



Detaljregulering for The Whale, Andenes

Reguleringsbestemmelser

PlanID : 1871-202001

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Detaljreguleringen skal legge til rette for etablering av et nytt opplevelsessenter hvor hvalen og kulturminner på Andenes står i fokus. Anlegget skal berike det sammenhengende friområdet på vestsiden av Andenes, både ved at taket på selve bygget skal være tilgjengelig til å gå på, og ved at friområdet rundt tilrettelegges for bruk og opplevelser. Ravnholmen skal tilgjengeliggjøres via stier og bro. Parkering skal løses på eksisterende parkeringsflater i sentrum.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Estetisk utforming

Både bebyggelse og uterom skal gis en helhetlig utforming som gjør at anlegget blir en berikelse for friområdet og landskapet.

2.2 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

Både verdens største gårdshaug og den gamle jernbanelinja er viktige kulturminner som beskriver dette områdets unike historikk. Dette skal fremheves, både ute- og innendørs, gjennom informasjonstavler, skilt, utstilling osv.

2.3 Helhetlig landskapsplan (§ 12-7 nr. 12)

Før igangsetteingstillatelse gis skal det være utarbeidet detaljert landskapsplan i målestokk 1:200 hvor bygget i samspill med omgivelsene framgår.

2.4 Dokumentasjon i forhold til havnivåstigning og stormflo (§ 12-7 nr. 12)

Bebyggelse innen planområdet skal ha minimum høyde på kote + 2,8.

Viser til dokumentasjonskrav punkt 9.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

a) Funksjon

Område BOP er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates etablert opplevelsessenter med serveringstilbud og tilhørende funksjoner.

b) Utforming

Bygget skal ha en horisontal karakter, slik at det ikke konkurrerer med det vedtaksfredete fyrtårnet.

c) Grad av utnyttning

Det tillates etablert bebyggelse med BYA = 100% innen byggeområdet, som vist på plankartet.

d) Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

e) Byggehøyder

Maksimalt tillatt kotehøyde er + 15.

f) Takform

Taket skal ha en horisontal utforming som gjør at det framstår som en del av landskapet, og ikke kommer i visuell konflikt med fyrtårnet. Taket skal tilrettelegges slik at det er mulig å bevege seg opp på taket og ned til holmen GF4 i nord, som vist med stiplet stisymbol på plankartet.

g) Materialbruk

Taket skal belegges med stein. Yttervegger skal bestå av minimum 50% glass.

h) Tilgjengelighet

Bygget skal være universelt tilgjengelig jfr. teknisk forskrift.

i) Areal rundt bygget

Areal rundt bygget, innenfor byggeområdet, skal opparbeides som en videreføring av tilgrensende friområde. Mot torg skal evt. ubebygde areal innenfor byggeområdet opparbeides som del av torget.

j) Brannsikring

Det skal etableres sprinkelsanlegg.

3.1.2 Vannforsyningsanlegg (o_BVF)

a) **Funksjon**

Område BVF er avsatt til etablering av offentlig brannvannsmagasin.

b) **Plassering**

Vanntanken skal plasseres innenfor angitt formålsgrense. Tanken skal være under bakken, bare kumlokk skal være synlig over bakken.

c) **Behandling av bakkeplan**

Areal på bakkeplan skal opparbeides som en naturlig del av torget ST. Det skal allikevel framgå av opparbeiding og eventuelt skilting at det ikke tillates kjøring med bil innen område BVF.

3.1.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

Område BKT er avsatt til offentlig trafostasjon.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) **Universell utforming (§12-7 nr. 1)**

Offentlig gangveg, fortau, gatetun og fortau skal opparbeides med universell utforming for å sikre alle tilgang til The Whale.

b) **Offentlige veganlegg**

Samtlige regulerte samferdselsanlegg skal være offentlige.

c) **Teknisk utforming**

Offentlige samferdselsanlegg og infrastruktur skal utformes i tråd med kommunens krav.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

Område SK1 er avsatt til kjøreveg.

3.2.3 Fortau (o_SF)

Områdene SF1-2 er avsatt til fortau.

