



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KUHOLMEN

PLAN NR. 288

Dato: 20.11.24

Dato for siste revisjon:

Dato for siste revisjon Vågan kommune

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 27.01.2025

Mindre endring:

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Idrett, IDR, sosikode 1400
- 1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Fritids- og utleiebebyggelse, KBA, sosikode 1800

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Vei, o_V, f_V, sosikode 2010
- 2.2. Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG, sosikode 2019
- 2.3. Kai, KAI, sosikode 2041

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- 3.1. Friluftformål, o_FL, sosikode 5130

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 4.1. Havneområde i sjø, o_HOS, sosikode 6220

FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.
- b) Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter
- c) De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.
- d) I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering (arkitektonisk redegjørelse). Det skal også framgå hvordan ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende bebyggelse.
- e) I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Det skal legges ved et notat som beskriver antatt energiforbruk. Tiltak som kan redusere energiforbruket skal beskrives. Dersom dette ikke innlemmes i prosjektet, skal dette begrunnes. Alternativer energikilder skal vurderes.
- f) Alle tiltak i sjø skal kun skje på høst og tidlig vinter.
- g) Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten negativt. Avløp fra planområdet skal ledes til kommunalt renseanlegg eller tilsvarende.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Idrett, IDR

Det tillates oppført et bassengbygg innenfor formålet.

Det tillates etablert flytebrygge / badeplattform med landfeste i formålet. Disse skal ikke være til hinder for båttrafikk.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert som % BYA og skal ikke overstige 50 %.

Byggehøyde

Byggehøyde er regulert som maksimal byggehøyde ved hjelp av linjene RpRegulertHøyde. Denne skal ikke overstige kote 10. Innenfor området med RpRegulertHøyde på kote 10 tillates det ført opp tekniske installasjoner/-bygg og heishus som strekker seg 2 meter over kote 10.

Bassengbygget

Bebyggelsen som etableres lavere en kote 3,3 skal etableres med vanntett konstruksjon.

Mot sørvest/der bølger når konstruksjonen:

- Vanntett konstruksjon, samt evne til å motstå oppskylling og bølgeslag for konstruksjoner under vindusnivå kote +5.

For evt. sider uten bølgepågang:

- Vanntett konstruksjon under vannstands nivå, +3,3.

Byggegrense

Byggegrensen er vist på plankartet. Det tillates etablert terrasser/trapper/ramper utenfor byggegrensen som kan benyttes for å ta seg inn i bygget og eller ned til sjøen.

Utforming

Tiltakene skal utformes med et moderne, nåtidig uttrykk som både tilpasser seg bygningsmiljøet rundt havna, og har god, arkitektonisk kvalitet.

Nye tiltak på tomten skal harmonere og utfylle hverandre med hensyn til utforming, takform, materialbruk, fasadedetaljer og fargebruk, slik at anlegget fremstår som enhetlig og kvalitetsmessig gjennomarbeidet.

Utendørstiltak som fastmonterte benker, levegger, soldekk, plattinger, trapper og ramper osv kan oppføres innenfor formålet. Tiltakene skal utformes som en naturlig del av kaianlegget. Utrykk og materialer skal harmonere med den øvrige bebyggelsen på tomten.

Konstruksjonene som velges må ha materialvalg som tåler vanninntrengninger ved stormflo og elektriske/tekniske installasjoner må flomsikres. Dette gjelder for den del av bygninger som ligger under kote 4

Utfylling i sjø

Det tillates utfylling i sjø. Ved bruk av ordinær fylling skal det brukes rene masser.

Parkering

Det skal etableres 2 parkeringsplasser tilknyttet bassengbygget. Disse kan etableres på areal regulert til KBA

Formålet er privat.

1.2. **Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Fritids- og utleiebebyggelse, KBA

Det tillates oppført fritids- og utleiebebyggelse i form av 8 leiligheter i lavblokk innenfor formålet. Minimum 50 % av disse skal være utleieenheter.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert som % BYA og skal ikke overstige 65 %.

