



Reguleringsplan for Skjæret, Stamsund

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2025006

Sist revidert 02.02.2026 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 02.02.2026 i målestokk 1:500 (A1).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av hotell/overnatting, bevertning, anlegg for turisme og reiseliv, nordlysobservatorium samt eventuelle arealer for tjenesteyting og kontorvirksomhet. Planen omfatter også parkering og tilhørende teknisk infrastruktur. I tillegg regulerer planen fritidsbebyggelsen på den sørlige delen av skjæret slik det er bygd.

Området reguleres til følgende arealformål iht. PBL §12-5 og hensynssoner iht. 12-6:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Fritidsbebyggelse (FB), privat eierform
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)- hotell/overnatting, bevertning, tjenesteyting, kontor, turisme/reiseliv, privat eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjøreveg (KV), offentlig eierform
- Gang- og sykkelveg (GS), offentlig
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT), offentlig
- Kai (KAI), offentlig og privat eierform
- Parkeringsplasser (PP)- offentlig og privat eierform

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, pkt. 6)

- Havneområde i sjø (HOS)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570_)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen i planområdet skal fremstå harmonisk og helhetlig, både i plassering og utforming, med respekt for områdets karakter. Ny bebyggelse kan ha et moderne uttrykk dersom den tilpasses eksisterende miljø og styrker områdets særpreg. Material- og fargevalg skal støtte opp om det bevaringsverdige kulturmiljøet og videreføre dets historiske egenart.

2.2. Universell utforming

Krav om universell utforming skal gjelde for alle uteområder, adkomstveier og innvendige løsninger i bygninger, i samsvar med teknisk forskrift. Tiltakene skal så langt det er praktisk mulig utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for alle, uavhengig av funksjonsevne.

2.3. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for både husholdningsavfall og næringsavfall skal organiseres og gjennomføres i samsvar med gjeldende kommunale standarder og praksis.

2.4. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.5. Kulturminner

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 fylkeskommunens kulturvernaveiing og Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget og fylkeskommunen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.6. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

VA-ledninger, vanntanker, renseanlegg/slamavskiller, nettstasjoner, kabelanlegg og lignende kan etableres innenfor hele planområdet, forutsatt at slike tekniske installasjoner ikke hindrer gjennomføringen av arealformålets intensjon eller bruken som følger av formålet. Anleggene skal dessuten tilpasses omgivelsene slik at de harmonerer med landskapet og ikke skaper unødvendige visuelle eller funksjonelle barrierer.

2.7. Vannmiljø

Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten Stamsund havn (03663000030-11-C) eller Vestfjorden midtre (0363000030-12-C) negativt. Avløp fra planområdet skal ledes til godkjent løsning iht. utslippstillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fritidsbebyggelse (felt FB)

Innenfor formålet FB er det tillatt med opptil fem fritidsboliger.

Byggegrensene for feltet fremgår av plankartet, og er sammenfallende med vegglivet på eksisterende bygninger innenfor feltet. Tillatt bebygd areal fremgår da av arealet innenfor byggegrensen.

Ved brann eller andre hendelser som medfører at bygningene må gjenoppføres, skal eksisterende byggehøyde legges til grunn.

Materialvalg og fargebruk skal tilpasses stedets historiske kontekst, slik at ny bebyggelse ved gjenoppbygning harmonerer med eksisterende kulturmiljø og tradisjonelle byggeskikker.

Parkering skal løses med minimum én parkeringsplass per rorbu eller fritidsbolig innenfor arealformålet/egen grunn. Parkeringsplassene skal utformes slik at de i størst mulig grad harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse, og det skal legges vekt på god tilgjengelighet og universell utforming. Arealet parkeringsplassene opptar medregnes ikke i bebygd areal.

Det tillates at større kjøretøy, herunder kjøretøy til varelevering, renovasjon, brøyting og lignende, kan benytte den nordlige delen av FB i forbindelse med nødvendig manøvrering på området.

3.1.2. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)

Innenfor formålet KBA kan det etableres hotell/overnatting, bevertning, anlegg for turisme og reiseliv, nordlysobservatorium samt eventuelle arealer for tjenesteyting og kontorvirksomhet. Det kan også etableres nødvendige anlegg, slik som kai, trafo, slamavskiller, vanntanker og renseanlegg, etc. innenfor området.

Byggegrenser for formålet fremgår av plankartet og der de ikke vises er de sammenfallende med formålsgrensen.

Maks tillatt BYA innenfor formålet er 1 155 m².

Det er tillatt med avfallsrom med port/dør direkte mot PP2.

Bygget skal utføres med stående trekledning for å ivareta områdets tradisjonelle/kulturhistoriske byggeskikk. Annen type kompletterende kledning tillates, men må begrunnes særskilt ved søknad om byggetillatelse.

Taket kan tekkes med enten metallplater eller metallkassetter.

Fargevalg skal begrunnes og forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse før søknad om rammetillatelse. Dette gjelder også detaljer som takutstikk, sprang, rekkverk og vindusutforming.

Det åpnes opp for at balkonger i begrenset omfang kan krages ut over areal regulert til kai, så lenge dette ikke er til hinder for kaienes funksjon eller tilgjengelighet.

Tillatt byggehøyder er angitt som kotehøyder og fremgår av plankartet, henholdsvis kote +16,5/22,5 (gesims-/mønehøyde) og kote + 10,5 (byggehøyde). Det tillates arker/takopplett over regulert gesimshøyde. Videre tillates nedskjæringer i takflaten for etablering av terrasser. Rekkverk på slike terrasser skal ikke overstige takets ytterlinje. Tekniske installasjoner som piper, takhatter knyttet til ventilasjon, o.l kan tillates plassert over angitte byggehøyder.

