

Moskenes kommune

Plannr

1874201501

**Bestemmelser til detaljreguleringsplan for
Deler av Sakrisøy**

Plan datert:	12.10.20	Bestemmelser datert:	12.10.20
Sist revidert:		Sist revidert:	11.11.20

§ 1 Generelt

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med planidentifikasjon 1874201501		
Reguleringsformål	Følgende reguleringsformål inngår:		
	Bebyggelse og anlegg	Område for boligbebyggelse Kombinert bebyggelse og anleggsformål	B BKB1, 2 og 3
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Parkering Havneområde i sjø	V SPA VHS
	Hensynssoner	Hensynssone – Bevaring	H 570
	Bestemmelsesområde	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	#1

§ 2 Fellesbestemmelser

Situasjonsplan Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer og fyllinger.

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Definisjon: Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Møne- og gesimshøyde

Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maksimal byggehøyde eller møne og gesimshøyde oppgis under hvert enkelt formål.

- Byggehøyde** Ny bebyggelse skal ikke ha lavere gulvkonstruksjon enn kote + 3,20 (NN2000).
- Byggegrense** Byggegrenser er angitt i plankart. Der byggegrensen ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen. Byggegrense gjelder også for nye fiske- og nothjeller.
- Utfylling i sjø** Utfyllingstiltak som ikke medfører nevneverdig skade eller ulempe, kan finne sted uten tillatelse etter forurensningsloven § 11, jf. forurensningsloven § 8, 3. ledd. Dette forutsetter som et minimum at berørt sjøbunn ikke er forurenset og at det benyttes rene masser. Ved utfylling i sjø som krever søknadsbehandling skal det benyttes rene masser.
- Før utfylling starter skal det gjennomføres en miljørisikovurdering. Forhold som må vurderes er blant annet hvilke aktiviteter som har vært i området tidligere, mulige forurensningskilder, bunnforhold, kornstørrelse mv. i utfyllingsområdet. Med bakgrunn i risikovurderingen må det bestemmes om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene. Resultatene fra disse undersøkelsene må være et viktig premiss i videre planlegging og kan være bestemmende for hvordan eventuell mudring og utfylling kan skje på en miljømessig forsvarlig måte.
- Ansvarlig rådgiver skal på grunnlag av disse vurderingene ta standpunkt til om det aktuelle utfyllingsarbeidet må ha tillatelse etter forurensningsloven.
- Tilgjengelighet** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming; jfr. prinsippet om tilgjengelighet for alle.
- Allmennhetens tilgjengelighet** Det tillates ikke etablert stengsler i strandsone om hinder allmennhetens tilgjengelighet til denne.
- Kulturminner** Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.
- Estetisk utforming / farger** Bebyggelsen skal males i de tradisjonelle fargene.
Område **BKB3**: Hvit med grå detaljer.
Område **BKB2**: Okergul med hvite detaljer.
Område **B**: Hvit, grå eller okergul.
Område **BKB1**: Hvit, grå eller okergul.
- Energikilder** Bruk av alternative energikilder skal vurderes ved søknadspliktige tiltak. En slik vurdering skal framkomme av byggesøknadene.
- Kommunaltekniske anlegg** Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg.

§ 3

Bebyggelse og anlegg

a. Område for bolig, B

Innhold	På området kan det oppføres småhus med tilhørende anlegg.. Areal innenfor gnr 11 bnr 306, som er regulert til bolig, kan benyttes som hjelområde så lenge arealene ikke er bebygd med boliger.
Byggehøyder	Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng rundt bygningen. Høyden fra ferdig terreng til murkroner må ikke overstige 0,6 m.
Tillatt utnyttelse	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert areal for formål B. Garasje og biloppstillingsplass inngår i beregningen av % BYA.
Utforming	Bebyggelsen kan ha saltak men også andre tak konstruksjoner kan tillates. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 – 45 grader. I byggesøknader skal det legges ved en arkitektonisk redegjørelse som skal beskrive og begrunne valg av takkonstruksjon sett opp mot eksisterende bygningsmiljø på Sakrisøy.
Garasjer/ Biloppstilling	For hver boenhet skal det være minst 2 biloppstillingsplasser, inkludert gjesteparkering.
Fradeling	Det kan etableres/fradeles to nye boligtomter på dette området uten krav om ny detaljregulering.

