

Reguleringsbestemmelser for Eliassen Rorbuer, Hamnøy

18.5.2017



Innholdsfortegnelse

§ 1.	INNLEDNING.....	3
§ 2.	AVGRENSNING AV OMRÅDET	4
§ 3.	FELLESBESTEMMELSER.....	4
§ 3.1	Rettsvirkning etter PBL § 12-3.....	4
§ 3.2	Behandling av ubebygde arealer.....	4
§ 3.3	Utforming, farge og materialbruk.....	4
§ 3.4	Renovasjon og avfall	4
§ 3.5	Plankrav: Tekniske planer.....	4
§ 3.6	Kulturminner	4
§ 4.	BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	5
§ 4.1	Fritids- og turistanlegg FT1, FT2, FT3, FT5, FT6.....	5
§ 4.2	Fritids- og turistanlegg FT4.....	5
§ 4.3	Byggeområde	5
§ 4.4	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB	5
§ 4.5	Lekeplass BLK.....	5
§ 4.6	Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB.....	6
§ 5.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR.....	6
§ 5.1	Vei V1 og V2.....	6
§ 5.2	Parkering P1-10.....	6
§ 6.	GRØNNSTRUKTUR.....	6
§ 7.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	6
§ 7.1	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFS	6
§ 7.2	Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	7
§ 8.	HENSYNSSONER.....	7
§ 8.1	Hensynssone H570_ bevaring av kulturmiljø	7
§ 8.2	Faresone H320_stormflo	7
§ 8.3	Hensynssone H140_frisikt.....	7
§ 8.4	Hensynssone H410_krav vedrørende infrastruktur	7
§ 9.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	7
§ 9.1	Vei.....	7
§ 9.2	Stormflo	7
§ 9.3	Friluftsjnteresser	8
§ 9.4	Teknisk anlegg.....	8

REGULERINGSBESTEMMELSER – OLE TØRKLEP AS

TIL REGULERINGSPLAN ELIASSEN RORBUER – HAMNØY, MOSKENES KOMMUNE.

7.5.2017

§ 1. INNLEDNING

Formålet med reguleringsarbeidet er å kunne videreutvikle eiendommens reiselivsformål for å gi bedre lønnsomhet og utnyttelse i større deler av året enn i dagens situasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser. Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne til anvendelse.

Det er lagt inn følgende formål i planen i henhold til PBL § 12-5.

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5 nr. 1:

- Fritids og turistformål
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse

Samferdsel og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2

- Vei
- Annen veggrunn- grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur, PBL § 12-5 nr. 3

- Naturområde - grønnstruktur

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Hensynssoner, PBL § 12-7 nr. 2

- H570_bevaring av kulturmiljø
- H320_stormflo
- H140_frisikt
- H410_krav vedrørende infrastruktur

Planen viser i plankart og bestemmelse hvordan adkomst til og bruk av de ulike områdene er løst. Planen er en reguleringsplan etter PBL §§ 12-1, -3

§ 2. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet med plangrense.
Plan ID: 201602

§ 3. FELLESBESTEMMELSER.

(PBL § 12-7)

§ 3.1 Rettsvirkning etter PBL § 12-3

Følgende dokumenter er gjeldende for denne detaljreguleringsplanen:

- Reguleringsbestemmelser Eliassen Rorbuer, Hamnøy, (dette dokument).
- Reguleringsbeskrivelse Eliassen Rorbuer, Hamnøy, inkl. ROS
- Plankart Eliassen Rorbuer, Hamnøy, 1:1000

§ 3.2 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke inngrep i større utstrekning enn det som er høyst nødvendig for en hensiktsmessig plassering av konstruksjoner og infrastruktur.

Det skal, så langt det er mulig legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, trafikk- og fellesområder innenfor planområdet.

Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges som jordkabel.

§ 3.3 Utforming, farge og materialbruk.

Alle inngrep skal ta særlig hensyn for omgivelser og bruk.

Området skal brukes til frittliggende, og til dels sammenkjedet bebyggelse for fritid og turistformål. Utformingen skal utføres i rorbustil slik at det harmonerer med eksisterende konstruksjoners utforming og historie når det gjelder hovedform, materialbruk og farger.

