

PLANBESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN KABELVÅG

UTKAST TIL PLANFORUM

Innhold

PLANBESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN KABELVÅG UTKAST TIL PLANFORUM	1
Kapitel 1 - Generelle bestemmelser	3
§ 1 Planens formål	3
§ 2 Virkninger av planen	3
§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	3
§ 5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2)	4
§ 5.1 kommunale boenheter	4
§ 6 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)	4
§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	4
§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser	4
§ 7.2 Ras- og skredfare	5
<i>Retningslinje til Ras- og skredfare</i>	5
§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning	5
§ 7.4 Vern mot forurensning	5
§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn	5
§ 8 Overflatevann	5
<i>Retningslinje til Overflatevann</i>	5
§ 9 Energi og klimagassutslipp	6
§ 10 Skilt, reklame og belysning	6
§ 11 Universell utforming	6
§ 12 Barn og unge	6
§ 13 Folkehelse	6
§ 14 Støy	7
<i>Retningslinje til støy</i>	7
§ 15 Anlegg- og byggeperioden	7
§ 16 Fylling i sjø	7
<i>Retningslinjer til fylling i sjø</i>	7
§ 17 Håndtering av masser	7
§ 18 Automatisk fredete kulturminner	8
<i>Retningslinje til automatisk fredete kulturminner</i>	8

§ 19 Uteoppholdsarealer	8
§ 20 Parkeringsbestemmelser	9
<i>Parkeringsbestemmelser for boliger</i>	9
<i>Parkeringsbestemmelser for næring</i>	10
<i>Krav til bilparkering</i>	10
Krav til sykkelparkering	11
Frikjøpsordning.....	11
 Kapitel 2 - Bestemmelser til arealformål.....	11
§ 21 Boligbebyggelse	11
Boligfortetting	11
Utforming av boligbebyggelse.....	12
§ 22 Sentrumsformål	14
§ 23 Offentlig eller privat tjenesteyting	14
§ 24 Næringsbebyggelse	14
Rækøya	14
Rødlimyra	15
§ 25 Idrettsanlegg.....	15
§ 26 Grav- og urnelund.....	15
§ 27 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	15
§ 28 LNF (PBL § 11-7, nr. 5a)	15
§ 29 LNF areal for spredt bebyggelse (§11-11, nr. 2)	15
§ 30 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6).....	16
§ 31 Friluftsområde	16
 Kapitel 3 - Bestemmelser til hensynssoner	16
§ Sone med angitte hensyn (jf. PBL § 11-8 c)	17
Hensynssone kulturmiljø H 570 - retningslinjer for bevaring av kulturmiljø	17
§ Sone for båndlegging (jf. Pbl § 11-8d)	17
H730 Kulturminner	17

Kapitel 1 - Generelle bestemmelser

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å skape en positiv vekst og utvikling i Kabelvåg, hvor egenarten, historien og kulturen skal gjøre Kabelvåg til et særegent sted for å leve gode liv.

Planen skal samtidig gi tydelige rammer for tiltakshavere og legge til rette for god og effektiv saksbehandling.

§ 2 Virkninger av planen

Kommunedelplan Kabelvåg bestående av plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken innenfor planområdet. Retningslinjer gir veiledning i plan og byggesaker.

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre plan jfr. Pbl § 1-5.

§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. Pbl § 12-1.

Kommunedelplanen krever i tillegg reguleringsplan for alle områder hvor det fremgår av bestemmelsene til arealformål med angitte underformål i kapittel 2.

Det gis samtidig unntak for reguleringsplan av mindre utbyggingstiltak når de er i samsvar med kommunedelplanen, jf. Pbl § 11-10 nr. 1. Unntakene fremgår av bestemmelsene til arealformål med angitte underformål i kapittel 2.

§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Reguleringsplaner skal inneholde rekkefølgekrav hvor prinsippene om samordnet areal-, transport- og boligplanlegging skal være premissgivende for rekkefølgebestemmelsene.

Alle tiltak skal være tilstrekkelig sikret mot naturskade og for alle større tiltak skal teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp være etablert eller sikret etablert før det tildeles igangsettingstillatelse. Rekkefølgekravene kan sikres etablert gjennom utbyggingsavtaler der finansiering er avklart.

I tillegg gjelder følgende rekkefølgekrav for enkelte områder innenfor planområdet.

