

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for Nes – Kirkøy, fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 27-2, sak 19/10.

Vedtatte reguleringsendringer:

Planforslag fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens (2008) § 12-12, i Vega kommunestyre, sak 31/13

Reguleringsendringer fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens (2008) § 12-12, i Vega kommunestyre, sak 44/15.

Reguleringsendringer, forslag datert 28.11.2019

§ 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål

I samsvar med § ~~25~~ 12-5 i plan- og bygningsloven reguleres området til:

1. Byggeområder:
 - a) Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
 - b) Annet byggeområde (A1 – A10)
 - c) Kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse (K1)
 - d) Kombinert formål, ~~offentlig/allmenntlig~~ offentlig/allmenntlig formål bolig/forretning/kontor BFK (K2 og K3)
2. Offentlige trafikkområder:
 - a) Kjøreveg (T1 - T3, T11)
 - b) Gangveg (~~T4~~, T5)
 - c) Parkeringsplass (T6, T7)
 - d) Torg (T8)
 - e) Kai (T9)
 - f) Trafikkområde i sjø (T10)
- ~~6. Friområder:
 - a) Rekreasjon og lek (F1 – F3)~~
4. Fareområde:
 - a) Høyspenningsanlegg
5. Spesialområde:
 - b) Friluftsområde på land (S1-S12)
 - c) Friluftsområde i sjø (S13)
 - d) Småbåtanlegg, sjødelen (S14)
 - e) Småbåtanlegg, landdelen (S15)
7. Fellesområder:
 - a) Felles lekeplass (Fe1)
 - b) Felles parkeringsplass (Fe2, Fe3)
 - c) Felles avkjørsel (Fe4, Fe5)
 - d) Felles gangveg (Fe6)
 - e) Felles grøntområde (Fe7, Fe8 og Fe9)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. Når særlige grunner taler for det, kan det faste planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor reglene i plan- og bygningsloven.

3.2 Automatisk fredete kulturminner

Om det kommer fram gjenstander eller konstruksjoner under graving innenfor planområdet, må arbeidet straks stanses og regional kulturmyndighet få melding slik at det kan gjennomføres granskning på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Miljøkrav

Ved utforming av bygninger og anlegg innenfor de enkelte felt skal det legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Følgende momenter anses i den sammenheng som vesentlige:

1. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele levetida for bygningene.
2. Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
3. Det skal benyttes miljøvennlige og lavemitterende materialer med lang levetid og materialer som muliggjør god materialutnyttelse.
4. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres, og det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

§ 4 Byggeområder

4.1 Generelt

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når vilkårene i plan- og bygningslovens § ~~70.2~~ ~~og 3 29-4~~ er oppfylt.

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utføres mest mulig varsomt og med omtanke for terrenget. Overflater som er blitt skadet under byggearbeidene, skal så langt det er mulig repareres og tilsås med stedegen vegetasjon.

4.2 Felt B1 – B5, frittliggende småhusbebyggelse

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak på et felt, skal det utarbeides tomtedelingsplan for det aktuelle feltet. Minste areal for boligomt skal være 600 kvm.

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20 %, og maksimalt 180 m².

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Alle nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3 Felt A1 – A10, annet byggeområde

4.3.1 Fellesbestemmelser

Alle bygninger som plasseres i sjøkanten skal være formet som regelmessige bygningsvolumer, uten skuter eller tilbygg, med lengderetning og møne på tvers av strandlinjen. Innganger skal fortrinnsvis legges til gavlene mot landsiden. Det skal tilstrebes variasjon i bebyggelsen, og det er ikke tillatt å oppføre to identiske bygninger ved siden av hverandre.

Bygningene skal oppføres som enkeltstående volumer, og det er ikke tillatt med mellombygg, takoverbygg eller andre konstruksjoner som på noen stenger den fire sikten mellom bygningene. Med de begrensinger som følger av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, kan bygninger oppføres med en minste avstand til nabobygning på én meter på den ene siden og tre meter på den andre siden. Ved søknad om rammetillatelse for tre eller flere bygninger, skal det leveres en illustrasjonsplan som viser bygningenes innbyrdes plassering, og deres plassering i forhold til omgivelsene.

