

planID 1860 2020 03

arkivID 20/631

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

*LANDSKAPSHOTELL FINNESET*

*Gnr. 57 Bnr. 8*

### Reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Revisjonsdato: 6.8.2021

Vedtaksdato: 28.9.2021

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutv.	22.04.20	FO 054/20	8.9.2020	Planinitiativ	20/631
Forvaltningsutv.		FO 004/21	9.2.2021	1. g. beh.	20/631
Offentlig ettersyn i perioden 17.02.21 – 06.04.21					
Forvaltningsutv.	6.8.2021	FO 065/21	21.9.2021	2.g.beh.	20/631
Kommunestyret	6.8.2021	KS 075/21	28.9.2021	Egengodkj.	20/631

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 25.11.20

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

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Næringsbebyggelse- hotell/overnatting (BH1-BH4)
  - b. Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
  - c. Energianlegg (f\_BE)
  - d. Vann- og avløpsanlegg (f\_BVA)
  - e. Uteoppholdsareal/Lekeplass (BUT1, BUT2)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjørevei (o\_SKV1, SKV2, SKV3)
  - b. Annen veggrunn- grøntareal (o\_SVG1, o\_SVG2)
  - c. Parkering (SPA1, SPA2)
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
  - a. Friområde (GF1, GF2)
  - b. Turveg (GT)
4. Landbruk -, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5, nr 5)
  - a. Landbruk (LL1, LL2)
5. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
  - a. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1, V2)
6. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg (H140)
  - b. Høyspenningsanlegg (H370)

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved søknad om byggetillatelse for tiltak i BH1, ramme eller ett trinns behandling, skal det foreligge samlet situasjonsplan for hele området, og bruksenheter plasseres tilnærmet i samsvar med illustrasjonen.
2. Ved søknad om byggetillatelse for tiltak i BH2-BH4, ramme eller ett trinns behandling, skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der bygningers plassering og terrenginngrep. Sammen med søknaden skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

### § 2.2 Rekkefølge

1. Det skal det utarbeides byggt teknisk plan for kryss/avkjørsel mot Fylkesveg 7730 (Finstadvegen) som skal godkjennes av Nordland Fylkeskommune før gjennomføring tar til. Håndbok N100 om Veg og gateutforming gir ramme for utforming.
2. 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, avløp, handtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannsløkking.
3. Uteoppholds- og lekeområde BUT1 skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekeapparater før det

blir gitt bruksløyve til overnattingsenheter tilknyttet hoteldriften. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes særskilt.

4. Før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak i BH1 skal tilstrekkelig brannvannforsyning til området være etablert.
5. Parkeringsplass (SPA1, SPA2) må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse til overnattingsenheter tilknyttet landskapshotellet.

### **§ 2.3 Byggegrenser**

1. Byggegrensen i områdene BH1–BH4 er sammenfallende med formålsgrensen der hvor ikke annet er angitt på plankartet. Nye bygg skal ikke plasseres nærmere enn 4m fra vegkant i områdene BH1–BH4.

### **§ 2.4 Krav til utforming**

1. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og følge Vestvågøy kommune sine estetiske retningslinjer.
2. Ved utarbeidelse av byggeplaner skal det legges vekt på miljømessige kvaliteter i valg av material, vegetasjon og belysning.
3. I områdene BH1–BH4 skal servicebygg (resepsjon, cafe, redskapsboder m.m.) og boenheter tilknyttet hoteldriften ha flate tak eller saltak med takvinkel inntil 38 grader.
4. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset stedlig bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
5. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal søkes re-vegetert med stedlige arter eller tilsåes og beplantes, eller gis en annen tiltalende utforming.

### **§ 2.5 Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø for bygg skal prinsipper om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal f\_BUH1 som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak.
2. Evt. servicebygg for gjester/kunder i områdene BH1–BH4, herunder cafe og resepsjon, skal ivareta krav til universell utforming og tilgjengelighet.

### **§ 2.6 Automatisk fredet kulturminne**

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

### **§ 2.7 Bygge og anleggsarbeider**

1. Dyrket jord må ikke anvendes til rigg- og anleggsområde under utbygging i området.

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

### **§ 3.1 Hotell/Overnatting (BH1–BH4)**

1. Områdene BH – BH4 skal benyttes til hoteldrift og turisme. I områdene tillates det oppført servicebygg og frittstående overnattingsenheter, evt. andre bygg eller anlegg for å støtte opp under områdets tiltenkte formål. Områdene skal drives som et samlet turistanlegg og det tillates ikke fradeling eller seksjonering av overnattingsenheter tilknyttet hoteldriften. Servicebygg tillates etablert med resepsjon, cafe og andre fasiliteter som normalt tilhører denne type anlegg.
2. Det tillates oppført inntil 10 overnattingsenheter for gjester i BH1.
3. Samlet maksimal BRA for BH1 = 300m<sup>2</sup>, maks BRA/pr. gjesteenhet= 30m<sup>2</sup>
4. Maksimal bebygd areal for områdene BH2–BH4, %-BYA=35%
5. Parkering  
Gjeste- og ansatte parkering skal skje i områdene SPA1 og SPA2.

Det skal etableres min. 1 p – plass pr. overnattingsenhet.

Det skal etableres min. 1,5 p-plass/100m<sup>2</sup> servicebygg.