- Det skal være godkjent tilknytningspunkt til E10 fra Statens vegvesen før tillatelser etter plan— og bygningsloven (§ 20-1 og 20—2) kan gis for alle framtidige utbyggingsområder med avkjøring til E10. Endelig avklaring til plassering og kryssutforming til E10 avklares i detaljregulering og skjer etter føringer gitt i gjeldene Vegnormal.
- Langs arealformålet havn skal tiltakets inntilliggende havnepromenade være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

- Det skal være etablert trafikk sikker krysning av E10 i området ved Karlsvågen før brukstillatelse kan gis innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg nord for E10.
- Det gis ikke rammetillatelser innenfor B15 Klubbvikhaugen og B17 Revskaret før boligbebyggelsen i Alterosen er utbygd i henhold til reguleringsplan (plan-ID 193).
- Før igangsettingstillatelse innenfor arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg ved Prestskeia skal Finnesveien være sikret utbedret og med opphøyd fortau.
- Før igangsettingstillatelse innenfor arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg ved Sandvika og boligbebyggelse vest for Eidet og for tiltak større enn 500 m² BRA ved Ørsvågvær skal Ørsvågværveien være sikret utbedret og med opphøyd fortau.

§ 5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2)

Kommunestyret har fattet vedtak om bruk av utbyggingsavtaler jf. Pbl § 17-2 som skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Behandlingen av utbyggingsavtaler kan foregå parallelt med reguleringsplan.

§ 5.1 kommunale boenheter

Ved etablering av 6 boenheter eller flere skal behovet for kommunale boenheter vurderes. Der dette er aktuelt kan det gjennom utbyggingsavtale avklares fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris jf. pbl § 17-3.

§ 6 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Om det ikke fremgår egen byggegrense i plankart eller reguleringsplan er byggegrense lik formålsgrenser mot sjø, vann og vassdrag,

Det tillates ikke bygninger eller konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter langs offentlig vann- og avløpsanlegg. Avstandskravet kan reduseres for mindre tiltak dersom det ikke medfører ulemper for det offentlige vann- og avløpsanlegget.

Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Alle nødvendige farevurderinger skal være utført før reguleringsplaner legges ut til offentlig ettersyn og høring.

§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko- og sårbarhetsanalyser skal inngå ved søknad om tiltak hvor det er av betydning for om arealet er egnet til formålet og om det er eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbygningen. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i reguleringsplan som

hensynssone med tilhørende bestemmelser for å avklare forhold, herunder forbud som er nødvendig for å avverge skade eller tap.

§ 7.2 Ras- og skredfare

Det skal ved alle plan- og byggesaker i skredutsatte områder foretas geologiske og geotekniske vurderinger for å kunne avgjøre om utbygging kan tillates og eventuelt på hvilke vilkår.

Retningslinje til Ras- og skredfare

Kartdata fra NVE, hensynssone 310, eldre snø- og steinskredkart og observasjoner skal benyttes for å avklare behov for nærmere farevurderinger og sikringstiltak.

§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning

Det skal i alle reguleringsplaner og planlegging av tiltak, som faller inn under PBL § 20-1 tas hensyn til forventet havnivåstigning, ekstremvær og andre påregnelige konsekvenser som følge av klimaendringer.

§ 7.4 Vern mot forurensning

Tiltak som kan medføre forurensning i form av støy, rystelser, lys, lukt eller andre ulemper for miljøet skal vurderes spesielt etter forurensningsloven og kan ikke være i strid med den. Der det er usikkerhet om, eller forurensning fremkommer av miljødirektoratets grunnforurensningskart skal det utføres nærmere miljøtekniske undersøkelser før igangsetting av tiltak. Tiltaksplan skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting tillates.

§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn

Alle tiltak skal utformes med tanke på naturmangfold og miljøhensyn, både i et lokalt og globalt perspektiv. Reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7.

§ 8 Overflatevann

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for håndteringen av overflatevann. Tiltak for å begrense og forsinke avrenningen av overvann (fordrøyningsbasseng, beplantning og infiltrasjon, regnbed og bekker) skal benyttes og være et positivt element, samt en ressurs for nærmiljøet. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinje til Overflatevann

For større utbyggingsprosjekt med mer enn 500 m² BYA, bør det vurderes krav om etablering av grønne takflater.

§ 9 Energi og klimagassutslipp

Det skal i alle reguleringsplaner og ved tiltak over 500 m² BRA vurderes alternative energiløsninger. Tilpasset tiltakets størrelse skal det redegjøres for tiltak som minimerer energiforbruk, klimagassutslipp og hvordan byggematerialene er med å begrense CO₂-avtrykket. I nye bygninger skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette kan være bruk av bioenergi, varmepumper eller andre miljøvennlige alternativer.