Det kan ikke gjøres andre inngrep i terrenget enn de som er nødvendige for å fundamentere bygningene, og eventuelle terrasser på terreng kan ikke overstige 1/3 av bygningens grunnflate. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre former for stengsler. Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke. Framføring av elektrisitet, telefon, kabel-tv, bredbånd mm skal skje med jordkabel.

Strandlinjen utenom byggeområdene skal bevares.

Kommunen kan unnta fra plikten til å knytte bygninger til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom det kan dokumenteres annen tilfredsstillende metode for håndtering og rensing av avløp. Der det ikke er mulig å etablere fellesløsninger for infiltrasjon, skal gråvann filtreres i grunnen eller i oppbygde rensegrøfter, eller renses på annen måte som er godkjent av kommunen. Det kan godkjennes toalett av typen biologisk-/komposteringstoalett eller elektrisk forbrenningstoalett. I områder med vanskelige avløps- og renseforhold, skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

For utformingen av det enkelte hus og grupper av hus gjelder de føringer som er gitt i byggeskikkveilederen for planområdet.

4.3.2 Underformål

Feltene er regulert til blandet formål, herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning.

På felt A1, A4, A5, A7 og A8 kan det i tillegg tillates etablert enkeltvisse forretninger. På felt A1 og A7 kan det også tillates mindre småindustri som ikke ved lukt, støy eller støv virker sjenerende for omgivelsene..

4.3.3 Utnyttelse og høyder

På felt A1 tillates oppført bygninger med et bebygd areal på inntil 150 m² med en gesimshøyde på inntil 6 meter.

På felt A4, A5 og A8 tillates oppført bygninger med et bebygd areal på inntil 75 m² og gesimshøyde inntil 5 meter.

På felt A2, A3, A6, A7, A9 og A10 tillates bygninger med et bebygd areal på inntil 55 m² og gesimshøyde inntil 4,5 meter.

Gesimshøyden skal regnes fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For bygninger som helt eller delvis er bygd på brygger/kaier, skal gjennomsnittlig ferdig planert terreng settes lik brygge/kai.

4.3.4 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor et felt, skal det sammen med øvrige dokumenter og tegninger leveres fasade eller fotomontasje som viser tiltaket i sammenheng med øvrig bebyggelse. Dokumentasjonen skal vise tiltakets volum, dimensjonering og farge, og angi plassering og størrelse på eventuelle terrasser, plattinger o.l. Det skal leveres snitt gjennom tiltaket som viser dets plassering i terrenget og forholdet til vannlinjen.

4.3.5 Regulering til bevaring

Bygninger på felt A2 og A8 som er regulert til bevaring kan bygges om for de formål som er angitt for de aktuelle feltene, under forutsetning av at plan- og bygningslovens krav blir oppfylt.

Istandsetting av bygninger skal skje slik at målestokk, takform, fasader og materialbruk opprettholdes eller blir mest mulig tilbakeført. Dersom det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning er i tvil om et omsøkt tiltak er i strid med bevaringsinteressene, skal det foreligge en uttalelse fra regional kulturmyndighet før utvalget behandler søknaden om rammetillatelse.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den nedbrente bygningen.

4.3.6 Brygger og kaier

Brygger/kaier kan anlegges inntil formålsgrensen for de enkelte felt, men de skal plasseres på en slik måte at de ikke hindrer ferdselen med yrkesbåter eller annen nødvendig sjøverts trafikk.

4.3.6.1 Flytekaier

Område A1

I området tillates etablert/opprettholdt eksisterende marina med 3 flytebrygger med landgang utført i aluminium/treverk og betong.

1. Flytekai med landgang 30m x 2m med pirer/utliggere.
2. Flytekai med landgang 45m x 2m med pirer/utliggere. Kan forlenges til 50m.
3. Flytekai med landgang 15m x 2m med pirer/utliggere.

I alt 50 båtplasser.

Område A2, A3, A5, A9, T3, S1, S2, S3, S4, S5 samt S6

I områdene tillates ikke flytebrygger med landgang.

