



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR BRYGGMANNSHOLMEN**

PLAN NR. 324

Dato: 30.04.2025
Dato for siste revisjon: 19.12.2025
Dato for siste revisjon Vågan kommune
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:
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:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA (kode 1900)
- 1.2. Fritidsbebyggelse, FB (kode 1120)
- 1.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, f_SMB (kode 1587)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Kjøreveg, f_KV (kode 2011)
- 2.2. Gangveg/gangareal, f_GG (kode 2016)
- 2.3. Annen veggrunn - grøntareal, AVG1 og AVG2 (kode 2019)
- 2.4. Parkering, f_P1 (kode 2080)

3. GRØNTSTRUKTUR

- 3.1. Friluftsmål, o_FL1 og o_FL2 (kode 5130)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV1 og o_FLV2 (kode 6720)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

0. FELLESBESTEMMELSER

0.1 Kulturminnevern

- a) Bygningssmiljøet på Bryggmannsholmen er fredet, og tiltak skal være i tråd med Forskrift om fredning av kulturmiljøet i Henningsvær.
- b) Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

0.2 Utforming og estetikk

Nye bygninger skal ta utgangspunkt i målestokk og hvordan fasader er henvendt i uterom og sund på stedet. Høyde og takform skal innpasses kaifrontens rytme. Det skal tas hensyn til stedets egenart, slik at en oppnår en heldig helhetsvirkning med den nye bebyggelsen, som kan være i nåtidens formspråk.

Nye sjøhus langs kai skal ha saltak. Det skal være variasjon i mønehøyde og -retning. Tilbygg på én etasje som knytter sammen hovedbyggene til ett hotellanlegg tillates med flatt tak.

Bebyggelsen skal bestå av sammensatte volumer og variert materialpreg for et selvgrodd uttrykk. Materialer skal ha utgangspunkt i den beste norske tradisjon og kvalitet tilpasset stedets typologi.

Fargebruk skal variere, med stedstilpassede farger og materialer. Taktekking skal være av ikke-reflekterende materiale. Nye utenpåliggende balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen.

0.3 Risiko og sårbarhet

Området er utsatt for stormflo, ekstremvær og bølger. Ved utbyggingstiltak må tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger dokumenteres. Byggegrunn skal heves til minimum kote +3,5 moh. Nivåforskjell mot nabogrunn og eventuell avflating av tomt skal skje ved natursteinsmurer og oppfylling. Bebyggelse skal dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler belastningene og skader unngås.

0.4 Miljø og naturmangfold

- a) Tiltak i eller mot sjø skal gjennomføres med hensyn til nærliggende skjellsandforekomster og marint biologisk mangfold.
- b) Arbeid som kan påvirke sjøbunn eller vannkvalitet skal utføres i perioden 1. oktober – 31. januar, når aktiviteten i kystsonen er lavest.

- c) Dersom arbeid må utføres utenom denne perioden, skal tiltakshaver dokumentere og utføre avbøtende tiltak (som siltgardiner eller andre metoder som hindrer sedimentspredning) for å unngå negativ påvirkning på marint miljø.
- d) Alle tiltak skal planlegges og utføres på en måte som minimerer risiko for forurensning, herunder forsvarlig håndtering av masser, avfall og utslipp.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Hotellanlegg med angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA (1900).

Innenfor feltet tillates formål hotell/overnatting (1320)

Det skal etableres parkering (2080), renovasjon/avfallsskur (1160) og energianlegg/trafo (1510) innenfor bestemmelsesområde #1.

Eksisterende bygningsmasse i felt BAA består av tre bygg som skal bevares og istandsettes. Disse står på et utjevnet nivå ca kt. +3,0 som må heves til minst kt. +3,5 på grunn av bølgepågang, og det forutsettes at høyde til gesims og møne kan heves tilsvarende for å opprettholde byggenes proporsjoner og brukbarhet.

a) Utnyttingsgrad

%BYA=60%

b) Høyde

Maksimal byggehøyde begrenses til 11,5 meter for eksisterende tre-etasjes brygger, 10 m for nye bygninger med to etasjer, 6 m for frittstående mindre bygg. Byggehøyde måles ut ifra ferdig planert terreng.

c) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Byggegrense mot sjø er lik formålsgrense.

c) Bestemmelsesområde #1

Innenfor feltet tillates parkeringsareal for hotellanlegget, samt overbygg til kommunaltekniske anlegg for renovasjon og energi. Avfallsskur og trafostasjon skal samles i et frittstående bygg med saltak, maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3,5 meter. Minst 14 parkeringsplasser skal etableres innenfor bestemmelsesområdet, hvorav minst 5 % skal være for HC-parkering.

1.2. Fritidsbebyggelse, FB (1120)

a) Utnyttingsgrad

%BYA=50%. Det tillates inntil én enhet.

b) Høyde

Rorbu skal ha saltak med maks byggehøyde kote +8,0 m til møne og kote +6,0 m til gesims, målt fra ferdig planert terreng.

c) Bebyggelsens plassering

Feltet er bebygd med eksisterende rorbu. Byggegrense er lik formålsgrense.

1.3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, f_SMB (1587)

Innenfor felt f_SMB tillates flytebrygge med båtplasser for hotellgjester og tilrettelegging for sjøsetting av kajakk og tilsvarende.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Felles kjøreveg, f_KV (2011), og annen veigrunn, AVG1/AVG2 (2019) Veien er privat vei. Det skal sikres offentlig adkomst til friluftsområdet. Veien skal oppgraderes til 4-5 m kjørebane med 1,5 m grøft/snøopplag på hver side. Det tillates fartdempende tiltak langs veien.

2.2. Gangveg/gangareal, f_GG (2016)

Felt f_GG tilrettelegger for allmenn tilgjengelighet langs den vestre kaifronten av bebyggelsen. Det stilles følgende krav til utforming:

- Bredder på minimum 1,5 m.
- Kaiveien kan ikke opparbeides med konstruksjoner eller møblering som hindrer ferdsel.

2.3. Parkering, f_P1 (2080)

Felles parkeringsplass for hotellanlegget og fritidseiendommen.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1. Friluftsmål, o_FL1 og o_FL2 (5130)

Området er offentlig tilgjengelig. Gangstier kan anlegges gjennom området. Området skal vedlikeholdes ved skjøtsel.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV1 og o_FLV2 (6720) Sjøområde og langgrunne bukter som ikke er havn eller trafikkområde.

IV

a) **Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser:** det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- Atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- Gangsti/kaipromenade GG er ferdig opparbeidet, så langt det er nødvendig for å sikre tilgjengeligheten til området.
- Nødvendige parkeringsplasser er ferdig opparbeidet.
- Løsninger for vann- og avløp er opparbeidet.

- Løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet.
- Ev nødvendige sikringstiltak mot stormflo er gjennomført. Fagkyndig vurdering som oppfyller krav ihht plan og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7, skal legges til grunn.

b) **Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:**

det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for bygg innenfor planområdet før:

- Det foreligger fagkyndig vurdering av havnivåstigning og bølgepågang. Det skal vurderes om tiltaket er sikret mot naturfare i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift kapittel 7.
- Plan for håndtering av overvann/avrenning og forurensningsforebygging foreligger, og skal sikre at rivning- og anleggsarbeider ikke medfører utslipp til sjø/vannforekomst.
- Riggplan skal utarbeides av tiltakshaver og godkjennes av kommunen.
- Plan for overvannshåndtering foreligger.