

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SUND FISKEVÆR

PLAN NR. 18591501

Dato: ..... 29.04.16  
Dato for siste revisjon: .....05.12.17  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: .....12.12.17

## I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

## II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Bolig
- 1.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1.3 Industri/Lager

### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg
- 2.2 Parkeringsplasser
- 2.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer
- 2.4 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (Kai/Lager)

### 3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Friområde

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

#### **HENSYNSSONER:**

- a) Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- b) Sikringssone frisikt
- c) Hensynssone bevaring kulturmiljø

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

#### **FELLESBESTEMMELSER:**

- a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles,- jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- b) Forurenset grunn: Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, - jfr. Forurensningslovens § 7.
- c) Det skal gjennomføres tiltak med hensyn til radon iht. TEK10.
- d) Laveste gulvnivå i nye industri/lagerbygninger settes til c+ 3,12. I tilfelle avvik må nærmere utredning av stormfloforholdene lokalt utføres, og vedlegges rammesøknad.
- e) Renovasjon: Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og manøvreringsareal til renovasjonsbil.
- f) Beredskap: Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til manøvrering for kjøretøy som ivaretar brannberedskap.
- g) VAO: Løsninger for vann, avløp og overvann skal godkjennes av Flakstad kommune.

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 Bolig (B1)

#### a) Utnyttingsgrad

- Bebyggelsens størrelse skal ikke overstige BYA 60 %.

#### b) Utforming

- Bygning tillates ikke revet.
- Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

### 1.2 Annen offentlig/privat tjenesteyting (BAT1)

#### a) Utnyttingsgrad

- Bebyggelsens størrelse skal ikke overstige BYA 60 %. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innen formålet.

#### b) Utforming

- Eksisterende bygning og anlegg, inkludert hage skal bevares. Eventuelle fasadeendringer i forbindelse med utbedring, reparasjon osv. skal forelegges regional kulturminnemyndighet for godkjenning.
- Terreng og vegetasjon på ubebygd areal kan endres eller fjernes når disse er til hinder for å videreutvikle væreiergården i en antikvarisk retning. Slike tiltak skal godkjennes av Nordland fylkeskommune – Kulturminner.
- Ved brann eller annen omfattende skade skal aktuell bygning gjenoppføres med tilsvarende form, dimensjoner og materialbruk som før skade. Planer skal forelegges regional kulturminnemyndighet for godkjenning.
- Bygning tillates ikke revet.
- Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

### 1.3 Industri/lager (BKB1)

#### a) Utnyttingsgrad

- Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

#### b) Høyde

- Bygningenes totale høyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- c) Utforming
  - Bygningene skal utformes med farge og materialer som harmonerer med bebygde omgivelser.

#### 1.4 **Industri/lager (BKB2)**

- a) Utnyttingsgrad
  - Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 80 % BYA.
- b) Høyde
  - Bygningenes totale høyde skal ikke overstige  $c + 10$ .
- c) Utforming
  - Bygningene skal utformes med farge og materialer som harmonerer med bebygde omgivelser. Veggen mot vøreiergården på fremtidig produksjon/fryserom skal utformes med farge og ytterkledning av treverk som harmonerer med bebygde omgivelser.
- d) Bygningenes plassering
  - Byggegrense mot veg er ti meter fra formålsgrense veg. Bebyggelse tillates inntil formålsgrense for byggeområder B1 og BAT1.

## 2. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 2.1 **Kjøreveg (SKV1-4)**

- a) Bruk og utforming
  - Avkjørsler (SKV3-4) skal utformes iht. plankart.

### 2.2 **Parkeringsplasser (SPP1)**

- a) Bruk og utforming
  - Det tillates opparbeidet inntil sju parkeringsplasser innenfor formålet.

### 2.3 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1)**

- a) Bruk og utforming
  - Området skal benyttes til kjøreveg/parkering/snuplass; manøvreringsareal for vogntog og lossing av varer relatert til industrivirksomheten.

### 2.4 **Angitte samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA1)**

- a) Bruk og utforming
  - Området skal benyttes til kai (SOSI-kode 2041) i kombinasjon med lager (SOSI-kode 1350). Med lager menes her utstyrsbuer/egnerbuer til fiskebåter.
  - Det tillates 15 % BYA innen området.
  - For lager/utstyrsbuer/egnerbuer gjelder:
    - Mønehøyde på maksimalt 5,0 m
    - Grunnflate på maksimalt 16m<sup>2</sup>, per enhet. Enheter tillates bygget inntil hverandre.
    - Kan ikke innredes for varig opphold
    - Bruksendring til fritidsbolig tillates ikke

- Antall buer innenfor området som dannes i en forlengelse av SKF1 utover kaien (SAA1), settes til maks to buer.
- Takvinkel settes til minimum 25 grader og møneretningene i ca. 90 grader i forhold til kaifront.

### **3. GRØNNSTRUKTUR**

#### **3.1 Friområde (GF1-2)**

- a) Bergskjæring inn mot veg og inn mot industriområdet skal sikres mot ras.
- b) På skjæringstoppen skal det dokumenteres at rensk av løse steiner/blokker er utført, og det skal settes opp et gjerde.

#### **HENSYNSSONER (§ 12-6)**

- a) Hensynssone for frisikt (H140\_1-3)
  - Sonen skal ivareta frisikt i vegkryss, og skal ryddes for masser, vegetasjon etc. I siktsoner skal det ikke finnes sikthindringer høyere enn 0,5 m over veggrunn.
- b) Hensynssone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370\_1)
  - Det tillates ikke bebyggelse eller tilrettelegging for varig opphold innen sonen, med unntak av anlegg/tunnelgjennomgang i fjell.
- c) Hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570\_1)
  - Hensynssone for bevaring av bygning med historiefortellende verdi. Ref. bestemmelser i kap. 1.2.

## **V**

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKAR:**

1. Før det kan gis rammetillatelse til byggeområdene skal følgende dokumenteres:
  - 1.1. Situasjonsplan for området som viser bygningenes plassering, interne trafikk- og logistikkarealer
  - 1.2. Dokumentasjon på sikker byggegrunn for utfylling i sjø
  - 1.3. Dokumentasjon på akseptable miljøforhold for utfylling i sjø
  - 1.4. Dokumentasjon på risikovurdering mht. bygningers gulvnivå i forhold til fremtidig havnivå, stormflo og bølger.
2. Før det kan gis brukstillatelse til BKB1 skal følgende være opparbeidet:
  - 2.1.1. Atkomstveg i samsvar med plankart (SKV3)
  - 2.1.2. Sikring av bergskjæring
  - 2.1.3. Tilfredsstillende løsninger for vann- og avløp, samt overvann
3. Før det kan gis brukstillatelse til BKB2 skal følgende være opparbeidet:
  - 3.1.1. Tilhørende parkeringsplasser i samsvar med plankart (SPP1)
  - 3.1.2. Atkomstveg i samsvar med plankart (SKV4)

### 3.1.3. Tilfredsstillende løsninger for vann- og avløp, samt overvann