Område A4

I området tillates utlagt en ny privat flytekai (erstatning for eksisterende), med landgang 14m x 3m og 2 flytekaier for fiskerinæring. Flytekaiene kan være på maksimum 12m x 4m med flyteelementer og landgang, utført i betong og/eller aluminium/treverk eller betong.

Område A6

I området tillates utlagt inntil 2stk flytebrygger på 14m x 3m med landgang utført i aluminium/treverk eller betong.

Område A7

I området tillates kun to nye flytekaier i sammenheng med den gamle dampskipsekspedisjonen for turistnæringen, på 6m x 3m utført i treverk/aluminium med flyteelementer og landgang. En flytekai på 50m x 3m utført i betong med flyteelementer og 10m landgang, i næringssammenheng (turisme og slipvirksomhet) ved slipen og som erstatning for eksisterende flytekai, og en eksisterende privat flytekai på 6m x 3m med flyteelementer og landgang utført i treverk.

Område K2

I området tillates kun en offentlig flytekai på 14m x 3m utført i betong med landgang.

Område A8

I området tillates ikke flere flytekaier med landgang enn de 4 flytekaiene som er etablert. Det samme gjelder ombygging og utvidelse av de etablerte flytekaiene.

Område A10

I området tillates ikke flere flytekaier med landgang enn de 6 flytekaiene som er etablert. Det samme gjelder ombygging og utvidelse av de etablerte flytekaiene. I området tillates det på eiendommen 35/16 en flytebrygge med landgang på 6m x 3m utført i aluminium/treverk, og på eiendommen 35/92 en flytebrygge 10m x 3,5m med landgang utført i betong.

4.3.6.2 Generelt for flytekaier

Flytekaiene så vel offentlige som private skal utføres slik at de med hensyn til sikkerhet og universell utforming kan brukes på en trygg, sikker og god måte av alle brukere, barn, unge og eldre.

Når tiltaket utformes og tillatelse til tiltak behandles av kommunens bygningsmyndighet skal det av søknaden framgå hvordan punktet foran ivaretas på en god måte.

Av søknad om tillatelse til tiltak skal det framgå av tegninger og illustrasjoner hvordan tiltaket blir plassert og oppankret i forhold til eksisterende bebyggelse og kaier på land og sjø.

4.3.7 Parkering

Felt A1 skal ha én parkeringsplass for hver boenhet på egen grunn.

På felt A2, A3, A5, A6, A7, A8 og A9 tillates ikke opparbeidet permanente parkeringsplasser.

4.4 Felt K1, kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak på et felt, skal det utarbeides tomtedelingsplan for hele feltet. Det tillates ikke tomter mindre enn 600 kvm.

På feltet tillates oppført frittliggende eneboliger og fritidsboliger med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og et bebygd areal (BYA) på inntil 20 % av netto tomt, og maksimalt 120 m². Bygninger med saltak skal ha takvinkel på minimum 27 grader.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

- 4.5 Felt K2 og K3, kombinert formål, offentlig/allmennyttig, bolig/forretning/kontor B/F/K**
Feltet er regulert som byggeområde for et Verdensarvsenter på Nes. I tilknytning til sentret, tillates det etablert virksomheter som er nødvendig for eller som er en naturlig del av driften av sentret, som forretning, bevertning, overnatting og kontorer, i tillegg til boliger for forskere, studenter og andre besøkende i sentret.

Feltene er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor.

Før feltene tillates utbygd, skal det i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-2 utarbeides bebyggelsesplan med bestemmelser for **respektive hele feltet**. Planen skal vise bebyggelsens plassering og omfang, avkjøringer, interne veger, opparbeidelse og bruk av ubebygde arealer, vegetasjon osv. Endelig fastsetting av tillatt bruksareal, T-BRA, skal foretas i bebyggelsesplanen.

Bygning på felt K2 som er regulert til bevaring kan i samråd med bygningsvernmyndighet (Nordland fylkeskommune) bygges om for de formål som er angitt for det aktuelle feltet, under forutsetning av at plan- og bygningslovens krav blir oppfylt.

Det skal ikke etableres faste parkeringsplasser på feltene.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Offentlige trafikkområder, PBL § 12-7, pkt 14.

