

Reguleringsplan for hotell ved Svartisen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1837_2018002

Saksnummer 18/248

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å utvikle Engenbreen som turistdestinasjon ved å tilrettelegge for etablering av et hotell med tilhørende kaianlegg, tilpasset omgivelsene og oppført på en måte som bevarer de viktige landskaps- og naturverdiene i området.

Følgende arealformål inngår i planen:

- Bebyggelse og anlegg
 - fritids- og turistformål (BFT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - havn (SHA)
 - veg (SV)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - farleder (VF)
 - friluftsområder i sjø og vassdrag (VFV)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle krav

2.1.1 Sikring mot stormflo

Bygg skal etableres uten kjeller og det skal ikke oppføres rom for varig opphold under nivået for stormflo og havnivåstigning, dvs. kote +3 meter over NN2000. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under kote +6 (stormflo med bølgetillegg) skal bygges slik at de tidvis tåler oversvømmelse av sjøvann.

2.1.2 Utforming og materialbruk

Alle anlegg og bebyggelse i planområdet skal sikres en helhetlig utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Tekniske bygg eller installasjoner skal så langt som mulig integreres i bebyggelse, kaianlegget eller legges under bakken. Ved avvik fra bestemmelsen skal grunnlaget for dette dokumenteres i detaljprosjekteringen og teknisk plan.

Det skal benyttes materialer med høy kvalitet og lang levetid. Eventuelle forstøtningsmurer skal opparbeides i naturstein.

2.1.3 Tilgjengelighet

Hotellanlegget, uteområder og strandsonen skal være tilgjengelige for alle. Det tillates ikke satt opp gjerdet ut over det som kreves av sikkerhetsmessige årsaker iht. gjeldende teknisk forskrift.

2.1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan takvann og regnvann skal håndteres ved infiltrasjon i grunnen eller ved avløp til sjøen.

2.1.5 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Dersom det ved tiltak skulle avdekkes mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at myndighetene for kulturminnevern i Nordland Fylkeskommune, Tromsø Museum og Sametinget blir varslet omgående, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

2.1.6 Sikring av bekk

Bekken som går gjennom planområdet skal holdes åpen og hvis nødvendig, legges om.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Teknisk plan

Det skal utarbeides plan for teknisk infrastruktur. I planen skal det redegjøres for vannforsyning, overvann, separat avløpsanlegg, renovasjon, elforsyning, mv. Løsning for separat avløpsanlegg skal være godkjent iht. forskrift om separate avløpsanlegg og forurensningsforskriften. Alternative energikilder skal vurderes. Løsning for el-forsyning skal avklares med Meløy Energi Nett AS. Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og være godkjent av Meløy kommune før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis innenfor planområdet.

2.2.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges landskapsplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta.

Landskapsplanen skal vise:

- plassering og utforming av alle bygninger og anlegg
- terrengbearbeiding og eventuelle forstøtningsmurer
- utforming av atkomstsoner/inngangsparti
- varelevering
- renovasjon
- overvannshåndtering
- beplantning og vegetasjonsbruk
- belysning
- møblering
- materialbruk.

2.2.3 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram. Programmet skal utarbeides i henhold til Norsk standard NS 3466:2009.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg-, fritids- og turistformål (BFT) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bruk

Det tillates oppført hotellanlegg med tilhørende funksjoner. Deler av havneanlegget kan oppføres innenfor formålet.

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

3.1.3 Utnyttelse

Maksimalt tillatt BRA innenfor feltet skal ikke overstige 15 000 m². Innenfor maks BRA tillates innpasset inntil 500 m² forretning, dersom virksomheten fremstår som en naturlig del av hotellvirksomheten.

Gangarealer under bygningen eller brygger/terrasser skal ikke medregnes i BRA.

3.1.4 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 20 m. Takoppbygg tillates ikke. Takflaten skal skråne jevnt fra maksimalt 20 meter i nord til maksimalt 17 meter i sør.

3.1.5 Utforming

Bygget skal være sirkelformet og fundamenteres slik at det gir minst mulig belastning for landskaps- og naturverdier. Minimum 50 % av bebyggelsen skal fundamenteres på påler.

Fargebruk skal tilpasses stedlige forhold og det skal fortrinnsvis benyttes naturmaterialer for å begrense bebyggelsens synlighet.

3.1.6 Materialbruk

Bygget skal hovedsakelig konstrueres i tre og stein, med tre og glass som fasademateriale. Bruk av stål og betong skal reduseres til et minimum. Nødvendig bruk av stål og betong, eller andre materialer med mye bunden energi, skal dokumenteres i byggesaken.

Det tillates solcellepanel på taket.

3.1.7 Krav til den ubebygde delen av tomten

Opprinnelig strandlinje skal bevares i størst mulig grad. Opparbeidelse av uteområder skal hovedsakelig ha samme preg som omkringliggende natur, med innslag av stier, steinarrangement, kjøkkenhager, beplantninger o.l.

3.1.8 Vann og avløp

Det tillates etablert borebrønner, energibrønner, anlegg for avløpshåndtering og nødvendige tekniske installasjoner.

3.1.9 Parkering

Det tillates etablert inntil 10 parkeringsplasser inne i bygget. Opparbeidelse av utendørs parkering tillates ikke.

3.1.10 Belysning

Innendørs og utendørs belysning skal være sensorstyrt for å redusere lysforurensning mot omgivelsene.

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

3.2.1 Havn (SHA)

Det skal opparbeides privat havneanlegg.

3.2.2 Veg (SV1)

SV1 skal være privat veg. Det må inngås avtale om drift og vedlikehold av vegen. Vegen skal holdes åpen for allmenn ferdsel i anleggsperioden og om nødvendig legges om midlertidig.

3.2.3 Veg (SV2)

SV2 inngår i vegkorridor for framtidig fylkesveg 17. Innenfor SV2 tillates ikke etablert varige konstruksjoner eller andre tiltak som er til hinder for etablering av framtidig fylkesveg 17. Frem til reguleringsplan for framtidig fylkesveg 17 foreligger, tillates tilpasning av eksisterende grusveg, samt opparbeidelse av arealet iht. punkt 3.1.7.

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Farleder (VF)

Innenfor farleder tillates ikke etablert faste installasjoner, oppankring eller opplag.

3.3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Området skal være allment tilgjengelig. Det tillates anlagt flytebrygger med maksimal størrelse på 500 m².

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

4.1 Faresone høyspenningsanlegg H370 (§ 11-8 a)

Innenfor hensynssone H370 tillates ikke oppføring av konstruksjoner eller anlegg. Anleggsarbeid innenfor sonen kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra linjeeier (Meløy Energi Nett AS).

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Uteoppholdsareal

Før midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan jf. pkt. 2.2.2. Ved eventuell brukstillatelse i vinterhalvåret kan arealene ferdigstilles i løpet av påfølgende sommer.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før midlertidig brukstillatelse for byggetiltak kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. punkt 2.2.1.