

Reguleringsplan for «Pundslett base akvakultur»

PlanID 316 i 1865 Vågan kommune

Dato	02.02.2023
Dato for tidligere revisjoner	10.05.2024, 13.12.2024
Dato for siste revisjon	29.09.2025
Dato for kommunestyrets vedtak	27.10.2025

Saksnummer 21/3393

1. Planens hensikt

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planens hensikt er å følge opp kommuneplanens arealdel med tilstrekkelig detaljeringsgrad og rammer for søknad om tillatelse til bygg- og anleggstiltak. Planen omfatter arealer i sjø og på land.

2. Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 er området regulert til følgende formål:

Formål jf. Plan- og bygningsloven	Sosi	Feltnavn	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg - §12-5 (1)			
Bolig – frittliggende småhusbebyggelse	1111	BFS	2,6
Industri/lager	1826	BKB	21,5
Kombinert småhusbebyggelse og parkering	1900	BAA	3,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - §12-5 (2)			
Veg (felles)	2011	f_SV1	0,8
Veg (privat)	2011	SV2-4	0,1
Kjøreveg (offentlig)	2010	o_SKV1	2,3
Annen veggrunn grønt (offentlig)	2019	o_SVG1-6	2,6
Annen veggrunn grønt (felles)	2019	o_SVG7-9	0,8
LNFR - §12-5 (5)			
LNFR areal for landbruk og reindrift	5100	L1-4	13,0

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - §12-6 (6)			
Ferdsel	6100	VFE	9,0
Havneområde i sjø	6220	VHS	17,8
SUM areal alle kategorier			73,6
Hensynssoner - §12-6			
Frisiktsone	140	H140_1-3	7,2
Høyspenningsanlegg	370	H370	3,7

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

I medhold av plan- og bygningslovens §12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

- Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i henhold til planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk som riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal være inngjerdet.
- Ved utforming av bebyggelse skal det vektlegges å finne avdempede og tilpassede løsninger gjennom farge-, lys- og materialbruk.
- Parkering, utendørs lagring og intern trafikkløsning skal planlegges og dokumenteres i søknad om rammetillatelse.
- Nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene.
- Skjæringer og fyllinger skal utformes på en tiltalende måte. Der det er mulig, skal skråning revegeteres. Fyllingsfront mot sjø skal utføres som erosjonssikker ordnet steinfylling eller med kaifront.
- Det tillates gjerder i nødvendig utstrekning i byggeområder. Gjerder kan plasseres i formålsgrenser, men ikke innenfor frisiktsoner.
- Forbud mot etablering av kjøpesenter. Det vises til regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter i fylkesplanens kap. 7.1. Det er ikke lov å legge til rette for handel over 3000 m² BRA i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet. Dette inkluderer også salg av plasskrevende varer. Arealbegrensninger omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, jf. Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med den til enhver tid gjeldende nasjonal støyretningslinje.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Brann og eksplosjon: Sikkerhet for brann og eksplosjon skal ivaretas i henhold til gjeldende lov og forskrift, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak
 - Sikring: Bratte kanter skal sikres med tanke på ferdsl og fare for is- og snøras
 - Støy: Støy i anleggsfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner.

- iv. Flom: Sikringstiltak mot stormflo
- j) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8 annet ledd. Det same gjelder kulturminner i sjø der Tromsø museum skal varsles. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
- k) Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) fremkommer av kart. Der det ikke vises i plankart, ligger byggegrense i formålsgrensen.
- l) Tiltak i sjø skal behandles etter både plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven, og det må søkes om tillatelse fra myndigheter for hver av lovene.
- m) Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av finpartikler og for å samle opp plast.
- n) Utfylling i sjø bør skje utenfor gytesesong av hensyn til gyting og fiskeyngels oppvekstperiode.
- o) Ved oppføring av bygninger eller oppstilling av kraner høyere enn 15 m over bakken, skal dette merkes og rapporteres i henhold til forskrift om luftfartshindre.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Håndtering av overvann og snøopplag skal primært løses innenfor det enkelte formålsområde
- b) Parkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrense, men ikke i frisiktsoner og ikke nærmere enn 5 m fra fylkesvegens vegskulder. Biler må ikke stå i vegen for snøopplag.
- c) Areal til parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA / %-BYA
- d) Nettstasjoner tillates plassert innenfor byggeområder etter netteiers anvisning, og i henhold til anbefalinger om magnetfelt og avstander fra Statens strålevern. Bygningsmyndigheten skal høres med hensyn til plassering.

4.1.2 Frittliggende boligbebyggelse (felt BFS)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg
- b) Det tillates inntil 2 boligbygninger innenfor feltet
- c) Bygningene kan være enebolig, tomannsbolig eller hybelhus med inntil 6 enheter
- d) I tillegg kan det bygges garasjer og andre uthus. Garasje tillates plassert utenfor byggegrense, men må ikke være til hinder for fri sikt, grøfter og snøopplag ved vei.
- e) Bygningenes utforming skal samordnes innenfor området
- f) Tillatte takformer: pulttak, saltak og valmtak med takvinkel 5 – 35 grader
- g) Maksimal gesims- og mønehøyde 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- h) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 35%
- i) Maksimalt areal per bygning BYA = 250 m²
- j) Innenfor formålsområdet skal det avsettes et areal på minimum 100 m² til uteoppholdsareal som er egnet til ulike aldersgrupper året rundt. Arealet skal være solrikt, lunt, trafiksikkert, og utstyrt med sittemøbler og lekeplassapparater tilpasset småbarn.
- k) Feltet skal ha adkomst fra SV, privat veg. Plassering av avkjørsel markert med piler i plankart tillates justert.