5.1 T1 – T3 og T11, kjøreveger

Vegbredden på forlengelsen av T3 til småbåthavnen er regulert til 7 meter. Vegbanen kan ikke opparbeides bredere enn 4 meter, og det skal utvises varsomhet under anleggsarbeidene slik at skadene på sideterrenget blir minst mulige.

T11 er regulert med bredde 5 meter.

T3 og T11 skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

5.2 T4 og T5, gangveger

~~T4 er gangveg fra enden av T3, ved felt A8, til felt K2, og det er tillatt med nødvendig nyttetraffic til betjening av K2.~~

T5 skal være felles for felt ~~A4~~, A5, A6 og K1.

Gangvegene skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

5.3 T6 og T7, parkeringsplasser

Gjelder to parkeringsplasser, ved Nes og Kirkøy.

5.4 Felt T8, Torg, annet fotgjengerareal

Det er tillatt å oppføre mindre bygninger/paviljonger med et samlet areal inntil BYA 20 m² som fremmer allmennhetens bruk av området som offentlig rom.

5.5 Felt T9, offentlig kai

Det regulerede området skal sikre offentligheten adgang til anløpskai for hurtigbåt.

5.6 Felt T10, trafikkområde i sjø

Det er ikke tillatt med tiltak eller permanente konstruksjoner som på noen måte hindrer den frie ferdselen innenfor området. I forbindelse med spesielle arrangementer, kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til oppføring av midlertidige anlegg og konstruksjoner som ikke hindrer den nødvendige havnetrafikken.

§ 6 — Friområder

6.1 — Felt F1 – F3,

Områdene skal benyttes til rekreasjon og lek.

Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at det på felt F1 oppføres mindre konstruksjoner som ikke er til hinder for, men som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.

§ 7 Fareområder

Reguleringen til fareområde gjelder høyspentanlegg og angir byggeforbudssone på 8 meter til hver side for senterlinje ledningstrasé. Det er tillatt å anlegge kjøreveger og parkeringsplasser i fareområdet dersom kravene om minimumshøyde fra terreng til ledninger er oppfylt.

§ 8 Spesialområder

8.1 Felt S1 – S12, friluftsområde på land

Det er ikke tillatt å anlegge nye vegger, føre opp bygninger, eller iverksette andre tiltak innenfor reguleringsområdet. Allerede eksisterende vegger og stier kan benyttes, men de kan ikke utbedres.

Friluftsområdene kan nyttes til beiting. Likeledes kan det utføres hogst dersom det foreligger en plan for skjøtsel og hogst som er godkjent av kommunen.

Kommunen kan ved vedtekt begrense ferdsel eller annen virksomhet som forstyrrer fuglelivet. På felt S3 er bygning regulert til bevaring.

8.2 Felt S13, friluftsområde i sjø

Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak eller andre inngrep innenfor området.

8.3 Felt S14, privat småbåtanlegg, sjødelen

I området tillates det etablert småbåthavn for inntil 60 småbåter. Opparbeidelse av anlegget kan bare skje på grunnlag av godkjent plan.

8.4 Felt S15, privat småbåtanlegg, landdelen

På feltet tillates oppført bygninger som er nødvendige for driften av småbåthavnen, med en samlet BYA inntil 30 m². Det kan ikke opparbeides permanente parkeringsplasser.

§ 9 Fellesområder

9.1 Felt Fe1, lekeplass

Lekeplassen skal være felles for B1, B2, B3, A1, A2 og A3, og for et eventuelt framtidig nytt boligfelt vest for felt B2/B3.

9.2 Felt Fe2 og Fe3, felles parkeringsplass

Fe2 skal være felles for felt A7 og S5.

Fe3 skal være felles for felt A10, S7 og S14.

9.23 Fe 4 og Fe5, felles avkjørsel

Fe4 skal være felles for virksomhetene på felt A9.

Fe5 skal være felles for eiendommene på A10 og eksisterende bebyggelse på S7.

9.4 Fe6

Fe6 er gangveg til felt A8, mellom feltene K2 og K3. Det er tillat med nødvendig nyttetraffikk til betjening av A8, K2 og K3.

Gangvegen skal ha enkel standard.

9.5 Fe7, Fe8 og Fe9

Områdene skal benyttes til rekreasjon og lek.