

Detaljregulering for Hjertholmen

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 18512021001

Saksnummer 20/1155 (gammelt saksarkiv), 23/2418 (websak+), planendring 23/3114

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bobilturisme, etablering av rorbuanlegg, nytt VA-anlegg, samt tilrettelegging for myke trafikanter ut til Hjertholmen fra fylkesvegen. Friområdene skal bevares og tilgjengeliggjøres for allmennheten.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

- § 1.1 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1): Ny bebyggelse skal bidra til estetisk utforming og utvikling av tettstedet som støtter opp under merkevaren «Den hvite Sørlandsbyen i Nord» (jf. kommuneplanens samfunnsdel). Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Det skal vises respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Fjernvirkning skal vurderes. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, mønretning og høyder. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Dette skal gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller eller lignende.
- § 1.2 Forurenset grunn (PBL 12-7 nr. 3): Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.
- § 1.3 Tilgjengelighet og universell utforming (PBL 12-7 nr. 4): Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet. Turvegene som ligger i bratt terreng er unntatt fra kravet. Bygningers hovedfunksjon skal fortrinnsvis være på inngangsplanet.
- § 1.4 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6): Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet hos fylkeskommunen og Sametinget varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.
- § 1.5 Kabler og ledninger: Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler.
- § 1.6 Anleggsarbeider: Ved påvist hekking nær byggeområder skal det ikke gjennomføres forstyrrende anleggsarbeid i hekkesesongen.
- § 1.7 Vann og avløp: Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Utslippsledning skal føres ut til godkjent dybde og forankres, iht. forskrift. I

- strandsonen skal ledning graves ned og tildekkes slik at tiltaket ikke framstår som skjemmende.
- § 1.8 Gjerder: Det tillates ikke satt opp gjerder eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.
- § 1.9 Fremmede arter: Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning, iht. Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.
- § 1.10 Kotehøyder: Det tillates ikke bebyggelse på kote lavere enn +3,5 m. (jf. Kommuneplanens arealdel). Unntak fra bestemmelsen framkommer for særskilte formål under.
- § 1.11 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene. Videre prosjektering må ta hensyn til eksempelvis eventuelle strømkabler, og å opprettholde siktlinjer til lanterner i farvannet, indirekte belysning av molostump, og fyrlykt sør på Hjertholmen, for sjøfarende.
- § 1.12 Framkommelighet for viktige ferdselsårer skal ivaretas under anleggsfasen.
- § 1.13 Unngå uønsket avrenning som påvirker vannmiljøet.
- § 1.14 Byggegrense langs sjø (PBL 12-7 nr. 2): Byggegrense langs sjø følger formålsgrenser og nye tiltak skal plasseres innenfor dem. Unntak fra bestemmelsen framkommer for særskilte formål under.
- § 1.15 Byggegrense langs veg (PBL 12-7 nr. 2): Nye tiltak skal plasseres i en avstand på minimum 5 meter fra kommunal veg, fortau og offentlige turveger, og 12,5 meter fra fylkesveg. Avstand skal regnes fra senterlinje veg. Parkeringsplasser innenfor byggegrensen er tillatt, men ikke innenfor regulert frisiktsone eller slik at det er til hinder for snøbrøyting/snøopplag langs veg. Unntak fra bestemmelsen framkommer med påtegnert byggegrense i plankartet og/eller med bestemmelser for særskilte formål under.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Hotell/overnatting (Rorbuanlegg), f_BH

- 4.1.1 I forbindelse med søknad om igangsetting skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan det ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
- 4.1.2 Innenfor området skal det oppføres frittliggende rorbuer.
- 4.1.3 Det skal beregnes 0,5 parkeringsplass per gjesterom. Det skal være minst en HC-parkering.
- 4.1.4 Ny bebyggelse må oppføres over kote +4,12 meter.
- 4.1.5 Bebyggelsens fundamenter må forankres på tilstrekkelig måte for å kunne tåle bølgepåvirkning, stormflo og havnivåstigning. Vurdering av konstruksjonens levetid skal også foreligge søknad, og estetiske uttrykk ved utforming av anlegget skal tilpasses dette.
- 4.1.6 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 60%.
- 4.1.7 Det kan bygges inntil 1,5 etasjer og det tillates hems. og maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5,5 og 4,5 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.1.8 Bygningene skal utføres med saltak med takvinkel på 25-30 grader. Rorbueene skal ha saltak med hovedmøneretning vinkelrett på strandlinjen.

