



VEGA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJPLAN FOR GARDSØYA, Vega kommune

I medhold av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet dat. 06.11.2013 / rev. 25.1.2014.

Planident:
Datert: 06.11.2013.
Sist revidert: 25.01.2014.
Vedtatt av planutvalg/F F-sak 6/14,
Vedtatt med 29.1.2014.
reguleringsvedtak i
kommunestyret: 13.3.2014,
K-sak 5/14, jf. Pbl. § 12-12.

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen og bestemmelsene er å tilrettelegge for boligbygging og område for næring og tjenesteyting, samtidig legge til rette for utvikling av områdene innenfor moloen til småbåtanlegg, fritidsbebyggelse og naustområde opplagsplass for båter, klubbhus og serviceanlegg.

§ 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres etter Pbl. § 12-5 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- 1111 Frittliggende småhusbebyggelse
- 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende
- 1169 Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1340 Industri
- 1350 Lager
- 1587 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1589 Uthus/naust/badehus
- 1610 Lekeplass
- 1802 Bolig/forretning/kontor
- 1824 Næring/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Offentlig veg
- 2011 Privat veg
- 2016 Gangvei
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- 2041 Kai
- 2140 Avløpsnett
- 2082 Parkering
- 2110 Energinett
- 2140 Avløpsnett

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- 5130 Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- 6100 Ferdsele
- 6230 Småbåthavn
- 6310 Fiskebruk
- 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- 140 Frisiktsone
- 370 Fareområde, høyspent

- 560 Bevaring av naturmiljø

Planområdet er på totalt ca. 250 dekar.

§ 03 FELLESE BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som også viser kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassen og ev. framtidig garasje, avkjørsel og ev. støttemurer. I tillegg skal det legges ved et typisk tverrsnitt på tomten der bygg, tilkomst og ev. garasje er vist med høyder.

3.2 Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde. Bod kan plasseres 1 m fra tomtegrense men minst 2 m fra veg.

3.3 Terrenginngrep: Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal ha ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

3.4 Kulturminne: Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighet jf. Lov om kulturminne.

3.5 Estetikk: Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god form i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.6 Private avtaler: Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse føresegnene.

3.7 Universell utforming

Så langt det er mulig skal prinsippene for universell utforming legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og friområde.

3.7 Byggehøyde over havnivå

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal plasseres med nederste isolerte bygningsdel minimum **2,5 m** over normalnull, tilsvarende kote + 2,5, og uisolerte bygningsdeler minimum **2,0 m** (f.eks naust) over normalnull (middelvanstand) etter statens kartverks definisjoner i NN1954/NN2002 (NGO 0). Dette skal vurderes i samråd med tiltakshaver i hvert tiltak mht. risiko fordi kravet i noen tilfeller kan være lite hensiktsmessig, i forhold til blant annet, til eksisterende bebyggelse og andre lokale forhold. Kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse, med mindre det foretas hovedombygging eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse jf. Bestemmelser i plan og bygningsloven.

§ 04 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1- B12

4.1.1 Området er satt av til frittliggende småhusbebyggelse.

Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til BYA= 200 m². Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.

4.1.2 Mønehøyden settes til maks 7,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

4.1.3 Takvinkelen til boligene skal være mellom 22° og 35°. Valmtak er ikke tillatt.

4.1.4 Det skal være minst to biloppstillingsplasser for hovedleiligheten, der minst en kan være i garasje. For sekundærleilighet skal det være minst en biloppstillingsplass.

Maks bebygd areal (BYA) for frittstående garasje settes til BYA= 50 m². Mønehøyden skal være maks 5,5 m fra gulv i portåpningen.

Garasje kan bygges inntil 1 m fra nabogrense og 6 m fra kjørebane kant med rettvinklet innkjøring.

4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende FF1 – FF2

- 4.2.1 Områdene er avsatt til formål fritidsbebyggelse – frittliggende. Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt er satt til $BYA = 125 \text{ m}^2$. Terrasse 0,5 m over terreng skal regnes med i BYA.
- 4.2.2 Taka skal være saltak eller med to takflater med takvinkel mellom 22° og 40° .
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for frittliggende uthus er $BYA = 30 \text{ m}^2$.
- 4.2.4 Maks mønehøyde satt til 7 meter over gulv 1. etasje.
- 4.2.5 Det skal være opparbeidet minst 1 parkeringsplass på hver tomt. Parkeringsarealet skal ikke regnes med i maks BYA. Parkering for byggene skal være på tilstøtende regulert parkeringsplass.

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

- 4.3.1 Områdene skal nyttes til servicebygg, klubbhus, venterom eller tilsvarende. Maks bebygd areal i feltet er satt til $\%BYA = 25 \%$.
- 4.3.2 Taka skal være saltak med takvinkel mellom 22° og 40° .
- 4.3.3 Maks mønehøyde satt til 8 meter over gulv 1. etasje.