§ 10 Skilt, reklame og belysning

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningens arkitektur og områdets bygningsmiljø. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses. Det skal søkes tillatelse for oppføring av skilt, reklame og lignende i henhold til Byggesaksforskriften. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er. I næringsbygg der flere virksomheter er lokalisert skal skiltene være samlet og fremstå helhetlig.

Kommunen kan stille krav til enhetlig skiltning innenfor avgrensede områder eller i forbindelse med reguleringsplan. For større utbyggingsområder skal det utformes helhetlige belysningsplaner, som gir føringer for plassering, belysningsgrad og lyskilde/armatur. Lyssettingen skal ikke medføre lysforurensning, blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. En utfyllende norm for skilt, reklame og belysning kan vedtas av Kommunestyret som grunnlag for plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

§ 11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal det avveies alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

§ 12 Barn og unge

Barn og unges representant og ungdomsrådets medvirkningsrett skal sikres i plan- og byggesaker. Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. I planleggingen skal barnetråkkregistreringen benyttes. I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes en fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller er egnet for lek. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 13 Folkehelse

Alle tiltak innenfor planområdet skal bidra til å fremme god folkehelse jf. kommunens folkehelseplan, blant annet gjennom å sikre god tilgang til grøntarealer, tilrettelegge for fysisk aktivitet, utforme sosiale møteplasser, kriminalitetsforebygging og bedre miljøbelastninger som støy og forurensning.

§ 14 Støy

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker.

Retningslinje til støy

Kommunen bør ved regulering eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, i områder med nærliggende industrivirksomhet, i tilknytning til trafikkårer eller annen støygenererende virksomhet, kreve at det utarbeides støysonkart eller at det foretas støymålinger med utgangspunkt i T1442/2016.

Årsdøgnsrafikk (ÅDT) skal benytte som grunnlag for å vurdere behovet for utarbeidelse av støyfaglig rapport. I hovedsak vil kravet gjelde for de fleste godt trafikkerte veiene i Kabelvåg.

§ 15 Anlegg- og byggeperioden

Det skal leveres en plan for hvordan ulemper ovenfor beboere og næringsaktører skal håndteres i bygge- og anleggsperioden. Planen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsfaser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiftplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T- 1442/2016.

§ 16 Fylling i sjø

Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring med utførelse som beskrevet i retningslinjene.

Retningslinjer til fylling i sjø

For alle nye utfyllinger i sjø skal det godkjennes en illustrasjonsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivarettatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende område. Ved etablering av kaifront skal det sikres tilgjengelighet for å legge til med båt. Dersom kai legges utenpå fyllingsfront bør kaia ha vertikal fendring. Møte mot sjø kan trappes ned, nedtrappingen skal da være utformet i forhold til tiltenkt bruk. Utfyllinger krever tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven.

§ 17 Håndtering av masser

Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Det skal ved reguleringsplaner som generer over 1000 m³ masser utarbeides egen massedeposeringsplan. Planen skal være konkret, realistisk og forpliktende. Det skal settes av områder til mellomlagring og sortering. Ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning legges til grunn. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan settes i verk.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor hele planområdet, jr. § 3, 1. ledd: «Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.» Jr. § 8, 1. ledd: «Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten.» Skulle det under bygge – anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanes og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer som inneholder eller hvor det kan være sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan kan fattes. Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra de samme kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven.

Retningslinje til automatisk fredete kulturminner

Sametinget er myndighet for samiske kulturminner. Kulturminner i sjø forvaltes av museet i Tromsø (Arktisk Universitet).

§ 19 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal er de deler av en tomt som ikke er bebygd eller benyttes til parkering eller avkjørsel. Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning. Utearealene skal utformes slik at de samspiller både estetisk og bruksmessig med omgivelsene og tilstøtende bebyggelse.

Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart og utomhusplan. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging. God og varig brukskvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av byggesøknad. Det er gitt nærmere kvalitetskrav for uteoppholdsarealer for boliger i indre og ytre by.

Småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet.

Terrasser som ikke er overbygd kan medregnes som MUA, men minimum 70% av MUA skal ligge på terreng.

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m² pr. boenhet.

Blokkbebyggelse

For blokkbebyggelse er det krav om 50m² MUA pr. 100m² BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek.

Sentrumsformål

Innenfor sentrumsformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boligbebyggelse etter følgende krav:

Privat MUA skal være minimum 5m² med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som et tilleggsareal.

