

REGULERINGSPLAN FOR  
REINEFJORDEN SJØHUS, LOFOTEN  
REINEFJORDEN  
MOSKENES KOMMUNE .  
BESTEMMELSER  
18.12.15 revidert 21.04.2016

## BESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR REINEFJORDEN SJØHUS, LOFOTEN, MOSKENES KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert 11.12.15 med ID **201501**

Dato for siste behandling av planutvalget:

Vedtatt av kommunestyret i Moskenes kommune i møte den :

Under K.sak nr.

---

## BESTEMMELSER

### §1 **Områdeavgrensning.**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID 201501

### §2 **Reguleringsformål.**

Området skal reguleres til:

PBL § 12-5.

- 1 Bebyggelse og anlegg, bolig, fritidsbebyggelse, utleiehytter, næringsbebyggelse, hotell/overnatting.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg, gang og sykkelveg, parkering og annen veggrunn.
- 3 Grøntstruktur, naturområde og park.
- 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåtanlegg i sjø og vassdrag (flytebrygger).

### §3 **Generelle bestemmelser.**

#### 3.1 Kulturminner

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående .Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

### §4 **Bebyggelse og anlegg.**

(fritidsbolig, utleiehytter og bolig, næringsbebyggelse og hotell/overnatting)

## Generelt

### Parkering

- 4.1 Det skal være avsatt plass til minimum 1 parkeringsplass tilknyttet hver fritidsbolig og bolig på egen tomt. For utleiehyttene skal det avsettes plass til i alt 30 parkeringsplasser hvorav maksimalt 10 av disse kan anlegges mellom sjøhusene/rorbuene. Parkeringsplasser skal inntegnes på situasjonsplanen som følger byggemeldingen. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til plankartet og i takt med utbyggingen av området.  
I tillegg til opparbeidede plasser til parkering skal det tilrettelegges for parkering nært minimum 8 hytter som også er universelt utformet.

### 4.2 Større endringer i terrenget

Det skal vises forsiktighet ved større endringer i terrenget. Det skal ikke sprenges eller gjøres større terrengendringer hvis det kan unngås og kun i henhold til godkjent situasjonsplan (byggemelding). Eventuelle støpte murer i betong eller naturstein skal ha høy kvalitet. Der det gis utslippstillatelse tillates det lagt inn vann og avløp i nye utleiehytter, i ny fritidsbebyggelse, i ny bebyggelse til hotell/overnattings og næringsbebyggelse. Det skal gjøres rede for all synlig rørføring og eventuelle sår i terrenget og alle synlige fremføringer av rør skal være gjennomtenkt og akseptable både estetisk og funksjonelt.

### 4.3 Innlevert materiale, krav til materiale

I forbindelse med byggemeldinger skal situasjonsplan vise alle tiltak/terrenginngrep/oppfylling i forbindelse med ny bebyggelse samt atkomst og parkering.  
Det skal for nye hytter legges frem prinsippsnitt som viser opprinnelig terrengprofil og eventuell ny terrengprofil med tilfylling og bearbeiding av terreng i forbindelse med rammesøknad. Snitt med innvendig golv, gesims og mønehøyde skal kotesettes i forhold til terrenget rundt som også gis kotehøyder. Ved endringer i prosjekteringsfasen skal dette materialet revideres og godkjennes i forbindelse med søknad om igangsetting. For utleiehytter som blir eksponert i terrenget og som ikke ligger langs sjøkanten skal det leveres inn tverr og lengdeprofiler og vedlegges kart eller illustrasjon som viser hyttens eksponering/silhuettvirkning sett fra sjøen.

### 4.4 Gjerder

Gjerder mellom bebyggelsen tillates som hovedregel ikke. Hvis det på grunn av spesielle forhold trengs beskyttelse mot beitende dyr, leegger mot vind, skjerming av private soner eller støyskjerm mot vei skal det søkes særskilt om dette. Søknaden skal begrunnes skriftlig og det skal utarbeides en beskrives og skisse som viser plassering, utforming og høyde.

### 4.5 Materialvalg / farger /

Som fasademateriale på bebyggelsen (bolig, utleiehytter, fritidsbebyggelse og hotell/overnatting) tillates kun rettskjært panel og fint pusset mur. For hyttene som ligger mot berget (utleiehytter 5) tillates bruk av betong, stein, stål og glass som fasademateriale. Som takbelegg skal det benyttes materialer uten farge eller reflekterende egenskaper. Tretak og torvtak tillates.

Farge på utleiehyttene og fritidsboligen skal være i henhold til tradisjonen på rorbuer (rød eller oker). Det skal lages fargeforslag (både hovedfarge og staffasjefarge) som skal legges frem og godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Svært lyse farger eller hytter med sterke kontrastfarger (hovedfarge og staffasjefarge) tillates som hovedregel ikke. Hyttene i feltet skal så langt som mulig vurderes samlet.

