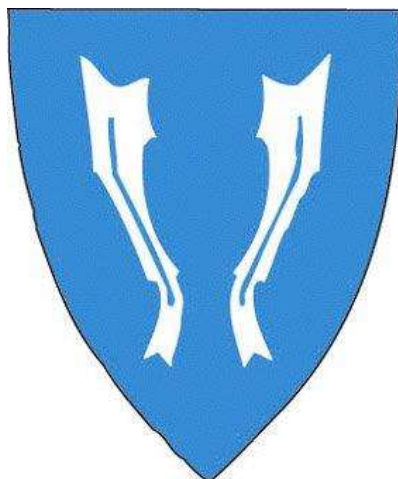


planID 1860 201805

arkivID 17/1753

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

*Gjermesøya turistanlegg*

*Gnr 9 bnr 27*

### Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Datert 21.11.2019

Revidert 15.05.2020

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	21.11.19	056/19	10.12.19	1.g.b	17/1753
Forvaltningsutvalg	15.5.20			2.g.b	17/1753

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500/1000, datert 07.12.18. Rev. 27.02.20

### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Utleiehytter BUH 1
  - b. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
  - c. Renovasjonsanlegg (BRE)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjørevei (SV) offentlig
  - b. Parkering SPP1 og 2
  - c. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
3. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Havneområde i sjø
4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommunedelplan for Ballstad (planID:1860201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.
2. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for å ivareta offentlig infrastruktur som:
  - a. Ny vannforsyning med brannvann
  - b. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser
  - c. Offentlig tilgjengelige adkomster

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller ett trinns behandling, skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der bygningers plassering og terrenginngrep for BUH 1. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak i BUH 1 skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

### § 2.3 Rekkefølge

1. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, inkludert brannvann, avløp, håndtering av overflatevann.
2. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1 skal brannvannforsyning til området være etablert.
3. Parkeringsplassene SPP1 og SPP2 skal være offentlig tilgjengelig og opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i BUH 1.

### § 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen i BUH 1 er sammenfallende med formåls grensen.
2. For BUH 1 skal et utarbeides situasjonsplan for hele området, og hyttene plasseres tilnærmet i samsvar med illustrasjonen.
3. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b samt støttemurer, beplantning (og parkering), kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

### § 2.5 Krav til utforming

1. I området BUH 1 skal rorbuene og servicebygget ha saltak med takvinkel inntil 40 grader.
2. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialsmessig kvalitet, og være tilpasset stedlig bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
3. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal søkes re-vegetert med stedlige arter eller tilsåes og beplantes, eller gis en annen tiltalende utforming.

### § 2.6 Avfallshandtering

1. Området BRE er avsatt plass til avfallscontainere for felles renovasjon for området.

### § 2.7 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

1. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander, ansamlinger av trekull, unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

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

### § 3.1 Utleiehytter BUH1

1. Områdene skal drives som et samlet turistanlegg og det tillates ikke fradeling eller seksjonering av enkelt hytter. Området skal brukes til utleiehytter og turisme. I området tillates det plassert et servicebygg med tilhørende gjestehavn avsatt i område BSB.
2. Servicebygget tillates etablert med resepsjon, restaurant og andre fasiliteter som normalt tilhører denne type anlegg.
3. Maksimal tomteutnyttelse BUH 1 = 50 %
4. Maksimal BRA
  - a. BUH 1, for hyttene: Max BRA 100 m<sup>2</sup> pr. hytte.
  - b. BUH 1, for servicebygg: Max BRA 600 m<sup>2</sup>.
5. Parkering
  - a. I området BUH 1 skal all parkering skje i SPP2. HC-P etableres i SPP1. Antall plasser og krav til HC-P reguleres av overordnet plan. Varetrafikk og leveranser tillates til servicebygget.
6. Mønehøyder og byggehøyder:
  - a. Byggehøyder, mønehøyder og gesimshøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
  - b. For området BUH 1, hyttene/buene, er maksimal mønehøyde 7,5 m med en maksimal gesimshøyde på 4,2 m.
  - c. Det tillates bygd terrasser rundt og mellom hyttene/buene.
  - d. For område BUH 1 servicebygget er maksimal byggehøyde 10 m.
  - e. For området BUH 1 gjelder at FK gulv i første etasje ikke ligge lavere enn kote 4,0. Terrasse foran buene skal ikke ligge lavere enn kotehøyde ok gulv på 3,8.

### § 3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

1. Området foran buene/servicebygget skal etableres med kaifront. Dekke på kaia skal ikke ligge lavere enn kote 3,5.
2. Kaifronten skal være offentlig tilgjengelig og åpen for fri ferdsel.
3. Foran servicebygget tillates det etablert gjestehavn.
4. Det tillates etablert småbåtanlegg/flytebrygger foran kaia.
5. Kai og flytebrygge må være tilstrekkelig belyst, slik at disse ikke utgjør fare for båter som ferdes i området. Belysningsplan skal godkjennes av havnemyndighet.

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

##### § 4.1 Kjørevei SV

1. Kræmmervikveien er offentlig og eksisterende kommunal vei.
  - a. Regulert veiformål er 8 m
  - b. Kjørebanebredde 5 m
2. Adkomstpiler er kun veiledende og adkomstene tilpasses stedlige forhold.

##### § 4.2 Parkering SPP1 og 2

1. SPP1 er HC-parkering for området og tilhørende BUH 1. Plassen skal opparbeides i tråd med plankart.
2. SPP2 er fellesparkering for området, åpen for alminnelig ferdsel. Plassene skal opparbeides i tråd med plankartet.
3. Parkeringsplassene skal opparbeides i samsvar med normer fra Statens vegvesen.
4. Antall HC-plasser skal opparbeides i tråd med overordnet plan.
5. I forbindelse med etablering av parkeringsplass SSP2, skal eventuelle skråninger, skjæringer, fyllinger skal søkes revegetert med stedlige arter eller tilsås og beplantes, eller gis en annen tiltalende utforming. Steinalderlokalitet (id 129328) skal sikres fysisk under anleggsarbeidet.

##### § 4.3 Annen veigrunn SVG

1. Området kan benyttes til teknisk infrastruktur, og snødeponi.
2. Området skal planeres, tilpasses og beplantes med stedbunden vegetasjon.

#### § 5 Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)

##### § 5.1 Havneområde i sjø

1. Området er åpent for alle og en del av Ballstad havn.

#### § 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

##### § 6.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140), skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plannivå.