For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafikksikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

Uteoppholdsarealene kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk (over parkeringskjeller / funksjoner under bakken) skal minst halvparten av arealet ha vekstlag.

Der MUA legges til offentlig arealer skal følgende kriterier være oppfylt:

- Uteoppholdsarealets plassering skal være angitt i reguleringsplan.
- Det skal være etablert trygg, sikker og universelt utformet tilkomst til arealet. Utbygger skal om nødvendig bidra forholdsmessig til at dette blir opparbeidet.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av uteoppholdsarealet. Utbyggers bidrag fastsettes gjennom utbyggingsavtale.

§ 20 Parkeringsbestemmelser

Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene. Plass kan avsettes på egen grunn eller i fellesanlegg innenfor angitt krav til avstand.

Parkeringsbestemmelser for boliger

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.

		Sentrumsformål		Generelt	
Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	1
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,5	2

Parkeringsbestemmelser for næring

Tabellen angir minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved næringsformål. Kravet gjelder ikke tiltak innenfor sentrumsformål hvor arealer avsatt til offentlig parkering er innenfor 150 meter gange og er opparbeidet, unntaket gjelder ikke hotell/ overnatting, forretning / dagligvare over 500 m² BRA eller HC-parkeringsplass.

Virksomhet	Enhet	bil	sykkel
Kontor	Pr. 100m ² BRA		
Forretning / dagligvare	Pr. 100m ² BRA		
Industri / verksted	Pr. 100m ² BRA		
Idrettsanlegg / treningsstudio	Pr. 100m ² BRA		
Servering / tjenesteyting	Pr. 100m ² BRA		
Hotell / overnatting	Pr. gjesterom / rorbu		
Småbåthavn	Pr. båtplass		
Sykehjem / pleiehjem	Pr. seng		
Barnehager	Pr. årsverk		
Undervisningsinstitusjoner	Pr. årsverk		

Krav til bilparkering

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Dette kravet gjelder også når det etableres mer enn 8 boliger. HC plassene skal ligge i nærheten til hovedinngang.

Alle parkeringsplasser i p-hus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for ladeplasser for elbiler. For bygninger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av parkeringsplassene til boligene være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

For næringsbebyggelse, kontor, forretning og kjøpesenter skal minimum 5 % av alle parkeringsplasser være tilrettelagt med ladeplasser. For ansatte skal minimum 50 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for ladeplasser.

Bilparkering til næring tillates inntil 500 meter fra hovedinngang. Maksimal avstand til felles parkering for bolig settes til 300 meter.

Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering minimum 18 m² inklusiv manøvreringsareal. Statens Vegvesen håndbok N100 skal legges til grunn for utformingen av parkeringsplassene.

Parkeringsplasser for biler skal fremkomme på illustrasjonsplan ved innsending av byggesøknad.

Krav til sykkelparkering

Sykelstativ utendørs skal ha god estetisk utforming og beskytte flertallet av syklene mot nedbør.

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m².

Inntil 80% av kravet om sykkelparkering kan løses etter avtale med Vågan kommune på kommunal eiendom for tiltak med sentrumsformål. Sykkelparkeringen skal være etablert på offentlig område i gangavstand til tiltaket. De økonomiske utgiftene for opparbeiding av sykkelparkeringen skal pålegges tiltakshaver. Parkeringsplasser for sykler skal fremkomme på illustrasjonsplan og / eller på reguleringsplan ved innsending av byggesøknad.

Frikjøpsordning

Tiltakshaver kan benytte seg av frikjøpsordning for alle eller deler av parkeringsplassene for bil som det er krav om. Frikjøpsbeløpet er fastsatt av kommunestyret.

Kapitel 2 - Bestemmelser til arealformål

§ 21 Boligbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering av områdene listet opp under, jf. § 3 Plankrav før det gis tillatelser etter pbl § 20-1. Plankrav gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse.

B1 Høgda, B Eidet vest, B Eidet nord, B Klubbvikhaugen, B Marka, B Revskaret, B Marithaugen, B Villaiven, B Olsneset sør og B Finneset. Detaljreguleringene skal følge opp intensjonene for områdene slik de er beskrevet i planbeskrivelsen.

Boligfortetting

God kvalitet og stedets særpreg skal bli ivaretatt ved fortettingsprosjekter, der følgende gjelder.

Lavblokkbebyggelse krever reguleringsplan og tillates kun anlagt på steder hvor det er god tilkomst til sentrumsfunksjoner, offentlig eller privat tjenesteyting og kollektivtransport.

