



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR POLARSMOLT

PLAN NR. 319

Dato:	30.10.2023
Dato for siste revisjon:	16.05.2025
Dato for siste revisjon Vågan kommune for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	Dato

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Industri, IND (1340)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Veg, V (2010)

2.2. Kjøreveg, f_KV (2011)

2.3. Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG1, f_AVG2, f_AVG3 (2019)

2.4. Kai, KAI (2041)

2.5. Molo, MO1, MO2 (2044)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1. Havneområde i sjø, HOS (6220)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

- a) Frisikt, H140

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

BESTEMMELSEOMRÅDER

- a) Vannforsyningsnett (saltvann), #1
- b) Flytebrygge, #2

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

b) Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, volum og plassering, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming. Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelse og konstruksjoner fremstår helhetlig.

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

Terrenginngrep skal være moderate, dvs. det skal ikke utføres terrengarbeider som fører til vesentlige skjæringer eller fyllinger. Bebyggelse eller konstruksjoner skal ikke plasseres på høydedrag på en slik måte at det fremkommer silhuettvirkninger.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning, samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og lagringsplass og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad.

c) Forurensset grunn

Evt. forurensset grunn som følge av tidligere industri skal kartlegges. Før graving i områder hvor det kan være forurensning i grunnen skal det foretas en risikovurdering og eventuelle prøvetakinger. Dersom forurensning foreligger, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av forurensningsmyndigheten før igangsetting.

d) Bølgepåvirkning

Det vises til bølgekart utarbeidet av Åkerblå AS av 27.05.2024 mht. planlagt areal for molo og kai. Ved søknad om molo og kai skal det foreligge detaljert bølgeanalyse og dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på molo og kai, utført av kvalifisert foretak.

e) Utfylling i sjø

Utfylling av industriområdet skal avsluttes med plastring mot sjø, for å hindre utvasking.

Ved utfylling i sjø skal det sendes søknad om tillatelse til Statsforvalteren iht. forurensningsloven § 11. Før innsending av søknad skal sedimentene i området undersøkes for å kartlegge evt. forurensning. Ved funn av forurensede sedimenter skal det anvendes siltgardin eller lignende tiltak som skal fungere som et skadereduserende tiltak som kan redusere spredning og påfølgende nedslamming av finpartikulært materiale i nærområdet.

f) Midlertidig påvirkning av støy

Anleggsarbeide i forbindelse med bygging av næringsbygg og utfylling i sjøen skal utføres utenfor hekkeperioden, dvs. utenom 15. april til 01. juli.

g) Vannforvaltning

Nye tiltak og aktiviteter skal ikke forringe vannmiljøet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Industri, IND (1340)

Området for industri skal benyttes som akvakulturanlegg. Innenfor området tillates industribebyggelse m/kontorer, lager og konstruksjoner som er tilknyttet industrivirksomheten.

Det tillates også interne veier, parkering og utelager.

a) Utnyttingsgrad

Maks. % BYA = 80 %. BRA skal være maks. 15.000 m² næringsbebyggelse i planområdet.

b) Høyde

Ny bebyggelse skal oppføres med gulvnivå på min. kote 4,0.

Maksimum byggehøyde begrenses til 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,0 meter over den tillatte bygningshøyden.

c) Bebyggelsens plassering

Byggegrenser er sammenfaller med formålsgrensene der hvor ikke annet går frem. Byggegrense mot f_KV, der hvor det ikke er grøft, fylling eller skjæring er 5,0 meter fra midten av veien. Byggegrense mot midten av Ev. 10 er 50 meter.

d) Restriksjonsplan for Svolvær lufthavn Helle

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

[http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/oppstilling og bruk av kraner](http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/oppstilling_og_bruk_av_kraner)

e) Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplanen skal vise bebyggelse, parkering, terrengbehandling, vegetasjon og beplantning, belysning og andre faste installasjoner.

Utomhusplanen skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

Uteområdet skal holdes ryddig og oversiktlig, for å minske risikoen for ulykker for personer som oppholder seg i området.

f) Vann og avløp

Vann og avløp er tilknyttet private anlegg. Planer skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med rammesøknad. Overvann skal føres til terreng.

g) Strømforsyningssystem

Bygninger og tiltak skal oppføres med tanke på å redusere energibehov og utslipp av klimagasser. Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad. Alternative energikilder skal vurderes.

h) Renovasjon

Gjeldende forskrifter for renovasjon skal følges. Valgt løsning skal fremgå i rammesøknad.

i) Parkering

Parkering for bebyggelse skal opparbeides innenfor reguleringsplanens område. Industri/lager skal ha 0,5 biloppstillingsplass og 2 sykkelplasser for hver 100 m² bruksareal.

Minimum 5 % av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg, V (2010)

V er Europavei EV 10.

V vegkyss mot Ev. 10 skal være utformet iht. SVVs vegnormaler N100 og V121.

2.2 Kjøreveg, f_KV (2011)

f_KV er felles atkomstvei med bredde 7,5 meter.

2.3 Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG (2019)

Områder for skulder/skulderkant/snøopplag, langs vei.

2.4 Kai, KAI (2041)

Betongkai med bredde 13,0 meter, oppført på peler med landfeste i fylling/molo.

2.5 Molo, MO (2044)

Moloer, inkludert konstruksjoner og tekniske installasjoner i forbindelse med moloene. MO1 skal være utformet for ferdsel til fots. MO2 skal utformes for ferdsel med kjøretøyer, som tilkomst til kai.

Moloene skal tilpasses landskapet og gis god estetisk utforming.

Eksisterende molo MO1 skal ved utbedring og forlengelse plastres på begge sider.

MO2 skal ved oppføring plastres på begge sider.

Evt. fyllingsfot utenformåls grensen for MO tillates under kote -3,0.

Fylling for molo krever geoteknisk vurdering.

3. HAVNEOMRÅDE I SJØ

3.1. Havneområde i sjø, HOS (6220)

I området tillates vedlikehold, utvidelse av eksisterende kai og oppføring av flytebrygger i forbindelse med industrivirksomheten.

Utenfor område IND tillates fyllingsfot i område HOS. Fyllingsfot i området skal være sikret mot utvasking med plastring.

Tiltak skal ikke hindre nødvendig plassering av ledninger tilknyttet driften ved anlegget.

Etablering av kai flytebrygger og andre tiltak i sjø skal fremgå av situasjonsplan, mht. arealdisponering.

Tiltak i havneområdet skal være godkjent av havnemyndighetene.

Båtbruk skal være iht. havne- og farvannsloven.

4. HENSYNSSONER

4.1. Frisikt mot vei, H140

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veier.

VI

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) **Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet/rekkefølgebestemmelser**

Det kan ikke gis rammetillatelse for tiltak i sjø før:

- risikovurdering og eventuelle prøvetakinger er foretatt, i forbindelse med graving.
- Før rammetillatelse for molo og kai gis skal det foreligge detaljert bølgeanalyse og dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på molo og kai, utført av kvalifisert foretak,
- Sedimentene i området er undersøkt for å kartlegge evt. forurensning.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak før:

- tiltaksplan godkjent av forurensningsmyndigheten foreligger, dersom forurensning er påvist.

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- anlegg for vann- og avløp er opparbeidet etter plan godkjent av kommunen,
- løsninger for avfallhåndtering som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- atkomst er opparbeidet i samsvar med plankartet og planbestemmelser,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet i henhold til situasjonsplan og utomhusplan,
- kravet til utomhusarealer er oppfylt i henhold til godkjent utomhusplan,
- VAO-rammeplan skal foreligge før rammetillatelse på område IND kan gis.