b. Område for Forretning/ Kontor/ Industri/ Fritids- og Turistformål, BKB1

Innhold	I bebyggelsen kan et eller flere av de formål planen hjemler være representert. Industri kan være fiskerelatert virksomhet. Også annen type industri kan etableres. Innenfor området kan det settes opp fiskehjeller og nothjeller. Det tillates opparbeidet internveger og parkeringsareal til de nødvendige funksjonene i og utenfor området.
Byggehøyde	Gesimshøyde skal ikke overstige 5 m over ferdig planert terreng rundt bygningen.
Tillatt utnyttelse	Totalt bebygd areal skal ikke overstige 4600 m ² BRA. Dette gjelder for areal til fiskehjeller/nothjeller og annen bebyggelse innenfor arealet. BRA medtas ikke parkeringsplass utendørs (uten overbygning), heller ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkte plan (ved stor romhøyde i bebyggelsen).
Utforming	Bebyggelsen kan ha saltak men også andre tak konstruksjoner kan tillates. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 – 45 grader. I byggesøknader skal det legges ved en arkitektonisk redegjørelse som skal beskrive og begrunne valg av takkonstruksjon sett opp mot eksisterende bygningsmiljø på Sakrisøy.

c. Område for Forretning/ Kontor/ Industri/ Fritids- og Turistformål, BKB2**Innhold**

I bebyggelsen kan et eller flere av de formål planen hjemler være representert.

Det tillates oppført fiskehjeller og nothjeller innenfor området.

Det tillates opparbeidet internveger, areal til avkjørsel fra E10 og nødvendig parkeringsareal.

Det tillates etablert fylling i sjø innenfor formålet. Fyllingsfot skal ikke ligge utenfor formåls grensen. For nærmere bestemmelser om fylling i sjø, se § 2 Fellesbestemmelser, 5. ledd.

Det tillates etablert flytebrygge med landfeste i BKB2

Rekkefølge

Avkjørsel fra E 10 skal etableres før det gis brukstillatelse for nye tiltak hjemlet i denne planen som ligger innenfor bestemmelsesområde #1. Ved godkjenning av denne avkjørselen oppheves den vestlige regulerte avkjørselen til det nordlige området.

Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates ikke nybygg og brukstillatelser før ny avkjørsel til området BKB2 er etablert. Regulert adkomst til #1 er vist med avkjørselspil.

Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurderinger, og om nødvendig undersøkelser for de aktuelle tiltak.

Byggehøyder

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Det er regulert inn to ulike byggehøyder innenfor formålet BKB2, dette er: Kote 12 og Kote 10, disse er avgrenset med linjene RpRegulertHøyde (sosikode 1240)

Tillatt utnyttelse

Totalt bebygd areal skal ikke overstige 5000 m² BRA.

Areal bebygd med fiskehjeller/nothjeller skal ikke overstige 1700 m² BRA. Bygninger skal ikke overstige 3300 m² BRA. I beregningen av BRA medtas ikke parkeringsplass utendørs (uten overbygning), heller ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkte plan (ved stor romhøyde i bebyggelsen).

Utforming

Ny bebyggelse:

Bebyggelsen kan ha saltak men også andre tak konstruksjoner kan tillates. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 – 45 grader. I byggesøknader skal det legges ved en arkitektonisk redegjørelse som skal beskrive og begrunne valg av takkonstruksjon sett opp mot eksisterende bygningsmiljø på Sakrisøy.

Bebyggelse skal plasseres og utformes i harmoni med omkringliggende bebyggelse i planområdet. Nye bygg innenfor høydebestemmelsesområde kote 10 skal nye bygg ikke ha større grunnflate enn 80 m².

Biloppstillingsplasser

For forretninger og industri skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 75 m² BRA.

For fritidsbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass per boenhet.

Det kan tillates færre biloppstillingsplasser dersom det kan dokumenteres at behovet er mindre enn definert over.

Parkering må dekkes innenfor BKB2 eller på området SPA.

Fradeling

Det tillates fradelt parseller innenfor formålet BKB2 uten krav om ny detaljreguleringsplan.

d. Område for Fritids-, turistformål og bolig, BKB3

Innhold

Innenfor formålet ligger den eksisterende væreiergården. I bebyggelsen kan de formål planen hjemler være representert.

Bygningsmassen kan brukes som fritids- og turistformål, samt boligformål.

Byggehøyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygning. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 – 45 grader. Andre tak konstruksjoner kan tillates med hvilken som helst takvinkel. Tilbygg / påbygg tillates.