3.2.4 Torg (o_ST)

a) **Funksjon**

Område SF er avsatt til torg som skal fungere som forplass til museet/ opplevelsessenteret, og som knutepunkt i friområdet. Torget skal fungere som snuplass for lastebil i forbindelse med varelevering, renovasjon, utrykning osv.

b) **Materiale**

Torget skal gis en helhetlig utforming med stein som hovedmateriale.

c) **Kryssende jernbanetrasé**

Den gamle jernbanetraséen, som krysser torget, skal synliggjøres i utforming av torget, jfr. bestemmelser til hensynssone i punkt 5.2.

3.2.5 Gatetun (o_SGT)

a) **Funksjon**

Område SGT er avsatt til gatetun. Området skal både fungere som adkomstområde til tilgrensende boligeiendommer og som en forlengelse av torget foran opplevelsessenteret. I vestre del av området skal det etableres 2 stk. parkeringsplasser for forflytningshemmede, som vist på plankartet.

b) **Utforming**

Gatetunet skal gis en helhetlig utforming med stein som hovedmateriale, uten differensierte soner for myke trafikanter og kjørende. De to parkeringsplassene i vest skal markeres fysisk ved utforming av området.

3.2.6 Annen veggrunn (o_SVT)

Området avsatt til annen veggrunn skal fungere som sideareal til veg og avgrensning av parkeringsplasser.

3.2.8 Parkeringsplasser (o_SPP)

Områdene SPP1-3 er avsatt til parkering. Plassene skal opparbeides med tydelig avgrensning av de enkelte parkeringsplassene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (o_GF)

a) **Funksjon**

Områdene GF1-7 er avsatt til offentlige friområder.

b) **Utforming**

- Friområdene skal som hovedregel beholdes som naturlige landskapsområder.
- Der det på plankartet er vist stiptet stisymbol skal det opparbeides stier som skal tilpasses terrenget, med maksimal bredde 1m.
- Det tillates etablert mindre paviljonger og anlegg på Ravnholmen (GF2) som tilrettelegger for bruk og beriker friområdet som funksjon. Byggverk skal ha maksimal størrelse på 20 m² BRA og maksimal høyde 3 m over gjennomsnittlig terreng.
- Der det finnes sår etter tidligere industrivirksomhet skal dette repareres slik at området framstår som mest mulig naturlig.

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

4.6.1 Friluftsområde (O_VFR)

Området VFR er avsatt til friluftsområde i sjø.

Det skal etableres gangbro til Ravnholmen innenfor bestemmelsesområde #3, jfr. punkt 6.2.

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

5.1 Faresone forurensing, jfr. pbl § 11-8 a) (sone H_390)

Innen hensynssone H_390 tillates ikke nye tiltak etablert før synlig olje og annen forurensing er fjernet. Viser til dokumentasjonskrav pnkt. 9b).

5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø, jfr. pbl § 11-8 c) (sone H_570)

Innen hensynssonene H_570 tillates ikke tiltak som hindrer bevaring av de gamle jernbanetraséene. Traséen skal i størst mulig grad bevares slik den er i dag.

Der H_570-1 går over torg ST tillates bearbeiding av traséen slik at den utgjør en del av torget. Jernbanelinja skal være synlig i torgdekket.

Det tillates ikke tiltak innen hensynssonen før det er innhentet uttalelse fra Fylkeskommunens kulturretat.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 og #2)

- a) Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 37658 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- b) Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk overvåking av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 37658 som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3)

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates etablert gangbro til Ravnholmen.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før bebyggelse BOP tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for opplevelsessenter innen område BOP skal følgende anlegg være ferdig opparbeidet i tråd med planen:

- a) Samferdselsanlegg innen planområdet: kjøreveg, fortau, gangveg, parkering for bil og sykkel, gatetun og torg.
- b) Vann- og avløpsanlegg inkludert brannvannsmagasin.
- c) Sammenhengende stisystem i tråd med stippet stisymbol på plankartet inkludert gangbru til Ravnholmen.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Området skal opparbeides i tråd med prinsipper i illustrasjonsplan datert 20.04.20.

9. Dokumentasjonskrav ved igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for bygg skal det foreligge dokumentasjon på at planlagt bebyggelse vil tåle stormflo og havnivåstigning.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent tiltaksplan for fjerning av forurensede masser.