4.4 Industri I1

- 4.4.1 Området er satt av til industri.
- 4.4.2 Maks bebygd areal for området er $\%BYA = 40 \%$.
- 4.4.3 Maks mønehøyde/gesimshøyde er satt til 10 meter over gjennomsnittlig terreng med takvinkel mellom 0° og 22° .
- 4.4.4 For området skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m^2 bruksareal.
- 4.4.5 Ubebygd areal på industriområdet kan ikke brukes til utendørs lagring.

4.5 Lager

- 4.5.1 Området skal nyttes til ikke støyende og forurensende lagervirksomhet.
- 4.5.2 Maks bebygd areal for området er $\%BYA = 40 \%$
- 4.5.3 Maks mønehøyde/gesimshøyde er satt til 6 meter over gjennomsnittlig terreng.
- 4.5.4 For området skal det være 1 parkeringsplass pr. 200 m^2 bruksareal.
- 4.5.5 Utendørs lagring skal skjermes av bygg eller skjermplanting langs hovedvegen.

4.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sba 1 - 3

- 4.6.1 Områdene Sba 1 – 3 er avsatt av til småbåtanlegg.
- 4.6.2 Det er tillatt anlagt flytebryggeanlegg med ev. bølgedempere, landgang, utriggere og nødvendige fortøynings- og ankringsanlegg.
- 4.6.3 I forbindelse med småbåtanleggene er det tillatt med tekniske anlegg til strøm, lys og vann.
- 4.6.4 Drivstoffanlegg kan anlegges i områdene. Anleggene må sikres og skiltes etter forskrifter for slike anlegg.
- 4.6.5 Innenfor områdene kan det anlegges båtopptrekk/-sett.

4.7 Uthus/naust/badehus UNB

- 4.7.1 Områdene er avsatt til naust og uthus.
- 4.7.2 Naustene skal ha saltak med mønehøyde i framkant opp til 6 m fra golv. Takvinkelen skal være mellom 30° og 45° .
- 4.7.3 Naustene kan oppføres med inntil 4 sammenhengende enheter, der hvert naust kan ha utvendige mål maks 7×4 meter. Utformingen skal være den samme for alle naustene i kjeden.
- 4.7.4 Loftet på naustene kan nyttes som naustbod. Varig opphold er ikke tillatt.
- 4.7.5 Nausta skal tilpasses lokal byggeskikk i farger og utseende. Taket skal ikke ha reflekterende overflate.
- 4.7.6 Det er tillatt med fyllinger i området opp til kote +3,0. Ny skrån timer ut mot sjøen skal mures eller plastres med stor stein.
- 4.7.7 I områdene kan det også føres opp uthus. Det skal brukes til utstyr og redskaper, klubbhus og serviceanlegg i tillegg til vinteropplag for båter. Det stilles samme krav til utforming som for naustene. Maks mønehøyde settes til 7,5 m.

4.7.8 Innenfor UNB området er det et offentlig/kommunalt båtopptrekk/utsett som kan benyttes av alle. Det er ikke tillatt å lagre eller sette fra seg båter/annet materiell i området.

4.8 Lekeplass

4.8.1 Felles lekeplasser kan opprettes der det er naturlig å opprette slike innenfor boligområdene B9 – B12, og skal eies, opparbeides og holdes vedlike av disse.

4.9 Bolig/forretning/kontor B/F/K 1 - 5

4.9.1 Områdene er avsatt til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

4.9.2 Bygningene kan oppføres i to plan der forretning/kontor kun skal være på bakkenivå.

4.9.3 Maks bebygd areal i feltene er satt til %BYA= 40 %.

4.9.4 Taka skal være saltak med takvinkel mellom 22° og 35°.

4.9.5 Maks mønehøyde satt til 8 meter over gulv 1. etasje. Byggene kan i helhet være frittstående på påler

4.10 Næring/tjenesteyting N/T

4.10.1 Området er avsatt til kombinert formål næring/tjenesteyting.

4.10.3 Innenfor området er det tillatt å etablere offentlig og privat tjenesteyting på 50 % av arealene. For næringsdelen kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg.

4.10.4 Næringsbedrifter kan etablere forretningsareal for direktesalg til kunde på inntil 250 m² BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens virksomhetsområde. Det tillates salg fra eget lager.

4.10.5 Bebygd areal BYA skal være maks 40 %. I beregningen inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m², og vogntog/lastebil med 70 m². Kotehøyde innvendig gulv settes til min. +4,0

4.10.6 Maks mønehøyde settes til 10 meter over ferdig planert terreng. Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over maks gesimshøyde, og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på min. 2 m fra gesims.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlige vegger oV1 - 4

5.1.1 Kjørevegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.1.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

5.2 Private vegger pV1 - 4

5.2.1 Kjørevegene er private og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.3 Gangveg

5.3.1 Gangvegene er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.4 Annan veggrunn, grøntareal

5.4.1 Annan veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling og plass til snø ved brøyting, samt tracé for ev. kabler og røranlegg.

