

**Revidert 11.02.2010 og godkjent av
Nordland fylkeskommune ved brev av 03.03.2010**

FLAKSTAD KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Vika-området i Nusfjord datert
senest revidert og vedtatt av Flakstad kommunestyre i sak nr. den**

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- Bygeområde for boliger
- Bygeområde for rorbuer/sjøhus
- Offentlig trafikkområde, veger, parkeringsplasser
- Spesialområde, bevaring, landskap og vegetasjon
- Spesialområde, bevaring, bygninger og anlegg
- Spesialområde friluftsområde i sjø
- Fellesområde. Adkomst
- Fareområde høyspentledninger

§ 2.

Fellesbestemmelser

- a. For alle bevaringsområdene gjelder at alle tiltak som krever godkjenning i hht. plan- og bygningsloven på forhånd skal være godkjent av regional kulturminne-myndighet før tillatelse i hht. § 93 blir gitt.
- b. Tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helhet og detaljer skal fremlegges
- c. Eksisterende gatebelegg, kantstein, forstøtningsmur, gjerder, skilt, utvendig belysning, beplanting m.m. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med kulturminne- og bygnings myndighetene.
- d. Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i strandsone og/eller sjøbunn skal det innhentes uttalelse fra Tromsø Museum.
- e. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må regional kulturvernmyndighet som er Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

§ 3.

Byggeområdet B1

- a. Her tillates oppført åpen småhus-bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, material-bruk og farge. Gesimshøyden og mønehøyden settes til h.h.v. maks 8 og 11 meter. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig nivå for planert terreng.
- b. Grad av utnytting for boligområdet settes til %-BYA = 30 %
- c. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser plassering av garasje selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasjen må plasseres slik at stigning mellom garasje og offentlig vei ikke overskrider 1:8.
Det skal opparbeides en biloppstillingsplass pr. leilighet eller hybel.

§ 4.

Byggeområde BEV 1.

- a. For de fire eksisterende rorbuene som er under fredning er det Kulturminnelovens bestemmelser som gjelder.
- b. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende kan bebyggelse settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor.
- c. Innenfor området tillates oppført 5 nye rorbuer/sjøhus hvor det angitte punktmerket på reguleringsplanen skal falle innenfor bygningens fire hjørner. For punktmerkene 1 – 5 kan bygning oppføres med bruksareal (BRA) på maks 60 m², (form 5.00 m x 12.00 m). Takform skal samsvare med eksisterende tilsvarende bygninger.
- d. Rorbuene/sjøhusene skal gis en form som er tilpasset eksisterende bebyggelse, området egenart og historie. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.
- e. Eksisterende fiskehjeller skal bevares.

§ 5.

Byggeområde BEV 1

- a. Her kan oppføres bebyggelse inneholdende bad / toalett til rorbuene i BEV 1 som er under fredning. (6 bad/toalett som representerer en enhet til hver av de 6 rorbuenhetene).

§ 6.

Byggeområde BEV 2.

- a. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet unntatt bygning (tilbygg) angitt på reguleringsplanen med symbol for riving. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og volum.
- b. Innenfor området kan eksisterende bygninger utbedres/istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Ved utbedring og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
- c. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende kan bebyggelse settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor.
- d. Innenfor områdene BEV 2 tillates oppført 6 nye sjøhus/rorbuer hvor punktmerket på reguleringsplanen skal falle innenfor bygningens fire hjørner. For punktmerket 6 (tidl. Gulbruket) kan bygning oppføres i to etasjer + loft med knevegg 1,00 m med bruksareal (BRA) på maks 300 m² (form 10m x 30 m) For punktmerkene 7 – 11 kan bygning oppføres med bruksareal (BRA) på maks 60 m², (form 5,00m x 12,00m). Takform skal samsvare med bestemmelsene gitt i § 4 d.
- e. Ny virksomhet i bygningsmassen kan tillates. Regional kulturmyndighet skal uttale seg før tillatelse til bruksendring gis.
- f. Eksisterende fiskehjeller i BEV2 skal bevares.

§ 7.

Byggeområde BEV 3.

- a. Innenfor området tillates oppført 11 nye rorbuer/sjøhus hvor det angitte punktmerket på reguleringsplanen skal falle innenfor bygningens fire hjørner. For punktmerkene 12 - 22 kan bygning oppføres med bruksareal (BRA) på maks 60 m², (form 5.00 m x 12.00 m). Takform skal samsvare med bestemmelsen gitt i § 4 d.
- b. Rorbuene/sjøhusene skal gis en form som er tilpasset eksisterende bebyggelse i plan-området med hensyn til volum, form, fargesetting samt områdets egenart og historie. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra regional kulturmyndighet.
- c. Eksisterende sti i BEV 3 går gjennom to automatisk fredete hustufter og stien kan ikke oppgraderes i form av grusing eller lignende.

§ 8.

Byggeområde for fritidsbebyggelse, Fr 1 og Fr 2

- a. I Fr 1 og Fr 2 tillates oppført ett fritidshus i hvert område. Størrelsen skal ikke overstige et bruksareal (BRA) på 100 m² inkl. uthus. Maks mønehøyde er 5m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 9.

Trafikkområder.

- a. Eksisterende kommunal vegg senterlinje skal opprettholdes.
- b. Eksisterende kommunal veg skal ha en regulert veggbredde på 6 meter og en kjørebredde på 4 m.
- c. Parkeringsplass P1 skal tilrettelegges for 30 personbiler, og parkeringsplass P2 skal tilrettelegges for 6 personbiler. Behovet for HC-parkeringsplasser skal vurderes særskilt for P1 og P2. Avsatte HC-parkeringsplasser skal merkes.

§ 10

Spesialområder BEV 4

- a. Innen område Bev 4 skal terreng og vegetasjon bevares og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter.

§ 11

Fareområde

- a. Fareområdet begrenses til 7,5 m på hver side av høyspentlinje. Innenfor dette området tillates ikke bebyggelse.

§ 12

Rekkefølgebestemmelser

- a. Bygninger, oppholdsarealer, parkeringsplasser og adkomst skal være tilrettelagt for alle og skal være ferdig opparbeidet før bygningene kan tas i bruk.

§ 13

Friluftområde i sjø

- a. Dersom det planlegges tiltak i dette området, må den visuelle konsekvensen for kulturminnene hensyntas, og tiltak avklares med regional kulturminnemyndighet.