

Reguleringsplan for deler av Tindhamna, Tind i Lofoten

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID xxxxx

Sist revidert 03.03.2025 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 03.03.2025 i målestokk 1:500 (A1).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å hjemle eksisterende bebyggelse med mulighet for rehabilitering, istandsetting og endret bruk av disse, samt flytting av to eksisterende rorbuer innenfor planområdet. Dette bl.a. for å muliggjøre fradeling av tomter til eksisterende bygg.

Det åpnes opp for følgende bruk innenfor planområdet: bolig, fritidsbolig/rorbuer (inkl. utleie/turisme) og næring (industri (fiskeri)-, håndverks- og lagervirksomhet) med tilhørende parkering og infrastruktur, samt småbåtanlegg i sjø og friområder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, adkomst/forbindelser, løsninger for bilparkering og brannoppstillingsplass.

2.2. Arkitektur og estetikk

Utforming av fritidsbolig/bolig og næring skal ta hensyn til eksisterende bygningsuttrykk i nærmiljøet mht. hovedform og materialbruk. Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses eksisterende utforming eller de omkringliggende bygg.

2.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift så langt det er mulig. Der det må gjøres avveininger gjelder hensynet til bevaring fremfor kravet om tilgjengelighet.

2.4. Parkering

Parkering løses på felles parkeringsareal og tillates også etablert på den enkelte tomt.

2.5. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for eventuelle boliger kan løses innenfor feltene FRI1 og KBA.

2.6. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal etableres i henhold til kommunal standard.

2.7. 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.

2.8. 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 kulturvernavdeling 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.

2.9. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

2.10. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal det foretas undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriftens kap. 2 (opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.

2.11. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.12. Fremmede arter

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggehøyder og %-BYA

Byggehøyder og maks tillat %-BYA går frem av tabellen nedenfor og er differensiert mellom de enkelte tomtene/eiendommene eller feltene.

Felt/tomt	Tillatt kotehøyde	%-BYA
FB1	18,5	70 %
FB2		70 %
10/31/5	14,5	
10/31	11,5	
10/31/9	10,5	
FB3	16,5	20 %
FB4	17,0	20 %
FB5	13,0	20 %
FB6	13,0	50 %
FB7		40 %
10/31/1	9,5	
10/31/2	8,5	
	9,0	
10/31/6	9,0	
10/47	9,5	
10/48	9,5	
10/49	11,0	
10/31/7	11,0	
10/31/8		
NÆ	11,0	80 %
KBA	16,0	60 %

Tekniske installasjoner tillates over de angitte høydene.

Parkering inngår ikke som en del av %-BYA.

b) Byggegrense

Det er vist byggegrense på plankartet. Der det ikke fremgår byggegrense er den sammenfallende med formålsgrensen. Byggegrense mot E10 er 20 meter fra senterlinje veg.

Eventuelle nettstasjoner, platting/veranda/balkong, trapper og trappeoverbygg, parkering, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene, så lenge det ikke er til hinder for den allmenne ferdsel/trafiksikkerheten. Det tillates ikke etablert parkering utenfor byggegrense mot veg.

c) Atkomst

Planområdet har adkomst fra Moskenesveien og Tindsvegen.

d) Flom

For nye tiltak for fritidsbolig/bolig skal gulvnivå ligge på kote 3,60 m eller høyere.

Utnyttelse av eksisterende arealer til næringsvirksomhet der kotehøyde ligger på kote 3,10 m og opp til kote 3,60 m, målt overkant gulv, kan skje dersom nedre del under kote 3,60 utføres med sikring mot vannskader ved stormflo og bølgeoppskyll i denne sonen. Dette gjelder bærende konstruksjoner i gulv/dekke, nedre del av yttervegg og seksjonsvegger inkludert isolasjon og tekniske anlegg. Det aksepteres at selve gulvbelegget må skiftes ved overskylling, hvis dette ikke tåler vann.

3.1.2. Fritidsbebyggelse (felt FB)

I felt FB tillates det etablert/bevart fritidsboliger/rorbuer. Utleie/turisme knyttet til disse tillates. Eierformen er privat.

Det skal ikke utføres tiltak/bygges innenfor H310_1 for ny bruk uten at eventuelle sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (S1/S2).

For etablering av fritidsbebyggelse innenfor H310_4 må det foreligge rapport fra fagkyndig innenfor ras/skred, som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for skred iht. sikkerhetsklasse S2.

Det skal være fri ferdsel langs kaiene. En sone inn mot byggene kan gjøres privat der det er tilstrekkelig plass til å differensiere mellom privat område og ferdselsområde.

Utforming av fritidsboligene skal ta hensyn til eksisterende bygningsuttrykk i nærmiljøet. Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det tillates parkering på egen grunn/innenfor feltene der det ikke medfører store terrenginngrep/skjæringer/fyllinger.

