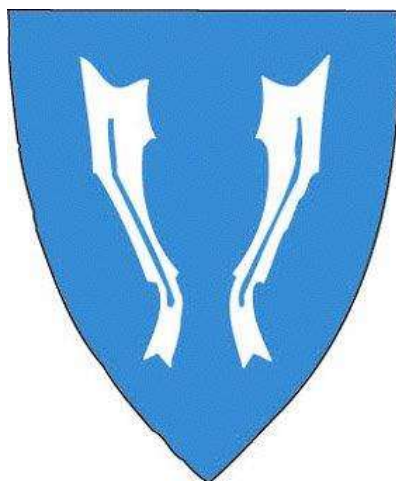


planID 1860-201813

arkivID 18/503

Ordfører

Dato: 13.5.2019, rev. 20.9.2019



Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Hemmingodden

Gnr/Bnr 10/-, 10/256,167,290

Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Vedtaksdato	vedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	28.5.2019	021/19	18.6.2019	1.g.b.	18/503
Forvaltningsutvalg	20.9.2019	044/19	15.10.2019	2.g.b.	18/503
Kommunestyre	20.9.2019	095/19	22.10.2019	egengodkjenning	18/503

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 13.5.2019

§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Boligbebyggelse-frittliggende (privat eierform) **BFS**
 - b. Renovasjonsanlegg **f_ABB01**
 - c. Fritids og turistformål/utleiehytter (privat eierform) **BFT**
 - d. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (felles eiendom) **BSB**
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
(felles eiendom) **f_SKV**
3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
 - a. Friluftsområde og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felles eierform) **VNV**

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utbyggingsavtale

1. Kommunedelplan for Ballstad (plan-ID: 201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utomhusplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper, kai og gjerder, uteoppholdsareal, universell utforming og annen relevant informasjon. 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 skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

§ 2.3 Rekkefølge

1. Parkeringsplassene må være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for nye bygninger/bruksenheter innenfor BFS og BFT.
2. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utfylling eller mudring før det foreligger tillatelse fra forurensningsmyndigheten.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Avstand mellom nybygg ihh. Til TEK.
3. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b samt støttemurer og parkering kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

§ 2.5 Krav til utforming

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Det skal legges til rette for fordøyning og infiltrering av overvann i park-/vegetasjonsbelter på tomtene.

3. På parkeringsarealene skal det benyttes permeabelt dekke for overvannshåndtering.
4. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
5. Ved prosjektering av bebyggelse og uterom i område fritids og turistformål og bolig stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse. Byggesaken med situasjonsplan for hele planområde skal legges frem for Forvaltningsutvalget for avgjørelse.

§ 2.5 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven.
2. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres.

§ 2.6 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.
2. Bruksareal i nye bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet. Dette gjelder 30 % av bruksareal i bebyggelse for fritids og turistformål, samt areal som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning.

§ 2.7 Automatisk fredet kulturminne

1. Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og fylkeskonservator informeres, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

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

§ 3.1 Fritids og turistformål/utleiehytter (BFT)

1. Maksimal tomteutnytting for BFT er $BYA = 50\%$
2. Rorbuene kan bygges delvis på pæler
3. Eksisterende terreng skal bevares mest mulig på eksisterende form.
4. Hver **utleie-/boenhet** skal ha opparbeidet parkering for min. 1 bil og 1 sykkel.
5. Antall nye **utleie-/boenheter** skal ikke overskride 16 stk med **maks. 6** sengeplasser per **enhet**.
6. Eksisterende langhus kan flyttes innen for området og brukes til fellesthus, resepsjon og cafe med tilhørende rom.
7. Maksimal mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng og inntil 2 etasjer med loft.
8. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredstillende ventilasjon.
9. På skjæret / I skjærområdet kan det etableres en bygning som brukes til spa/badstue/stamp. Det kan bygges bru frå fastland til skjær.
10. Byggegrense mot sjø er i formåls grensen til BFT.
11. Laveste tillate golvnivå er **kote +3,8 m** for ny bebyggelse til varig opphold.
12. **Strandlinjen og området forøvrig skal være allmenn tilgjengelig i den grad dette er mulig og forsvarlig ut fra gitte forhold og krav til sikkerhet.**

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende (BFS)

1. Maks. tomteutnytting for BFS er $BYA = 60\%$.
2. Maks. mønehøgde er 9m over gjennomsnittleg planert terreng og inntil 2 etasjer med loft.
3. Krav til parkering skal løses i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser gitt i kommuneplanens bestemmelser punkt 3.7.
4. Uteoppholdsarealene kan sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

§ 3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

1. Det kan anlegges flytebrygger med landanlegg for inntil 16 plasser.

2. Plassering av småbåtanlegg skal være til minst mulig sjenanse for allmenhetens frie ferdsel. Det skal ikke settes opp stengsler eller lignende som fører til privatisering av strandsonen.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

1. Arealet f_ABB01 skal benyttes til oppstillingsplass for søppeldunker.

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

1. I området skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

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

1. Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag med spesifiserte underformål. Dette er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Det tillates ikke tiltak knyttet til akvakultur innenfor disse områdene.

§ 5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

1. Områdene VNV1 og VNV2 skal være offentlig jf. Pbl § 12-7 nr. 14