Ved oppføring av mindre bygninger på eiendommen skal gesimshøyden ikke overstige 3 m over ferdig planert terreng rundt bygningen.

Tillatt utnyttelse

Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 45 % av regulert areal for formål BKB3.

En biloppstillingsplass skal inngå i beregningen av % BYA for BKB3. Øvrige biloppstillingsplasser for besøkende skal etableres innenfor område SPA.

Grunnflate på mindre bygninger skal ikke være større enn 50 m². I tillegg kan det etableres redskapsboder og dukkestue, disse skal ikke overstige 15 m². Samlet utbygging skal ikke overstige regulert u-grad.

Utforming

Ny bebyggelse:

Bebyggelsen kan ha saltak men også andre tak konstruksjoner kan tillates. Ved saltak skal takvinkel være mellom 22 – 45 grader. I byggesøknader skal det legges ved en arkitektonisk redegjørelse som skal beskrive og begrunne valg av takkonstruksjon sett opp mot eksisterende bygningsmiljø på Sakrisøy.

Biloppstillingsplasser

Fellesparkering for besøkende til væreierboligen skal ligge innenfor område SPA.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per. utleieenhet/ rom i væreierboligen.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Offentlig veg, o_V

- Innhold** Området skal nyttes til offentlig kjøreveg og tilhørende anlegg som grøfter, vegrabatter og skrånninger.
- Byggegrense** Byggegrense mot o_V er som vist i plankartet.
- Avkjørsler** Fram til det søkes om brukstillatelse innenfor bestemmelsesområdet #1 benyttes eksisterende avkjørsel. Før det gis brukstillatelse innenfor #1 skal den regulerte adkomst vest i området stenges og den nye tas i bruk (øst i området). Avkjørselens plassering vises omtrentlig i plankart
- Avkjørsel skal utformes for store kjøretøy, i tråd med krav til utforming i Statens Vegvesens Håndbok om dette.
- Det tillates etablert en, 1, avkjørsel mot sør fra o_V. Avkjørselens plassering vises omtrentlig i plankart. Avkjørsel skal utformes for liten lastebil, i tråd med krav til utforming i Statens Vegvesens håndbok om dette. Avkjørselen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis på nybygg som benytter denne avkjørselen.
- For begge avkjørsler gjelder at endelig plassering og utforming skal godkjennes av Statens Vegvesen før arbeidet begynner, samt godkjennes før de tas i bruk.
- Frisiktlinjer** Frisiktlinjer er vist i plankartet.
- Utforming** Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

b. Felles veg, f_V

- Innhold** Vegen skal være felles avkjørsel fra E 10 og internveg for gnr./bnr: 11/9, 11/187, 11/214, 11/229, 11/230, 11/230/1 og 11/306.
- Utforming** Utvidelse av vegen og utbedring avkjørsel fra E 10 skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c. Parkering, SPA

- Innhold** Området legges til rette for parkering og kan benytte som parkering for formålene BKB1, 2 og 3. Formålet BKB1 har adkomst fra f_V og over SPA. Etablering av parkeringsplasser skal ikke være til hinder for denne adkomsten.

d. Havneområde i sjø, VHS

- Innhold** Det tillates etablert flytebrygge innenfor formålet. Disse skal ikke være til hinder for båttrafikk.

§ 6

Hensynssoner

a. Område for bevaring av kulturmiljø, H 570

**Hensyn
kulturminner
og
verneverdier**

Innenfor området for bevaring av kulturmiljø H 570 skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg om et hvert tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

**Ved
uopprettelig
skade**

Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygninger/ området gjenoppbygges med samme type bygninger. Nybygg skal tilpasses helheten i kulturmiljøet med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

**Eksisterende
bygninger**

Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at dette gjøres på en måte som ivaretar kulturmiljøet og helheten av eksisterende bygg med hensyn til utforming og fargebruk.

**Tilbygg og
nybygg**

Det tillates tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i kulturmiljøet, og helheten av eksisterende bygg med hensyn til utforming og fargebruk. Eventuelle tilbygg skal forholde seg til eksisterende bygg i volum og høyde.

§ 7

Bestemmelsesområde

#1

Avkjørsel fra E10 til BKB2 skal godkjennes av Statens vegvesen og skal tas i bruk før det gis brukstillatelser innenfor området #1.