- l) Eierform er privat

4.1.3 Industri / lager (felt BKB)

- a) Området er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder kontor og lager
- b) Laveste tillatte nivå på ferdig overflate av nye kaier og fyllinger er +3,05 moh.
- c) Fyllingstopp mot sjø skal forsynes med kantsteiner for bølgebryting
- d) Laveste tillatte gulvnivå i nye bygninger er +3,55 moh.
- e) Maksimal gesims- og mønehøyde generelt er 20,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- f) Det tillates oppført én bygning med maksimal BYA 100 m² innenfor området med gesims- og mønehøyde på inntil 60,0 m.
- g) Gesimshøyde skal ikke overstige kote +25 moh. Det tillates én bygning inntil +65 moh
- h) Piper, siloer og andre tekniske anlegg tillates høyere (men ikke over +65 moh)
- i) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 70%
- j) Feltet har adkomst fra o_SKV offentlig veg via avkjørslene SV2, SV3 og SV4. Avkjørsler skal prosjekteres og utføres i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.
- k) Formålsgrense mellom BKB og VHS og mellom BKB og VKA er å anse som kote 0 i ht. NN2000.
- l) Eierform er privat

4.1.4 Kombinert bolig og parkering (felt BAA)

- a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse og parkeringsplass
- b) Det tillates inntil 2 boligbygninger innenfor feltet
- c) Bygningene kan være enebolig, tomannsbolig eller hybelhus med inntil 6 enheter
- d) Bygningenes utforming skal samordnes innenfor området
- e) Tillatte takformer: pulttak, saltak og valmtak med takvinkel 5 – 35 grader
- f) Maksimal gesims- og mønehøyde 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- m) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 25%
- n) Maksimalt areal per bygning BYA = 200 m²
- g) Det tillates inntil 20 parkeringsplasser for personbil og 20 parkeringsplasser for sykkel
- h) Parkeringsplassene skal være tilknyttet brukere av felt BFS, BAA og BN
- i) Feltet skal ha adkomst fra SV, privat veg. Plassering av avkjørsel markert med piler i plankart tillates justert.
- j) Eierform er privat

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med inndeling i formål som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veg- og gateutformingen, med mindre noe annet er nevnt i bestemmelsene.
- b) Omdisponering mellom underformål som følge av nærmere prosjektering vil kunne tillates.
- c) Mindre justering av formålsgrenser mellom "Annen veggrunn, grønnstruktur" og tilstøtende arealformål vil kunne tillates om nærmere detaljprosjektering viser slikt behov.
- d) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.

4.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

- a) Området er avsatt til kjøreveg
- b) Veger skal utformes og utføres i henhold til vegvesenets vegnormaler

- c) Kjørebanen skal ha fast dekke
- d) Eierform er offentlig

4.2.3 Veg (SV)

- a) Området er avsatt til kjørevege
- b) Veger skal utformes og utføres med tilfredsstillende teknisk standard. Kryss mot offentlig veg skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. For øvrig tillates fravik fra vegvesenets vegnormaler.
- c) Kjørebanen skal ha grusdekke eller fast dekke
- d) Eierform for f_SV1 er felles
- e) Eierform for SV2-SV4 er privat

4.2.4 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

- a) Området er avsatt til sidearealer for veg
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Eierform for o_SVG1 – o_SVG6 er offentlig
- d) Eierform for f_SVG7 – f_SVG9 er felles

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

4.4.1 LNFR areal (L)

- a) Området er avsatt til nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- b) Det tillates ikke bebyggelse i formålsområdene
- c) Det tillates skjøtsel av vegetasjon. Snauhogst må ikke forekomme.

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

4.4.1 Ferdsel (VFE)

- a) Området er avsatt til nødvendig sjøareal for fri allmenn ferdsel
- b) Det tillates ikke konstruksjoner, installasjoner og forankringer som kan hindre fri ferdsel

4.4.2 Havneområde i sjø (VHS)

- a) Området er avsatt til nødvendig sjøareal tilknyttet aktivitet i næringsområde BKB
- b) Det tillates flytebrygger, forankringer og lignende installasjoner som ikke kommer i konflikt med manøvreringsarealer eller er til hinder for fri ferdsel på sjø inntil planområdet
- c) Tiltak innenfor området må ikke hindre nødvendig sikt til sjømerker

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- a) Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over kjørebanen. Det tillates stolper som er nødvendig for skilt og belysning innenfor sonen. I frisiktsoner skal vegetasjonen til enhver tid holdes i en høyde under siktlinjer
- b) Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg i hensynssonen for høyspentlinje. Tiltak som er nødvendige for fremføring av strøm, vann eller annen teknisk infrastruktur, samt sikringstiltak mot flom, skred eller andre farer tillates i hensynssonen.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Grunnforhold:** Det skal legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- b) **Teknisk infrastruktur:** VVAO-plan (plan for veg, vann, avløp og overvannshåndtering)

6.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Grunnforurensning:** Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurderinger og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.
- b) **Nordland fylkeskommune** skal godkjenne detaljplaner for tiltak som berører fylkesveg

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tiltaket:

- a) ha tilstrekkelig sikkerhet
- b) ha tilstrekkelig brukbarhet
- c) være tilkoblet teknisk infrastruktur
- d) Renseanlegg skal være opparbeidet innenfor felt BKB

6.3.2 Før nye boliger i formålsområde BAA og BFS og ansatt-parkering i BAA kan tas i bruk
skal lyspunkt ved kryss forsterkes som tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter

6.3.3 Før nye boenheter i formålsområde BFS og BAA kan tas i bruk

Skal uteoppholdsareal for alle i hht. 4.1.2.j være opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning i tillegg til planbestemmelser

Plankart

dato 06.01.2025