

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SUND FISKEVÆR

PLAN NR. 18591501

Dato: ..... 29.04.16

Dato for siste revisjon: ..... 21.12.16

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... \*

## 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 tilfølgende arealformal:*

### 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 40 %.

#### 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 40 %. 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 skal ikke endres eller fjernes. Eldre trær som evt. kan utgjøre fare for liv og eiendom kan fjernes, og det skal da plantes ny tilsvarende vegetasjon.
- 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.
- 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

### **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.
- 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 bergskjæringer
  - 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