- 4.1.9 Taktekkingsmaterialer skal være av stein eller andre materialer som gir en mørk, matt fargevirkning.
- 4.1.10 Nødvendige sikringsgjerder og sikringstiltak i tilknytning til fjellskjæringer skal være oppført senest samtidig med at område tas i bruk til regulert permanent formål.
- 4.1.11 Opparbeidelse av anlegg for parkering, trafikksikkerhetstiltak, areal for varelevering og søppelhåndtering, rekreasjonsområder, vann, avløp, overvannsløsninger og vann for brannslukking skal være etablert før det gis brukstillatelse for rorbuanlegget.
- 4.1.12 Eksisterende bebyggelse innenfor BH er lager/felleshus tilknyttet rorbuanlegget.
- 4.1.13 Byggverk skal føres opp minimum 2 meter fra formålsgrensen mot turveg f_GT1.

Campingplass, _BC1-2

- 4.1.14 I området avsatt til campingplass, BC, er det tillatt med etablering av oppstillingsplasser for campingvogner, bobiler og tømmeanlegg for bobiler.
- 4.1.15 Innenfor BC1 tillattes oppføring av servicehus med grunnflate opptil 65 m² og maksimal byggehøyde 5 meter. Servicehuset skal oppføres med saltak med vinkel 25-30 grader.
- 4.1.16 Campingplassen skal ha egne sikkerhetsregler for håndtering av propan og bruk av elektriske apparater og anlegg.
- 4.1.17 Det tillates ikke takoverbygg eller lignende konstruksjoner.
- 4.1.18 Gjennomført utfylling i sjø innenfor BC2, skal avsluttes på en estetisk måte med f.eks. plastring.

Avløpsanlegg, felt o_BAV

- 4.1.19 Innenfor arealformålet tillates det oppført renseanlegg, transformatoriosk og pumpehus. Det kreves situasjonsplan for alle nye tiltak ved byggesøknad.
- 4.1.20 Mindre justeringer av plassering og utforming tillates i henhold til teknisk plan for energiløsninger og VA-løsninger ved søknad.
- 4.1.21 Endelig lokalisering av kommunalteknisk anlegg avklares i forbindelse med prosjekteringen av anleggene. Det må i forbindelse med byggesøknad og prosjektering dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning, stormflonivå og bølgepåvirkning.
- 4.1.22 Formålsgrensen gjelder som byggegrense langs sjø. Byggegrense i plankartet gjelder for bygninger.

Uthus/naust/badehus, felt _BUN

- 4.1.23 I området BUN kan oppføres brygge/naust/uthus for sjørettet næring med grunnflate ikke over 65 m². Brygge/naust skal ha saltak med hovedmøneretning vinkelrett på strandlinjen. Takvinkel skal være 25-30 grader. Maksimum byggehøyde: 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng ved bebyggelse. Det kreves situasjonsplan for alle nye tiltak ved byggesøknad.

Forretninger, _BF

- 4.1.24 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i området BF kan Lødingen kommune kreve framlagt situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering i forhold til omkringliggende arealer.
- 4.1.25 I forbindelse med søknad om igangsetting skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan det ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet

skal angis eventuelle forstøttingsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

- 4.1.26 Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter over eksisterende terreng. Takvinkel skal ikke overstige 40 grader.
- 4.1.27 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA =50%. Parkeringsplasser inngår ikke i bebygd areal.
- 4.1.28 Antall parkeringsplasser innenfor tomten skal beregnes ut fra 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.
- 4.1.29 Tomten skal ha adkomst fra Molveien slik som vist på plankartet.
- 4.1.30 Formålsgrensen gjelder som byggegrense langs sjø. Byggegrense i plankartet gjelder for bygninger.
- 4.1.31 Det tillates håndverk og verkstedsdrift som del av forretningsvirksomhet, og som har behov for publikumsnærhet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjørevei, o_SKV og f_SKV

- 4.2.1 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Nye kjøreveger skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan.
- 4.2.2 Private og felles avkjørsel skal opparbeidet iht. kommunal norm.