6. Mønehøyder og byggehøyder:
  - a. Byggehøyder, mønehøyder og gesimshøyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
  - b. For frittliggende gjesteenheter i området BH1 er maksimal mønehøyde 7,5 m og maksimal gesimshøyde 6,5 m.
  - c. For bygg i områdene BH2–BH4 er maksimal mønehøyde 8,5 m og maksimal gesimshøyde 6,5 m
  - e. For området BH1 gjelder at FK gulv i første etasje ikkje skal ligge lavere enn kote 4,0.
7. Rom med støvfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredstillende ventilasjon. Tilsvarende skal fastsatte grenseverdier for støy, som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/201, legges til grunn under bygge- og anleggsarbeidene. Støyende arbeider skal unngås før kl. 07.00 og etter kl. 19.00.
8. Det skal opparbeidast 2 sykkelplasser pr. gjesteenhet i BH områdene, enten i tilknytning til hver enkelt gjesteenhet eller i tilknytning til servicebyggene.

### § 3.2 Område for renovasjon (BRE)

1. Området er avsatt til felles renovasjon tilknyttet drift av anlegget.
2. Renovasjonsløsninger skal følge renovasjonsnormen til Vestvågøy kommune.

### § 3.3 Område for energianlegg (BE)

1. Innenfor arealformål tillates det etablert frittstående nettstasjon.
2. Det skal være minimum avstand 5m til nærmeste bygning, og minimum 3 meter til vegkant.

### § 3.4 Område for vann- og avløpsanlegg (BVA)

1. Området skal benyttes til VA-anlegg, herunder renseanlegg, pumpestasjoner, m.m.

### § 3.5 Område for uteopphold/lekeplass (BUT1, BUT2)

1. Uteoppholdsareal skal være felles for hotellets gjester, evt. andre brukere av området.
2. Det skal opparbeides minimum 25m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal per boenhet i BUT1.
3. Areal avsatt til lek og uteopphold skal ha solrik plassering, ikke være brattere enn 1:3, ha en funksjonell form, og skjermes mot vær, vind, støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare.
4. Prinsipper om universell utforming skal følges ved planlegging og etablering av område BUT1.
5. Areal for uteopphold/lek kan tilrettelegges med for eksempel lekeapparater og benker, fasiliteter for grilling, ballplass, m.m. Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholds- og lekearealene som ikke er i sammenheng med tiltenkt formål.
6. BUT1 skal vere ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for gjesteenheter i BH1.
7. Opparbeidelse av areal for lek og uteopphold (BUT1) omsøkes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak for gjesteenheter i BH1.

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

### § 4.1 Kjørevei (SKV)

1. o\_SKV1 er eksisterende offentlig veg (FV7730, Finstadvegen), og er innregulert med vegbredde 5m.
2. SKV2–SKV3 er private tilkomstveger til BH1–BH4 og er innregulert med standard vegbredde 4m.
3. Ved opparbeidelse av private tilkomstveger i planområdet kan kommunen tillate mindre justeringer i vegføringen for å redusere terrenginngrep.

### § 4.2 Annen veggrunn- grøntareal (SVG områder)

1. o\_SVG1 og o\_SVG2 er fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. SVG-områdene kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.
3. o\_SVG1 og o\_SVG2 er offentlige
4. Eventuelle skjæringer/fyllinger i områder avsatt til annen veggrunn skal dekkes til med jord og tilplantes.

#### **§ 4.3 Parkeringsplass (SPA1, SPA2)**

1. SPA\_1 og SPA\_2 skal være felles parkeringsplasser for gjester og ansatte av virksomheten i BH1–BH4. Minst 10% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Krav til antall parkeringsplasser er angitt i § 3.1.

#### **§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)**

##### **§ 5.1 Friområder (GF1, GF2)**

1. Områdene skal kunne brukes til lek, rekreasjon og/eller fungere som ferdselskorridorer.
2. Mindre terrengarrondering og rydding av vegetasjon kan tillates for å lette tilkomst til gjestenheter, strandsone, evt. andre fasiliteter i området.
3. Mindre byggverk og anlegg kan tillates der det er anses nødvendig eller hensiktsmessig for å fremme områdets tiltenkte bruk av området som friområde, men byggegrense mot veg må overholdes.
4. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

##### **§ 5.2 Turveg (GT)**

1. Turveg skal etableres i minimum bredde 2m. Der hvor stedlige forhold skulle tilsi det kan det etableres varige konstruksjoner som broer, ramper, o.l. for å bedre fremkommeligheten i området.

#### **§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12–6, nr 5)**

##### **§ 6.1 Landbruk (LL1, LL2)**

1. Områdene er avsatt til landbruk/jordbruk.

#### **§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12–5, nr 6)**

##### **§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1, V2)**

1. Område V1 skal være offentlig (jf. Pbl § 12–7 nr. 14)
2. Områdene V1 og V2 er et flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

#### **§ 8 Hensynssoner (pbl § 12–6)**

##### **§ 8.1 Sikringsone– Frisiktsone veg (H140)**

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 plan.

##### **§ 8.2 Faresone– Høyspenningsanlegg (H370\_1)**

1. Oppføring av bygninger og mindre viktige bygninger som uthus, garasje ol. er ikke tillatt innenfor sikringsone for nettstasjon og høyspentlinjer.
2. Oppføring av nødvendige konstruksjoner for strømforsyningsanlegg er tillatt innenfor sikringsone.