Farge på bolig skal være tilpasset området forøvrig. Svært sterke og kontrastfylte farger tillates ikke.

#### 4.6 Plassering på tomten

Rorbuene/sjøhusene (område for utleiehytter 1 og 2) langs kaifronten skal som hovedregel ha mønet på tvers av kaifronten dvs med mønet i retning fjorden. Utleiehytter og hus for øvrig (område for utleiehytter BUH3, BUH4 OG BUH5) skal ha møneretning i henhold til møneretning som vist på plankartet og plasseres over det markerte koordinatpunktet slik det er vist på plankartet og nedfelt med koordinatpunkter i egen matrise på plankartet.

På område for bolig skal eventuell ny bolig plasseres som i dag med møneretning som følger kotene.

Alle bygninger og anlegg skal ligge innenfor byggegrensen mot fylkesveg slik den er vist på plankartet.

#### 4.7

Av hensyn til universell utforming skal innvendig golv legges så nært utvendig terreng som mulig. Innenfor området skal minimum 8 utleiehytter tilrettelegges for universell utforming.

#### 4.8

##### Tillatt byggehøyde over havet.

Nederste etasjes golvkonstruksjon skal i sin helhet ligge over kote +3.85 i alle ny bebyggelse..

#### 4.8

##### **Område for bolig B**

##### 4.8.1

##### Bygningenes formål og form.

Det kan bebygges bolig, garasje og uthus på tomten.

Tilbygg eller ny bolig skal plasseres slik at boligen ikke fremstår som uheldig på tomten og bryter silhuetten av terrenget sett fra sjøen.

##### 4.8.2

##### Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 25%.

Maksimal gesimshøyde målt fra kotehøyde på innvendig golv i kjeller skal ikke overskride 5,5m.

Maksimal mønehøyde/ topp på pulttak skal ikke overskride 7,4 m målt over ok. innvendig golv.

Maksimal takvinkel skal være 35 grader og minimums takvinkel skal være 6 grader.

#### 4.9

##### **Område for fritidsbebyggelse, BFR**

##### 4.9.1

##### Utnyttelsesgrad/ byggehøyde og tilpasning til terreng.

Maksimal størrelse på sjøhus/naust inklusiv bod og terrasse/kai er 85m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal)

I tillegg tillates det bygd gangvei inntil 1,8meter bred langs bygningen for å gi adkomst til bygningens inngangsparti og kai foran fritidsboligen.

Det tillates bygging av 1,5 etasjer. Målt fra innvendig golv i første etasje tillates en gesimshøyde på 4,1 meter (målt på laveste gesims). Maksimal mønehøyde er 5,9 meter målt fra innvendig golv som skal trekkes så langt ned som mulig men over minimumshøyde over havet jfr pkt 4.8.

Maksimal takvinkel skal være 35 grader og minimums takvinkel skal være 6 grader.

#### 4.10 **Område for utleiehytter BUH1 (rorbuer)**

##### 4.10.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 75m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1,5 etasjer. Målt fra ok.innvendig golv i første etasje/sokkel tillates en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og mønehøyde med maksimal 8 meter.

Rorbuens totale bredde skal ikke overskride 7,5 meter.

Maksimal takvinkel skal være 45 grader.

I området står det to kommunaltekniske kummer. Kummene skal være tilgjengelig for inspeksjon, reparasjon og montering av brannhydrant men kan bygges over med løse, lett flyttbare dekker såfremt de er merket godt. Kummene er merket og koordinatfestet på plankartet.

For deler av området skal det kunne bygges utleiehytter over gang/sykkelveg som vist på prinsippskisse (plankartet). Utleiehytter skal ligge på vertikalnivå 2 og 3 og utformes slik at det blir fri ferdsel under.

#### 4.11 **Område for utleiehytter BUH2 (rorbuer)**

##### 4.11.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 65m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1,5 etasjer. Målt fra ok.innvendig golv i første etasje/sokkel tillates en maksimal gesimshøyde på 3,7 meter og mønehøyde med maksimal 7,6 meter.

Rorbuens totale bredde skal ikke overskride 7,3 meter.

Maksimal takvinkel skal være 45 grader.

#### 4.12 **Område for utleiehytter BUH3 (små nordlandshus)**

##### 4.12.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 45m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal)

Det tillates bygging av 1,5 etasjer. Målt fra ok.innvendig golv i første etasje/sokkel tillates en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og mønehøyde med maksimal 5,7 meter.

Husets totale bredde skal ikke overskride 5,2 meter.

Maksimal takvinkel skal være 35 grader.