§ 3.4 Renovasjon og avfall

Avfall og renovasjon skal etableres i henhold til kommunal standard.

§ 3.5 Plankrav: Tekniske planer.

Før sluttbehandling av alle reguleringsplaner skal det foreligge VA-plan for planområdet, godkjent av kommunens VA-avdeling. Tilsvarende skal det foreligge VA-plan godkjent av kommunens VA-avdeling, før igangsettingstillatelse for tiltaket blir gitt.

Overvann skal løses lokalt og skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan dette løses.

§ 3.6 Kulturminner

Dersom det i anleggsfasen skulle komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet nødvendig stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til de som skal utføre anleggsarbeidene. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet ifølge Kulturminneloven. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne, eller en sikringszone på 5 meter rundt kulturminnet, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 6

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Fritids- og turistanlegg FT1, FT2, FT3, FT5, FT6

- I disse arealene skal det oppføres anlegg i rorbustil.
- Bebyggelsen skal i all hovedsak fundamenteres på stokker/pæler på tradisjonell rorbuis, for å begrense inngrep i terrenget. Innvendig gulvnivå må ikke for noe hus ligge lavere enn kote 3,85m.
- Maks byggehøyde for bygninger som er bygd på kaidekke er:
Gesims: kote 6,2m (kainivå er kote 3,0m)
Møne: kote 6,4m
- Maks takvinkel er 40 grader
- Det kan bygges felles uthus eller overbygg for søppel o.l.
- Det skal ikke fundamenteres eller fylles opp mot sjøen. Eksisterende svaberg og strandlinje skal bevares i størst mulig utstrekning. Trafikkarealer som kjørevei og parkering kan i nødvendig grad oppfylles med steinfylling.
- Det vil være god tilgjengelighet for bevegelsehemmede, og de fleste av enhetene vil ha direkte veiadkomst og parkering i umiddelbar nærhet.
- Flere av bygningene innenfor reguleringsområdet er SEFRAK-minner, og tilstrekkelig hensyn må tas til dette ved videre utbygging.
- Før bygningen kan tas i bruk skal rekkefølgebestemmelsene under §9 være oppfylt.

§ 4.2 Fritids- og turistanlegg FT4

I området FT4 kan det oppføres et tilhørende spa-anlegg, som kan bygges i et mer moderne uttrykk, med maks mønehøyde kote 11,0m.

§ 4.3 Bygeområde

Før det etableres nye bygg skal det foreligge situasjonsplan godkjent av kommunen på egnet kartgrunnlag og med illustrasjoner som viser plassering og utforming av fritidsbygg, brygger og nødvendige terrenginngrep, uthus mm. I tillegg skal det utarbeides et arkitekturprogram som sikrer godt helhetlig grep for samspill bygg og landskap.

I forbindelse med anleggsarbeider må utførende ha beredskapsrutiner og utstyr tilgjengelig for å hindre og ev. redusere akutte utslipp som kan oppstå i anleggsperioden.

§ 4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB

Dette området avsettes til en del av gangveisystemet i området. Det skal ikke monteres utriggere og vil ikke være private rettigheter til båt plass.

Bebyggelsen skal bygges som kaier og vandrearealer i form av tredekker, understøttet av stokker og pæler der dette er naturlig.

- Kaidekker og vandringer skal ikke ligge lavere enn kote+3,0.
- Kaidekker kan brukes som uteoppholdsarealer og adkomst til sjø og eventuelle flytekaier.

§ 4.5 Lekeplass BLK

- Arealet kan brukes til lek og felles uteopphold for planområdets beboere og brukere
- Arealet kan møbleres med utemøbler, lekeapparater, grillutstyr osv. til felles bruk for planområdet
- Området skal fremstå som et naturområde for felles aktiviteter

§ 4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB

Arealet kan brukes til fiskemottak. I området tillates foredling og utsalg av fiske- / skalldyrprodukter, kontordrift, forskning, studie og kursvirksomhet i tilknytning til fiskemottaket, samt fritids- og turistformål.