5.4.2 Skjæringer og fyllinger skal etter anlegg om mulig påføres tidligere avskavet humusmasser.

5.5 Kai

5.5.1 Området er avsatt til kai for rutegående hurtigbåt.

5.6 Parkering, P1 - 4

5.6.1 Parkeringsplassene 1 – 4 er offentlige til bruk for allmennheten, og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.6.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling, skal dekkes av tilstøtende areal.

5.7 Energinett E

5.7.1 Området er avsatt til trafo.

5.8 Avløpsnett Av 1 - 2

5.8.1 Avløpsnett Av1 er avsatt til offentlig pumpestasjon for avløp.

5.8.2 Avløpsnett Av2 er avsatt til tømmestasjon for kloakkavfall.

§ 06 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL

6.1 Friluftsmål Fr. 1 - 9

- 6.1.1 Områdene som er satt av til friluftsområde som allment tilgjengelig tur- og rekreasjonsområde i samsvar med planen, og skal beholdes som naturmark og skjøttes deretter.
- 6.1.2 Skjæringer og fyllinger som i forbindelse med anlegg av veg og parkering går inn på friluftsområda, skal straks istandsettes og revegeteres med tidligere avskavede torv eller tilsås naturmark.
- 6.1.3 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 6.1.4 I friluftsområdet kan det bygges nødvendig anlegg for vann, avløpsanlegg og elektrisk framføring.
- 6.1.5 Det er ikke tillatt å bruke området til lagring, parkering eller andre formål som ikke er tjenlig med formålet. Campingvogner eller bobiler kan ikke parkere i området.

§ 07 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Ferdsel F1

- 7.1.1 Området er avsatt til alle typer av ferdsel på sjøen tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk mm.

7.1 Småbåthavn SH

- 7.1.1 Området er avsatt til småbåthavn for lokale fiskere.

7.2 Fiskebruk FB 1 - 2

- 7.2.1 Områdene er avsatt fiskebruk.
- 7.2.2 **FB1** er avsatt til fiskebruk som mottak av fisk, slakting, frysing og transport i denne sammenheng. Med fiskebruk menes også anlegg ut i sjøen. Maks bebygd areal for området er %-BYA= 20 %. Maks mønehøyde/gesimshøyde er satt til 10 meter over gjennomsnittlig terreng med takvinkel mellom 0° og 22°. For området skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Ubebygd areal på fiskebrukene kan ikke brukes til varig utendørs lagring.
- 7.2.3 **FB2** er avsatt til bruk for lokale fiskere. Det kan bygges brygge som vist på planen. På brygga kan det settes opp nødvendig utstyr til hjelp for arbeidet i forbindelse med havna. På området kan det bygges inntil 11 sjøboder. Maks bebygd areal (BYA) for den enkelte bod er satt til BYA= 7 x 10 m der kortsiden skal være mot sjøen. Taka skal være saltak i byggets lengderetning med takvinkel mellom 35° og 45°. Bodene skal fortrinnsvis bygges sammen som to og to enheter. Maks høyde settes til 6,5 m regnet fra overkant brygge.

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS

- 7.3.1 Området er avsatt til friluftsområde i sjø/vassdrag.
- 7.3.2 Det er ikke tillatt med masseutfylling, bygg og installasjoner som er til hinder for allmenn ferdsel i friluftsområde.

§ 08 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsoner

- 8.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner. Som frisiktsoner gjelder krav satt i Statens vegvesens håndbøker for gjeldende fartsgrense.
- 8.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.
- 8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende vegger.
- 8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Fareområde, høyspent

- 8.2.1 Området er fareområde under eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet.
- 8.2.2 Ingen del av noen bygninger må komme innenfor en vinkelrett avstand på minst 9 m fra senter av linja som går over området.
- 8.2.3 Fareområde for eksisterende høyspentlinje opphører dersom linjen rives.

8.3 Bevaring naturmiljø

Angitt hensynssone med hensyn til bevaring av naturmiljø, jf. Pbl. § 12-6 og § 11-8 tredje ledd bokstav c (forekomst Vegamure). Innenfor hensynssonen og i umiddelbar nærhet er ethvert inngrep, lagring av materiell, eller tiltak forbudt.

§ 09 REKKEFØLGKRAV

- 9.1 Før det kan gis byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent byggesøknad.
- 9.2 Før man kan fradele og gi byggetillatelse for den enkelte tomt skal veg, hovedledning for vann og avløp være ført til, langs eller over tomta.
- 9.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.4 Før tiltak iverksettes og for søknad om tillatelse til tiltak kan godkjennes i henhold til plan skal det for tiltak i sjø foretas undersøkelser mht. risiko for endring av havstrøm og masseforflytning, samt kulturminner på havbunnen/i sjø (gjelder kun faste fysiske tiltak i sjø, molo/fyllinger, ikke kaier, flytekaier og lignende.).

Roger Tokle AS 06.11.2013
rev. - 25.01.2014.

Gjennomgått av VK/teknisk avdeling /RK 28.01.2014/29.1.14.