#### 4.13 **Område for utleiehytter BUH4 (nordlysatelier)**

##### 4.13.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 50m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1,5 etasjer. Målt fra ok.innvendig golv i første etasje/sokkel tillates en maksimal gesimshøyde på 2,8 meter og mønehøyde med maksimal 5,2 meter.

Utleiehyttens totale bredde skal ikke overskride 5,2 meter.

Maksimal takvinkel skal være 60 grader.

#### 4.14 **Område for utleiehytter BUH5 (terrengtilpassede nordlysatelier)**

##### 4.14.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 30m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1 etasje. Målt fra ok.innvendig golv mot terreng tillates en maksimal mønehøyde på 3,5 meter. Skråtak forutsettes tatt ned til eller nært il terreng.

Utleiehyttens totale bredde skal ikke overskride 3 meter.

Maksimal takvinkel skal være 45 grader.

Hyttene skal utformes slik at de ikke bryter silhuetten av berget/fjellet bak hyttene sett fra sjøen.

#### 4.15 **Område for utleiehytter BUH6 (brygger over gangveg)**

##### 4.15.1 **Vertikalnivå 2 og 3**

Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 45m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1,5 etasje. Målt fra ok.gangvei (vertikalnivå 2 ) tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter og gesimshøyde på 4,5m. Prinsippsnitt for utførelse legges ved planen men er kun en illustrasjon.

Maksimal takvinkel skal være 40 grader.

#### 4.16 **Område for hotell og overnatting (BH)**

##### 4.16.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Maksimal størrelse på hver enhet skal ikke overskride: 95m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 2 etasje pluss sokkel/kjeller. Målt fra ok.innvendig golv i første etasje/sokkel tillates en maksimal mønehøyde på 6,5 meter og gesimshøyde på 4,5m.

Husenes skal bygges på eksisterende grunnmurer.

Maksimal takvinkel skal være 40 grader.

#### 4.17 **Område for næringsbebyggelse (BN)**

##### 4.17.1 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde/takvinkel/

Området skal fortrinnsvis benyttes til bevertning og lager (fiskemottak).

Maksimal utnytting innenfor formålsgrensen skal ikke overskride 85m<sup>2</sup>. BYA (bebygd areal).

Det tillates bygging av 1 etasje. Målt fra ok.innvendig dekke i første etasje tillates en maksimal mønehøyde på 5 meter.

Maksimal takvinkel skal være 30 grader.

#### 4.18

##### **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. (BSB)**

##### 4.18.1

Det tillates bygd godt forankrede flytebrygger med bredde ca 2,5 meter innenfor området. Sikker adkomst til flytebrygger skal være bygd før anlegget kan tas i bruk.

## 5 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,**

### 5.1 **Veg/ Privat veg. (SV)**

Privat veg skal utformes med minimumsbredde på 4,0 inklusiv skulder/grøft og dimensjoneres for LL (lastebil med tanke på eventuell flytting, tømning av avfall og annet inne i området).

### 5.2 **Gang og sykkelvei. (SGS)**

Gang/sykkelvei skal utformes med minimumsbredde 3 meter og anlegges som vist på plankartet.

## 6 **Grønnstruktur**

### 6.1 **Naturområde (GN)**

Innenfor område merket som Naturområde tillates opparbeiding av stier, trapper, og møteplasser og plassering av benker/ bord lav og belysning (pullerter).

## 6.2 **Park (GF)**

Innenfor område merket som Park tillates opparbeiding av stier, trapper, møteplasser og plassering av parkbelysning og pullerter, benker og bord samt beplantning av busker, trær og blomster.

## 7.0 **Hensynssone**

### 7.1 Frisiktsone

Område regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veg.

### 7.2 Allmenn ferdsel

Allmennheten skal ha fri ferdsel på eiendommen, spesielt kai og området som skal brukes til båtutsett.

## 8.0 **Rekkefølgebestemmelser**

### Byggetrinn 1

Før byggetrinn 1 (våningshus, 3 brygger og 4-6 rorbuer) ferdigstilles og tas i bruk skal vei, annet vegareal, parkeringsplass (P4) og kai og flytebrygge være opparbeidet/ferdig bygget.

### Byggetrinn 2

Før de resterende rorbuene i Hamnøyvågen ferdigstilles og tas i bruk, skal resterende parkeringsplasser, ved innkjøringen (P3) være opparbeidet/ferdig bygget.

### Byggetrinn 3 og 4

Før byggetrinn 4 (8 rorbuer, 5-6 brygger fra kai mot nord) ferdigstilles og tas i bruk skal gang/sykkelvei, park, naturområde og parkeringsplass (P1 og P2) være opparbeidet/ferdig bygget.