Det er tillatt med kjøring og manøvrering innenfor formålet.

Gjennom feltene FB3-5 skal eksisterende sti beholdes/utbedres. Stiplasseringen i kartet er kun en illustrasjon og tillates justert mht. optimal plassering ift. terreng og bebyggelse.

3.1.3. Kombinert bebyggelses og anleggsformål (felt KBA)

I felt KBA tillates bolig/fritidsbolig og næring (industri (fiskeri)-, håndverks- og lagervirksomhet). Eierformen er privat.

Det skal ikke utføres tiltak/bygges innenfor H310_1 for ny bruk uten at eventuelle sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (S1/S2).

Bruk av bygninger innenfor H310_4 vil være lagervirksomhet med mindre personopphold. Før bygninger innenfor området kan benyttes til bolig/fritidsbolig må det foreligge rapport fra fagkyndig innenfor ras/skred, som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for skred iht. sikkerhetsklasse S2. Det tillates da etablert inntil 8 boenheter innenfor feltet.

Det tillates parkering på egen grunn der det ikke medfører store terrenginngrep/skjæringer/fyllinger.

Eksisterende rorbu innenfor feltet tillates ikke revet, men kan flyttes til FB4 eller FB5.

3.1.4. Næringsbebyggelse (felt NÆ)

Felt NÆ tillates benyttet til industri (fiskeri)-, håndverks- og lagervirksomhet. Eierformen er privat.

Bruk av bygninger innenfor H310_4 vil være lagervirksomhet med mindre personopphold. Før bygninger innenfor området kan benyttes til næring innenfor sikkerhetsklasse S2, må det foreligge rapport fra fagkyndig innenfor ras/skred, som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for skred iht. sikkerhetsklasse S2.

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

3.2.1. Veg (felt o_V)

Felt o_V utgjør eksisterende veg (Moskenesveien) frem til cirka vegmidte. Eierformen er offentlig.

3.2.2. Kjøreveg (felt f_KV1-2)

Felt f_KV1-2 utgjør adkomster til planområdet. Eksisterende adkomster benyttes og tillates utbedret. Eierformen er felles og vegareal driftes og vedlikeholdes av eierne av vegen.

Avkjørsel vist med pil på kartet er veiledende plassert. Justering av disse tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

3.2.3. Parkering (felt f_P1 og 3, og P2)

Felt f_P1-3 utgjør felles parkeringsarealer for eiere og besøkende i planområdet. Eventuell skråning/mur mot sjø skal være innenfor formålsgrensen. Eierformen er felles og privat.

Innenfor f_P3 skal p-plasser etableres minimum 20 meter fra senterlinje veg. Området mellom byggegrensen og formålsgrensen mot f_FRI2 tillates kun benyttet til kjøre- og manøvreringsareal.

Eksisterende rorbu innenfor feltet tillates ikke revet, men kan flyttes til FB4 eller FB5.

3.2.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1-2)

Felt o_AVT1-2 er areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde (felt f_FRI1-2)

Felt f_FRI1 kan benyttes til felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for beboere/eiere innenfor planområdet. Det tillates etablert lekeapparater, sittemøbler og andre elementer knyttet til utendørs opphold og rekreasjon. Tilrettelegginger innenfor området må hensynta at det ligger innenfor et kulturmiljø.

Det skal holdes åpent for sti mellom KV2 og FB7. Mulig plassering av stien er illustrert i kartet, men kan justeres mht. terrengforhold og ønsket arrondering av området. Eierformen er felles.

Innenfor felt f_FRI2 tillates det ingen form for bebyggelse eller tilrettelegginger foruten at eksisterende sti skal bevarer/utbedres. Stien er illustrert i plankartet og tillates justert mht. terrengforhold. Eierformen er felles.

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

3.4.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt BVS)

Innenfor felt BVS tillates ingen tiltak. Eierformen er privat.

3.4.2. Småbåthavn (felt f_SH)

Innenfor felt f_SH tillates det etablert flytebryggeanlegg. Disse må ikke være til hinder for bruken av kaia i tilknytning til felt NÆ. Eierformen er felles.

Det tillates ikke utfylling innenfor formålet.

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

4.1. Hensynssone H570_bevaring av kulturmiljø

Soner benevnt H570 utgjør hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Bygninger og kaier tillates ikke revet.

Innenfor disse sonene skal det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, konstruksjoner, materialbruk, farger og utførelse bevares.

Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelige/eldre materialer bevares, med mindre de er i så dårlig stand at istandsetting ikke er hensiktsmessig for videre bevaring av bygget.

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.

Nye plattinger og verandaer skal tilpasses terrenget og bebyggelsen. Nye plattinger og verandaer som legges inn mot bygninger skal ikke være bredere enn 1,8 meter ut fra bygget.