Innvendig gulvhøyde skal være minimum kote +3,40. For å sikre bygget mot bølgepåvirkning, skal det etableres en ringmur opp til kote +3,50, forutsatt at bygget plasseres 3–5 meter fra kaifronten. I tillegg må det etableres en sprutsikker vegg med høyde opp til kote +3,70. Dører tillates etablert fra kote +3,4.

Nødutganger skal plasseres slik at sikkerheten ivaretas også ved stormflo. Alle høydeangivelser er i forhold til NN2000.

Det skal sikres fri og åpen ferdsel for allmennheten rundt bygget og kaiarealene. Gangpassasjen rundt bygget skal ha en minimumsbredde på 2,5 meter (kaiareal kan medregnes), slik at det legges til rette for trygg og tilgjengelig bevegelse for alle.

For bebyggelsen innenfor formålet stilles det krav om totalt 34 parkeringsplasser for bil. Av disse skal minimum 12 parkeringsplasser etableres på skjæret, innenfor området som er avsatt til parkering (PP2). Resterende parkeringsbehov, totalt 22 plasser, kan dekkes gjennom sambruk med eksisterende parkeringsplasser i Stamsund.

Det skal etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser for besøkende. Dette kan løses innenfor formålene KBA eller i PP2.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Kjøreveg (felt o_KV)

Formålet o_KV utgjør eksisterende kjøreveg (fylkesvei 817/J.M Johansens vei) og kryss inn mot o_PP1. Eierformen er offentlig.

På nordenden av busslommen ved gnr. 53 bnr. 50 er det anbefalt å etablere et gangfelt. Dette er utenfor planområdet, og etablering av et slikt gangfelt må avklares og omsøkes til veieier før tiltaket kan gjennomføres.

3.2.1. Gang- og sykkelveg (felt o_GS1-3)

Formålene o_GS1-3 utgjør eksisterende gang- og sykkelveger. Eierformen er offentlig.

3.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT)

Formålet o_AVT omfatter arealer til veirabatter, grøfter, fyllinger, snøopplag hvor det tillates plassert lysmaster, skilt og lignende installasjoner. Beplantning tillates også. Eierformen er offentlig.

Mindre justeringer av formålgrensen mot tilstøtende arealformål tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

3.2.3. Kai (KAI1- og o_KAI2)

Formålet KAI omfatter eksisterende kaier innenfor planområdet. KAI1 har privat eierform, mens KAI2 er offentlig. Foruten å betjene båttrafikk og sjørelaterte aktiviteter, skal begge kaiene også være tilgjengelige for allmenn ferdsel.

Dersom det er nødvendig for byggets fundamentering, bevaring av eksisterende steinkai, e.l. kan deler av bygningen plasseres innenfor kaiområdene. I tillegg tillates det at balkonger fra bygg i KBA kan utkrages over kaiene i mindre omfang. Begge forhold kan tillates så lenge dette ikke er til hinder for kaienes funksjon eller tilgjengelighet.

3.2.1. Parkering (o_PP1 og PP2)

Formålet o_PP1 utgjør eksisterende parkeringsplass inklusive kjøreveg med offentlig tilgjengelighet. Plassen skal opprettholdes og forvaltes slik at den tjener allmennhetens parkeringsbehov knyttet til området. Formålene FB og KBA har adkomst via denne plassen.

Formålet PP2 omfatter privat kjøreveg (brua), parkeringsplass og manøvreringsareal tilknyttet bebyggelse innenfor felt KBA. Adkomst til felt FB ivaretas via denne plassen. Arealet skal kun benyttes til parkering og manøvrering og andre mindre tilrettelegginger såfremt det ikke forringer området funksjon som parkerings- og adkomstareal.

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

3.3.1. Havområde i sjø (HOS)

Formålet HOS utgjør sjøarealer innenfor planområdet. Det tillates etablering av kai, flytebrygger, badstueanlegg på flytebrygger og lignende innenfor disse områdene, men disse må ikke være til hinder for båttrafikken eller den sjørelaterte næringen. Dette gjelder også fortøyingene til flytebryggene.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Hensynssone- bevaring kulturmiljø (H570_)

Ved vedlikehold og utbedringer av SEFRAK-registrerte bygninger, skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, listverk, taktekking, fasadebekledning og overflatebehandling søkes bevart. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Ved utskifting av nyere bygningsdeler tillates det å bytte likt mot likt, eller en tilbakeføring til tidligere dokumenterte bygningsdeler.

Skjærbrygga er brent ned, og krav til nybygging fremgår av 3.1.2.

Karakteriserende elementer som kaifronter skal bevares. Ved eventuelle mindre forflytninger skal kaifrontenes estetiske utforming og materialbruk videreføres.

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

5.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjenning fra regional kulturminnemyndighet, Nordland fylkeskommune, knyttet til fasadeuttrykk, material- og fargevalg.

5.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjente detaljplaner for teknisk infrastruktur. Planene skal være godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon på sikker rømning (ved brann og stormflo).
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann/slokkemedium til brannslukning.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.
- Dokumentasjon som viser at eventuelt forurensset grunn er kartlagt og håndtert i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Dersom det avdekkes forurensning, skal det utarbeides og godkjennes nødvendige tiltak for opprydding (tiltaksplan).

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse må følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. godkjente planer.
- Ferdig opparbeidet parkering (bil/sykkel) og mulighet for kaivandring rundt formålet KBA.
- Gangfelt skal være ferdig etablert i nordenden av busslommen ved gnr. 53 bnr. 50, under forutsetning av at veieier samtykker til etableringen.
- Privatrettslig avtaler for del av parkeringskravet som løses på offentlig-/annen manns grunn.