Det tillates ikke lavblokkbebyggelse i områder hvor bebyggelsens volum eller høyde kommer i konflikt med viktige kulturmiljø eller kulturminner. Heller ikke på synlige høyder tillates lavblokkbebyggelse som vil være eksponert mot omgivelsene rundt.

Høyblokkbebyggelse tillates ikke oppført innenfor områder avsatt til boligbebyggelse.

Utforming av boligbebyggelse

For områder uten reguleringsplan gjelder følgende.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter som samspiller med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40% av tomtearealet.

Samlet bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikke overstige 400 m².

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesimshøyde inntil 7,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA).

Ved fradeling skal minste tomtestørrelse være 400m². Tomten som fradeles må kunne bebygges etter denne planens bestemmelser og plan- og bygningsloven.

For områdene under avsatt til boligbebyggelse er det supplerende bestemmelser og som ved motstrid til bestemmelsene over gjelder for hvert representativt område.

BN.NN – BN.NN Eidet

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.
- B. Det tillates oppføring av naust og båtoppsett ved sjøen.

BN.NN Mølnosen, minihus

For BN.NN Mølnosen tillates oppføring av minihus etter følgende bestemmelser.

- A. Det tillates inntil 5 minihus med inntil 50 m² BRA pr. enhet.
- B. Det tillates gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- C. I tillegg tillates oppføring av felleshus, boder og lager, totalt inntil 150 m² BYA.
- D. Ved fradeling skal minste tomtestørrelse være 100 m².

BN.NN – BN.NN Kortvika

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.
- B. Ingen bebyggelse tillates med mønehøyder eller gesimshøyder over kote 17.
- C. Bebyggelsen skal ha en naturlig plassering i landskapet, tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og forholdet til Lofotkatedralen.

BN.NN Marithaugen sør

- A. Ingen bebyggelse tillates med mønehøyde over kote 35.
- B. Bebyggelsen skal ha saltak utforming.

BN.NN Grønnhaugen

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.

BN.NN Villaveien

- A. Ingen bebyggelse tillates med mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18.

BN.NN Brurberget

- A. Boligbebyggelsen skal ha saltak og en takutforming som ivaretar helhetskarakteren til området.
- B. Bebyggelsen skal ha en naturlig plassering i landskapet, tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og forholdet til Storrågan.

BN.NN Flaggstanghaugen

- A. Boligbebyggelsen skal ha saltak som følger retningen til eksisterende bebyggelse. Unntak kan gjøres for garasjer, samt tilbygg og påbygg som ikke er henvendt mot gate.

BN.NN Flaggstanghaugen

- A. Det tillates nye boliger i form av småhus og konsentrert småhusbebyggelse.
- B. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.
- C. Ny bebyggelse skal være underordnet og tilpasset Fiskerisykehuset og Wiik-gården i form av volum, høyder og utforming.

BN.NN Storhaugen

- A. Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18.

BN.NN Nakken

- A. Bebyggelsens byggehøyder skal følge og samsvare med landskapsretningen fra Stornakken til Smedvika.

BN.NN Oskarskaret

- A. Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 21.

BN.NN Nausthalsen (nåværende)

- A. Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 20.

BN.NN Marithaugen (fremtidig)

Området inneholder flere kulturminner som ikke er registrert. Det skal ved detaljregulering utføres en kulturminnekartlegging av området.

[§ 22 Sentrumsformål](#)

For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål.

Nye tiltak skal videreføre karakteren til den eksisterende bebyggelse i sentrumsområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform og/eller materialbruk skal være blant elementene som videreføres.

Det skal være en variert, men samtidig helhetlig fargebruk i sentrum. Alle tiltak skal ha en bevist fargebruk i forhold til omgivelsene hvor hvitt eller svart ikke dominerer bymiljøet.

Nye tiltak tillates oppført inntil nabogrenser der det skaper en enhetlig og sammenhengende bebyggelse.

For tiltak større enn 500m² BRA skal det benyttes arkitekt og/eller landskapsarkitekt.

[§ 23 Offentlig eller privat tjenesteyting](#)

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting og underformål til disse.

[§ 24 Næringsbebyggelse](#)

Det stilles krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til fremtidig næringsbebyggelse jf. § 3 Plankrav.

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med en målsetting om å plassere rett virksomhet på rett sted. Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning eller handel dersom ikke annet fremkommer i egne bestemmelser.

