fungere som tursti gjennom området og atkomst til sjø og uregulerte områder.
- 8.2 Området skal ikke bebygges.
- 8.3 Området kan bearbeides/kloppes osv. - i den grad det er mulig - for å øke fremkommeligheten for alle grupper.

V LNFR-OMRÅDER, jf. PBL § 12- 5 nr 5

§9 Friluftsområder, FR1-FR4

- 9.1 Området skal være åpent og fritt tilgjengelig for alle.
- 9.2 Området skal ikke bebygges, opparbeides eller bearbeides utover evt. nødvendig landskapspleie.

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

§10 Havneområde i sjø, kode 6220

- 10.1 Området er åpent for alle og er en del av Ballstad havn.
- 10.2 Evt. tiltak i disse områdene må søkes godkjent av kommunale havnemyndigheter og Kystverket.
- 10.3 Området merket «Farled» skal være fritt for hindringer og installasjoner slik at båter som skal under brua kan passere.
- 10.4 Foran kai ved FK1 kan båter med bredde maks 5 m fortøyres med fast liggeplass.

§11 Småbåtanlegg , kode 6730

- 11.1 Innenfor områdene merket S1 og S2 kan det legges ut flytende fortøyningsanlegg (flytekaier) for småbåter. Anleggene er privat.
- 11.2 Område merket S1 disponeres av Kræmmervika marina.
- 11.3 Området merket S2 skal brukes i tilknytning til driften av område FK1.
- 11.4 Det må innhentes tillatelse fra kommune og havnemyndigheter før flytekaier legges ut.
- 11.5 Innenfor område S1 kan det anlegges flytebryggeanlegg for private båteiere med medlemskap i båtforening. Det skal også være plass til minst 6 båter med eiere som driver yrkesmessig fiske. Anleggets utforming er begrenset i størrelse med formålsgrensene, slik at ingen del av det flytende anlegget eller av båtene som er fortøyd skal komme utenfor formålsgrensen for S1. Område «Farled» og «H2 Havneområde i sjø» skal ikke sperres for trafikk som følge av aktivitet eller fortøyning av båter i S1.

DIV. BESTEMMELSER

§12 Byggegrenser

- 12.1 Byggegrense mot offentlig veg (regnet fra senterlinje) er:
 - 9,0 m for FK1
 - 10,0 m for FF1 og FK2
- 12.2 For øvrige områder og langs øvrige veger er byggegrenser påført i kartet. Der det ikke er angitt noen byggegrense kan det bygges inntil formålsgrensa..

§13 Bygge-/planeringsnivå

- 13.1 Laveste planeringshøyde (ferdig terreng) innenfor planområdet er kote 3,5
 13.2 Laveste tillatte gulvnivå innenfor planområdet er kote 4,0

§ 14 FELLESBESTEMMELSER

- 14.1 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.
- 14.2 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, Tromsø Museum og Sametinget omgående, jf kulturminnelovens § 8, annet ledd.
- 14.3 Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel.
- 14.4 Det skal, så langt det er mulig, legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder og trafikkområder innenfor planområdet; jf. krav til “universell utforming” fra MD
- 14.5 **Parkering.**
 Generelt for alle fritidsboliger gjelder at det skal opparbeides minst én parkeringsplass per boenhet. Garasjer tillates ikke for fritidseiendommer.
- 14.6 **BRA**
 Generelt for alle fritidsboliger gjelder at maks BRA=100 m2, inkl. evt. uthus. For leilighetsbygg gjelder maks BRA = 124 m2 eksklusive parkeringskjeller og eventuelle boder i denne.

§15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 15.1 Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan 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.
- 15.2 Atkomstvei og parkering skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- 15.3 Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

28.01.2010 RW
 Rev. 26.08.2011 RW
 Rev. 05.09.2011 RW
 Rev. 14.09.2011 JC
 Rev. 06.01.2017 SK
 Rev. 20.10.2017 SK
 Rev. 23.11.2017 RS
 Rev. 21.03.2018 JC
 jf vedtak PL-011/18