H570_1 Sløyveskur/krabbemottak

Bygget kan tilpasses ny bruk. Kaiområdet foran bygningen skal holdes åpent. Husets utvendige form og åpninger mot kaia skal beholdes. Bygget skal beholdes på stående stolper og det skal ikke fylles masser under bygget.

Alle innvendige konstruksjoner og flater kan endres og tilpasses ny bruk.

H570_2 Trandamperi og gammel brygge/lager

Sonen har to bygninger; trandamperiet og en eldre brygge/lager. Organisering av arealer, konstruksjoner og materialer skal bevares. Vindusåpninger og døråpninger skal beholdes som de er. De doble dørene i gavlene mot sjøen og vindhjul skal bevares også ved ny bruk av bygningene. Det overbygde kaiområdet skal beholdes åpent. Byggene skal beholdes stående på stolper og det skal ikke fylles masser under byggene.

Ved skader skal utbedringer skje med like deler og materialkvaliteter. Store rom kan deles opp i flere rom. Nye lettvegger skal være reversible.

H570_3 Storbrygga

Det kan tas hull i dekker for tilpasning av heis eller trapp i forbindelse med ny bruk.

Det kan lages lysåpninger i full høyde i maks to av ytterveggene. Løsning skal forelegges antikvarisk myndighet for godkjenning. Det kan etableres takvinduer plant med taket.

Store gulv for lagring, kraftige stolper, doble dører for inn- og utlasting og kopphuset med vindhjul og uttrykket med få vinduer skal videreføres ved ombygging.

H570_4 Fritidsboliger

FB3: Eksisterende fjøs kan bygges om til bolig/fritidsbolig. Innvendige bærevegger, den kraftige natursteinsmuren, porten i gavlen inn til høyloftet, uttrykket med mange vinduer, spor etter låvebrua og luke i nedre del av vegg mot nord skal bevares. Vegg mot vest skal være kledd med sementplater med lik utforming som eksisterende eternittplater, og trepanel males med komposisjonsmaling/tranmaling.

FB4 og FB5: Eksisterende rorbuer i P3 og KBA tillattes flyttet hit. Det skal gjøres minimalt med terrenginngrep ved innplassering rorbuene. Det skal etterstrebes å beholde mest mulig av dagens bygningsmasse. Før demontering skal byggene dokumenteres av fagkyndig med hensyn til konstruksjoner, organisering, materialer, overflater og bruksspor. Det tillattes bygd på grunnmur eller søyler.

Rorbuer/bebyggelse på felt FB4 og FB5 skal plasseres med langsiden parallelt med vegen.

Ved renovering av bebyggelse innenfor felt FB1-2 og FB6-7 skal følgende ivaretas/videreføres: Bygningenes hovedform og vindus- og døråpninger skal beholdes. Konstruksjoner og materialer skal beholdes. Skadete deler skiftes med tilsvarende materialer og kvaliteter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utforming og kvalitet.

4.2. Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

4.2.1. Frisiktsone – (sone H140)

Området benevnt H140 utgjør sikringssone for friskt. Innenfor denne sonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå, foruten enkeltstående søyler, stolper og lignende som er tillatt.

4.2.2. Faresone H310_ras- og skredfare

Sone benevnt H310_1-2 utgjør faresone for ras- og skredfare. Det skal ikke utføres tiltak/bygges i sonen for ny bruk uten at eventuelle sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (S1/S2).

Sone benevnt H310_3-4 utgjør faresone for ras- og skredfare. Det skal ikke utføres tiltak/bygges i sonen for ny bruk uten at eventuelle sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (S1/S2).

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

Fradeling av tomter kan gjøres uavhengig av rekkefølgebestemmelsene.

5.1. Før rammetillatelse

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

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Dokumentasjon ifm. material- og fargevalg, jf. 2.2.
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur skal være godkjent av Moskenes kommune.

5.2. Før igangsettingstillatelse

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

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur skal være godkjent av Moskenes kommune.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.7.
- Dokumentasjon på eventuell sikring mot flom for nye næringstiltak innenfor felt KBA og NÆ, jf. 3.1.1 d).
- Dokumentasjon på at kulturminnemyndigheten hos Nordland fylkeskommune har uttalt seg til tiltak innenfor hensynssone H570.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.9 og 2.10.
- Det må gjøres nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for rasfaren for tiltak innenfor feltene FB7, KBA og NÆ, jf. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 og 4.2.2.

- Før eventuell flytting av bygninger, tilbakeføring eller ombygging for tilpasning til ny bruk, skal bygg og/eller kai dokumenteres, jf. 4.1. Dokumentasjonen skal omfatte fotografi og/eller tegning av bygget og dets deler før tiltak iverksettes. Dokumentasjonen skal formidles til offentlig arkiv.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, skal være opparbeidet.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser, jf. 2.9 og 2.10.
- Nordlige adkomst fra Moskenesveien skal være utbedret før nye tiltak som benytter seg av denne adkomsten kan tas i bruk.