[Rækøya](#)

Det tillates å benytte området til masseuttak, industri, lager og kontor.

For videre detaljregulering av området skal det beskrives hvordan områder for masseuttak istandsettes til nye formål. Reguleringsplanene skal også redegjøre for hvordan miljø og samfunn ivaretas fra masseuttaket er i drift til ny arealbruk blir igangsatt.

§ 25 Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål. Innenfor områder for idrettsanlegg skal det være utarbeidet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til større tiltak.

§ 26 Grav- og urnelund

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund / urnelund. Det tillates ikke å benytte arealer avsatt til framtidig grav- og urnelund før nåværende arealer er tatt i bruk.

§ 27 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 28 LNF (PBL § 11-7, nr. 5a)

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring. Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, tillates ikke.

Tilrettelegging av friluftaktiviteter og bruk av utmark kan tillates dersom det ikke er til skade på naturverdier eller biologisk mangfold. Dette kan innebære tillatelse til gapahuker, stier, turveier, standardheving til universell utforming, skøyting på islagte vann og skiløyper ut fra planens beskrivelser, plankart og temakart.

Ved større eller omfattende tilrettelegging for friluftsliv er dette søknadspliktig. Et oversiktskart som viser tiltaket med en tilhørende beskrivelse og hvilke inngrep som er nødvendig skal leveres kommunen.

§ 29 LNF areal for spredt bebyggelse (§11-11, nr. 2)

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter søknad:

- a. Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- b. Etablering av adkomstveg.
- c. Riving.

Boligbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates følgende tiltak for all boligbebyggelse etter søknad:

- a. Utvidelse av eksisterende boligbygg med inntil 250 m² bruksareal (BRA).
- b. Oppføring av garasje/uthus på inntil 70 m² bebygd areal (BYA) på eksisterende boligeiendommer bebygd med bolig. Maks mønehøyde er 6,0 m.

Fritidsbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates følgende tiltak for all fritidsbebyggelse etter søknad:

- a. Utvidelse av eksisterende bebyggelse på fritidseiendommer med inntil 100 m² bruksareal (BRA) der antall bruksenheter ikke øker.

Næringsbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates ikke ny næringsbebyggelse

§ 30 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6)

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerheten og framkommeligheten på sjøen. Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag med spesifiserte underformål. Dette er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (NFFF). Det åpnes ikke for akvakultur innenfor disse områdene. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålene. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv.

§ 31 Friluftsområde

Områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende Strandsone. Det tillates tilrettelegging som styrker bruken av området til lek og badeliv. Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som reduserer områdetets verdi for friluftsliv er ikke tillatt.

Kapitel 3 - Bestemmelser til hensynssoner

§ Sone med angitte hensyn (jf. PBL § 11-8 c)

Hensynssone kulturmiljø H 570 - retningslinjer for bevaring av kulturmiljø

H570-1 Øra og H570-2 Vassvika

Tidligere husmannsplasser tilhørende Ørsvågvær. Historisk bebyggelse bør ikke tillates revet eller endret.

H570-3 Ørsvågvær

Den kulturhistoriske autentisiteten til hovedhuset *Væreiergården*, «*Skyskraperen*» og rorbuene fra 1800-tallet bør ivaretas som en viktig del av historien til Ørsvågvær.

H570-4 Klubbvikhaugen - Klubbvikodden

H570-5 Klubbvikhaugen - Alterosen

H570-6 Storvågan

Hensynssonen omfatter Middelalderbyen Vágar og fiskeværer Storvågan. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten. Hensynssonen hindrer ikke gjennomføringen av detaljregulering *SKREI temapark* med plan ID

H570-7 Rækøya

Båtoppsett og steinsettinger langs sjøen bør ivaretas. Utfylling eller andre tiltak som svekker lesbarheten bør unngås. Det skal foretas en fagkyndig vurdering av kulturverdiene til eksisterende bebyggelsen ved søknad om større tiltak som endrer bebyggelsen eller foreslår bebyggelsen fjernet.

H570-8 Doktorgården / Doktorboligen

H570-9 Vikabakken

H570-10 Statsbuene og moloen

H570-11 Kabelvåg sentrum

H570-12 Finneset

§ Sone for båndlegging (jf. Pbl § 11-8d)

H730 Kulturminner

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

H730-1 Vågan middelalderske kirkegård

«Vågan middelalderske kirkegård (id 170516-2) er et automatisk fredet kulturminne, og inngår i det større, automatisk fredete kulturminnet Vågan gamle kirkested (id 170516). Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.»