I forbindelse med drift av fiskemottaket må nødvendige tiltak iverksettes for å minimere forurensninger som støy, lukt og andre utslipp i luft samt utslipp i vann.

Deler av planområdet har hittil fungert som nødhavn for fiskeflåten- og skal fortsatt kunne gjøre dette.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Vei V1 og V2

Vei skal opparbeides som vist på kartet og i henhold til SVV «Veg og gateutforming». Veibredde opparbeides med minimum 2,75 meter kjørefelt, og 0,25 skulder på hver side.

Kryss til E10 må utformes i henhold til vegnormal N100.

Adkomstvei til de fritidsboligene skal utformes som tradisjonelle «vandringer», til dels anlagt direkte på terreng og utført i treverk på pæler.

Adkomstveien skal ferdigstilles i henhold til rekkefølgebestemmelsene under §9.

§ 5.2 Parkering P1-10

Det er regulert parkeringsareal som eget reguleringsformål. Parkering skal skje på egne oppmerkede parkeringsfelt i tilknytning felles veiområde V1 og V2, som vist i plankartet. Parkeringsplassene er reservert for planrådets beboere og brukere, og planeres på kote 5,0m eller høyere.

Det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet, etter følgende norm:

- 1,0 parkeringsplass per torbu/utleieenhet
- 0,5 parkeringsplass per ansatt
- 0,1 parkeringsplass per sitteplass på restaurant

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 3)

Naturområde –grønnstruktur: Arealet kan benyttes til felles bruk og kan møbleres med utemøbler og grill for felles bruk. Grønnstrukturen knyttet til strandarealene kan benyttes til badeplasser.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 12-5 nr. 6)

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFS

Området er sjøarealer som er åpne for allmenn ferdsel.

Det kan legges ut flytekai(er) i sjøen, inntil gangareal som vist i plankartet. Denne/disse skal være felles for planområdet.

§ 7.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Kaiområdet skal kunne benyttes til fiskeri- og turistformål, men hvor fiskeriformål må få tilstrekkelig plass ved kai- og havneområdet.

§ 8. HENSYNSSONER.

(PBL § 12-6)

§ 8.1 Hensynssone H570_ bevaring av kulturmiljø

Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet.

- Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
- Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig/eldre materialer søkes bevart i sin sammenheng.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Ved nybygg, tilbygg og påbygg skal det påsees at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet.
- Flytting innenfor planområdet av bevaringsverdige bygninger kan godkjennes etter egen søknad.

Vernemyndigheter skal kontaktes før det søkes om rammetillatelse.

§ 8.2 Faresone H320_stormflo

Nye bygningskonstruksjoner skal ikke plasseres lavere enn kote+3,85. I forbindelse med søknad om rammetillatelse, skal det framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flomskade.

Tiltak innenfor faresonen flom skal prosjekteres mot påvirkninger fra mulig havnivåstigning frem til år 2100, stormflo og bølger.

§ 8.3 Hensynssone H140_frisikt

I området vist som frisiktsone skal det være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over veibanenivå. Enkeltstående høytstammede trær kan tillates.

§ 8.4 Hensynssone H410_krav vedrørende infrastruktur

I området vist som hensynssone H410 skal havneareal være tilgjengelig for fiskeriene og være tilgjengelig som nødhavn for fiskeflåten.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(PBL § 12-7 nr.10)

§ 9.1 Vei

Vei med ny kryssløsning mot E10 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bygningen innenfor planområdet.

§ 9.2 Stormflo

Tiltak som fører til personopphold/økt personopphold innenfor faresone stormflo er ikke tillatt før tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert, jfr. sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-2.

For anlegg som faller innenfor faresone for stormflo må tilstrekkelig sikring være planlagt og om nødvendig gjennomført før utbygging av området starter.

§ 9.3 Friluftsjnteresser

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en landskapsplan som ivaretar helhet i utforming for byggeområder, trafikkområder og koblingen til strandsone.

§ 9.4 Teknisk anlegg

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygging finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp er sikret gjennomført før bebyggelsen tas i bruk, jf. PBL Kapittel 18.