Fortau, o_SF

- 4.2.3 Området merket o_SF skal benyttes til offentlig fortau.

Annen veggrunn - grøntareal, o_SVG

- 4.2.4 Områdene merket o_SVG skal benyttes til offentlige grøfter, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet.

Kai, f_SK

Innenfor området SK tillattes etablering av båtrelaterte bygg og anlegg. Anlegget kan tas i bruk av de som har båt plass i småbåthavnen gjennom gjeldende ordning med båtforening eller lignende. Det tillates etablert anlegg for teltcamping inne på området.
Byggegrense langs offentlig turveg gjelder ikke for kai f_SK.

Molo, o_SM

Arealet avsettes til offentlig molo.

Parkering, f_SPA og o_SPA

- 4.2.5 f_SPA1 er felles for båt eiere i gjeldende ordning med båtforening eller lignende. Byggegrense langs offentlig turveg gjelder ikke for f_SPA1.
- 4.2.6 f_SPA2 er felles for brukere av rorbuanlegget.
- 4.2.7 o_SPA3 skal etableres som offentlig parkeringsplass.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg, o_GT

Turveger skal opparbeides med bredde som vist på plankartet. Turveger skal i den grad det er mulig være universelt tilrettelagt. På turveger tillates etablert mindre møteplasser over moloen. Universell tilrettelegging av turveg skal vurderes opp mot hensynet til landskap, kulturminner, biologisk mangfold og eksisterende terrengforhold. Turveger skal sikres mot motorisert ferdsel.

Turveg, f_GT

f_GT1 skal benyttes til felles adkomst for rorbuanlegget. Turvegen skal i den grad det er mulig være universelt tilrettelagt og være kjørbart for nødetater og nyttekjøretøy ved brøyting og vedlikehold. Plassering av rorbuanlegg i tilgrensende formål må hensynta dette.

Friområde, felt o_GF

Det tillates ikke fysiske inngrep innenfor området o_GF. Nødvendig vedlikehold tillates på eksisterende installasjoner. Det tillates nødvendig terrengarbeid for å etablere friområde i tilslutning til Bankfjæra.

Innenfor o_GF1 tillates det installasjoner som er med å fremme friluftslivskvaliteter til området, blant annet lekeplass. Installasjoner skal føres opp minimum 15 meter fra sjø. Situasjonsplan for lekeplass skal godkjennes av Lødingen kommune.

Innenfor o_GF2 tillates etablert installasjoner som er med på å fremme friluftslivskvaliteter i området. Tiltak ses i sammenheng med aktiviteter tilknyttet Bankfjæra. Situasjonsplan for området skal godkjennes av Lødingen kommune.

Tursti opp til fyrlykt og nedgang til fjæra på østsiden av campingplassen skal tydeliggjøres med skilting og ledegjerder. Areal innenfor området som i dag brukes til bobilparkering skal tilbakeføres til friluftsfomål.

Naturområde, felt o_GN

Det tillates ikke fysiske inngrep innenfor området.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Småbåthavn, f_VS

- 4.6.1 Området skal nyttes til båtplasser for småbåter og disponeres av de respektive rettighetshaverne til strandsonen.
- 4.6.2 Utliggere og/eller flytebrygger skal anlegges vinkelrett på kai. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig.
- 4.6.3 Båtplassene må ikke hindre fri ferdsel på sjø.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_V

- 4.6.4 Sjølinjen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringszone – frisikt, H140

I områder med frisiktzone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Oppført avløpssystem skal bestå.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Samferdselsanlegg og grønnstruktur

Fortau og turveg skal opparbeides før det kan gis igangsettingstillatelse til alle nye tiltak ute på Hjertholmen som gir økt motortrafikk over moloen.

7.2 VA-tiltak

Det skal samtidig som det etableres vann- og slukkevannsanlegg til rorbuanlegget, etableres slukkevannanlegg til campingplassen som tilfredsstiller kravene i TEK.

7.3 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse skal det, som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

7.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.