Byggehøyde

Byggehøyde er regulert som maksimal byggehøyde ved hjelp av linjene RpRegulertHøyde. Denne skal ikke overstige kote 14. Innenfor området med RpRegulertHøyde på kote 14 tillates det ført opp tekniske installasjoner/-bygg og heishus som strekker seg 3 meter over kote 14.

Sokkeletasje:

Benyttes til boder/garasjer, lager uten varig opphold. Dette kan løses etter to hovedprinsipper:

- Etablere gulvnivå på kote +3,5, og vanntett og bølgebestandig konstruksjon opp til kote +3,5.
- Hindre bølgepågang mot bygningsmasse, og samtidig etablere gulvnivå over vannstands nivå kote +3,05.

Øvrige etasjer (leiligheter):

Gulvnivå på leiligheter skal ikke legges lavere enn kote 5

Konstruksjonsmessig må elementer som bærer leiligheter kunne motstå og tåle stormflo og bølger, også i 1. etasje (bodareal).

Byggegrense

Byggegrensen er vist på plankartet.

Utforming

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt 3 etasjer, og skal ha flatt tak. Tiltakene skal utformes med et moderne, nåtidig uttrykk som både tilpasser seg bygningsmiljøet rundt havna, og har god, arkitektonisk kvalitet.

Nye tiltak på tomten skal harmonere og utfylle hverandre med hensyn til utforming, takform, materialbruk, fasadedetaljer og fargebruk, slik at anlegget fremstår som enhetlig og kvalitetsmessig gjennomarbeidet.

Utendørstiltak som fastmonterte benker, levegger, soldekk, plattinger, trapper og ramper osv kan oppføres innenfor formålet samt på kaikanten (formål KAI) på sjøsiden. Tiltakene skal utformes som en naturlig del av kaianlegget. Utrykk og materialer skal harmonere med den øvrige bebyggelsen på tomten.

Konstruksjonene som velges må ha materialvalg som tåler vanninntrengninger ved stormflo og elektriske/tekniske installasjoner må flomsikres. Dette gjelder for den del av bygninger som ligger under kote 4

Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr fritidsleilighet.
10 % av plassene skal utformes som HC-plasser.

Formålet er privat.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, o_V.

Del av offentlig kjørevei innenfor planområdet.

Formålet er offentlig.

2.2. Kjøreveg, f_V.

Dette er felles adkomst vei til all bebyggelse på eiendommen gnr. 48 bnr. 6 fnr. 2, 3 og 4. Drifts og vedlikeholdsansvaret tillegges disse eiendommene.

2.3 Annen veggrunn – grøntareal o_AVG

Areal som kan benyttes som grøft, skjæring og snøopplag. Arealene kan også brukes som trafikkareal.

Formålet er offentlig.

2.4 Kai, KAI

Det tillates etablert landfeste til flytebrygger til formålet. Flytebryggene skal ikke være til hinder for båttrafikk. Kaiområdet skal være allment tilgjengelig. Det skal legges til rette for gjestebåter med på- og avstigning langs kaifronten.

Eksisterende kai kan forlenges innenfor formålet. Utvidelsen kan gjøres som en utfylling med rene masser, eller etableres på pæler. Den kan også etableres som en flytebrygge.

Det kan etableres bølgebryter på kaiarealet. Dersom dette etableres, skal den ikke være til hinder for allmenhetens tilgang.

Formålet er privat.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1. Friluftformål, o_FL

Det tillates etablert bord, benker, bålplasser med mer i område regulert friluftformål. Slike tiltak kan ikke etableres slik at det hindrer allmenhetens bruk av området som friluftformål.

Formålet er offentlig.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Havneområde i sjø

Innenfor havneområdet i sjø, o_HOS, tillates det etablert flytebrygger med landfeste både på idrettsformålet (IDR) og kai (KAI). Disse skal ikke være til hinder for båttrafikken.

Formålet er offentlig.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Byggetillatelse kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp.