

Regulerings bestemmelser for: Detaljregulering for del av gnr. 26 bnr. 40, Fyrvika – Losheim Lodge	
PlanID: 1875_202102	
Saksnummer	
Vedtatt av kommunestyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av kommunestyret)	19.05.2025
Det bekreftes av bestemmelsene er i samsvar med kommunestyret vedtak	
Kommunalleder	

FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med Detaljregulering for del av gnr. 26 bnr. 40, Fyrvika – Losheim Lodge er å legge til rette for utbygging av et landskapshotell. Landskapshotellet ligger i nærheten av Tranøy fyr, og plasseringen er nøye vurdert for å unngå å dominere landskapsbildet slik det oppleves fra fyret, som er et viktig kulturminne som ligger nordvest for planområdet. Samtidig skal det tas hensyn til viktige miljø- og landskapshensyn, spesielt med tanke på reindriften og allmennhetens bruk av området til friluftsmål. Det eksisterende nordlandshuset i planområdet foreslå åpnet for allmennheten, med formidling av lokal historie og tradisjoner, og det er forslått gjenoppbygging av den tilhørende låven. Det skal etableres et nytt uoppvarmet båthus, som også skal kunne fungere som arrangementslokale.

1. GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med planavgrensning. Innenfor dette området gjelder plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, § 12-5 nr. 1

- Hotell (HO)
- BA
- UNB
- Renovasjonsanlegg RA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5 nr. 2

- Kjøreveg (KV)
- Gang-sykkelveg (GS)
- AVG
- Parkeringsplasser (PP)
- Parkering (P)

Grønnstruktur, § 12-5 nr. 3

- Friområde (FRI)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, § 12-5 nr. 5
- LNFR

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS)

Hensynssoner, § 12-6:

- Frisikt (H140)

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Oppheving av tidligere plan

Ved endelig vedtak av denne reguleringsplanen oppheves "Detaljregulering for Fyrvika", *planID 1875_1849201002*, ikrafttrådt 26.03.2015.

2.2 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.3 Byggegrense

Byggegrense er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist.

2.4 Høyder

Nye bygg og installasjoner skal etableres med gulvnivå på minimum kote 4,0 moh. Fundamenter kan etableres lavere enn kote 4,0 forutsatt at det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon, stormflo og bølgepåvirkning.

2.5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av planlagt bebyggelse, flytebrygge med landgang, stier/gangveier, eventuell møblering av uteareal og terrengbehandling.

2.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon innenfor byggeområdene skal ivaretas i størst mulig grad.

2.7 Båndtvang

Brukere av friområder og LNFR-områder skal vise aktsomhet for å unngå skade på naturmangfoldet. Båndtvang for hunder gjelder hele året for hele planområdet.

2.8 Utvendige bygge- og anleggsarbeider i vinterbeiteperioden

Som hovedregel skal utvendige bygge- og anleggsarbeider utføres utenom vinterbeitesesongen.

Slike arbeider kan likevel gjennomføres i vinterbeitesesongen når det er bekreftet at rein ikke oppholder seg innenfor planområdet eller 300 m fra dette.

- Tiltakshaver skal senest 14 døgn før oppstart varsle reinbeitedistriktet og kommunen om planlagt aktivitet.
- Manglende svar innen fristen hindrer ikke igangsetting.

Innvendige arbeider er ikke omfattet av denne bestemmelsen.

2.9 Vann, avløp og overvannshåndtering

2.9.1

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent plan for vann, avløp og renovasjon. Innenfor områder avsatt til LNFR tillates etablering av nødvendig teknisk infrastruktur for vann- og avløpsanlegg, inkludert nødvendige grøfter, kummer og tilhørende anlegg. Inngrepene skal utføres så skånsomt som mulig med hensyn til landskap, vegetasjon og reindrift. VA-anlegg innenfor LNF-området skal planlegges i dialog med reindriftsnæringen.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt HO, BA, UNB, RA (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1

Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, skilting etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket.

3.1.2

All varelevering med bil skal skje til HO via KV3. Varelevering til BA1 skal skje på eksisterende grusvei, Brennvikveien. Her tillates kun mindre kjøretøy, som ATV eller personbil. Større kjøretøy tillates ikke.

3.1.3

Fremkommelighet for drift og vedlikehold ivaretas på samme tilkomstvei som for varelevering.

3.2 Grad av utnytting

3.2.1

Grad av utnytting er fastsatt som maksimalt bebygd areal i formålsområdene HO og UNB1

- formålsområde HO 1350 m² BYA
- formålsområde UNB1 150 m² BYA

3.2.2

Innenfor formålsområde BA1 skal nordlandshuset bevares som et kulturminne og bebyggelse oppføres på eksisterende tufter.

3.3 Plassering, byggegrenser

3.3.1

Maksimal mønehøyde for landskapshotell innenfor formålet HO skal ikke overstige kote +15,0 moh.

3.3.2

Byggehøyden for det eksisterende Nordlandshuset skal ikke endres. Gjenoppbygging av låven skal tilpasses eksisterende nordlandshus i form og proporsjoner.

3.3.3

Gesims på båthus/kulturskal innenfor formålet UNB1 skal ikke skal overskride høyde på eksisterende gesims for losboligen.

3.3.4

Mindre tiltak i form av trapper, ramper, benker o.l. kan plasseres innenfor formålsgrensene for bebyggelse og anlegg.

3.4 *Renovasjon*

3.4.1

Renovasjonsløsning skal være i tråd med IRIS sine retningslinjer.

3.4.2

Det skal leveres en renovasjonsteknisk plan før det kan gis rammetillatelse.

3.5 *Parkeringsplasser for bil*

3.5.1

Det kan etableres maksimum 20 parkeringsplasser for bil innenfor formålsområde PP2.

3.5.2

Det kan etableres maksimum 2 parkeringsplasser innenfor P for korttidsparkering av bil/mindre kjøretøy i forbindelse med drift av BA1 og UNB1.

3.5.3

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter.

3.6 *Parkeringsplasser for sykkel*

3.6.1

Det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser for sykkel innenfor formålsområde GS.

3.7 Utforming

3.7.1

Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser. Fargebruken skal være dempet og naturtilpasset, slik at bebyggelsen i størst mulig grad glir inn i landskapet. Det skal unngås bruk av reflekterende eller sterkt lysreflekterende glass og materialer som kan virke visuelt dominerende eller forstyrrende i landskapsbildet.

3.7.2

Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er fremtredende i området.

3.7.3

Det kan etableres takterrasse på hotellbygningen (formål HO), med en begrensning på 50% av takflaten.

3.7.4

Utendørs belysning skal være lavintensiv, retningsstyrt og skjermet. Det skal ikke benyttes opplys eller lyskilder med spredning mot horisont.

3.7.5

Bebyggelse og utomhusanlegg skal tilpasses eksisterende terreng med minimal terrengbearbeiding. Eksisterende vegetasjon og bergoverflate skal i størst mulig grad bevares. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal utføres med naturlig overgang og revegeteres. For fundamentering skal det benyttes påler der det er mulig, framfor sprenging eller andre irreversible terrenginngrep

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

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor felt KV, GS, PP

4.1.1

Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem. Tranøyveien er kommunal vei. Brennevikveien er privat vei.

4.2 Annen veggrunn

Innenfor arealet kjørevei (KV) tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skilt og annen infrastruktur under grunnen. Dette inkluderer omlegging av høyspentledning via KV1 og KV2.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

5.1.1

Innenfor alle friområder skal eksisterende vegetasjon bevares.

5.1.2

Områdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel.

5.1.3

Etablering av nye stier med enkel tilrettelegging, er tillatt.

5.2 Friområder

5.2.1

Det tillates plassering av midlertidig rigg for bygg- og anleggsaktivitet innenfor FRI4. Gjelder kun i forbindelse med aktiviteter knyttet til godkjente bygge- og anleggsformål i tråd med denne planen.

Etter avsluttet bruk skal området reetableres slik at vegetasjonen kan gjenopprettes.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

6.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNFR1 og LNFR2

Innenfor LNFR-områder tillates ferdsel, friluftsliv og reindrift. Bestemmelser om reindrift, båndtvang og teknisk infrastruktur gjelder som beskrevet i kapittel 2.

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

7.1 Innenfor formålet tillates etablering av flytebrygger for fritidsbåter. Det kan anlegges flytebrygge, hvor landfeste er forankret til kai/fjell, innenfor arealformål småbåtanlegg

8. Hensynssoner (§ 12-6)

8.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

9 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

9.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor formål HO, skal nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon), samferdselsanlegg og omlegging eller sikring av høyspent være etablert eller dokumentert gjennom godkjente tekniske planer.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før bygninger innenfor planområdet tas i bruk, skal følgende være ferdigstilt og dokumentert:

9.3.1

Nødvendig teknisk infrastruktur, herunder vann, avløp, strøm og renovasjon, skal være ferdigstilt og satt i drift.

9.3.2

Adkomst og parkering skal være ferdigstilt i henhold til godkjent teknisk plan

9.3.4

Utomhusanlegg og eventuelle revegeteringstiltak skal være ferdigstilt