



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKROVA

PLAN NR. 301

OMRÅDEREGULERING

Dato:

XX.XX.XXX

Dato for siste revisjon:

Dato for siste revisjon Vågan kommune

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

Mindre endring:

1. Planens hensikt

Denne områdereguleringen skal tilrettelegge for en positiv vekst og utvikling i Skrova som bygger på FNs bærekraftsmål og samfunnsplanen for Vågan. Planen skal være forutsigbar og gjennomførbar, samtidig som den skal ivareta samfunnsmessige og allmenne behov som måtte komme i fremtiden. Planen skal legge til rette for at prosessene som skal til for å skape god steds- og samfunnsutvikling blir enklere å gjennomføre. Områdereguleringen skal bidra til å skape bolyst og gode rammer for næringsutviklingen i Skrova.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Følgende Bestemmelser gjelder for hele planområdet.

a) Arkitektonisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. Pbl §§ 29-1 og 29 -2. Det skal legges vekt på kvalitet, holdbarhet, estetisk utforming og bevist og variert fargebruk.
- Ny bebyggelse skal ha en form, bebyggelsesstruktur, plassering og bruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse eller være ny arkitektur som beriker stedet.
- For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges vekt på nytekning og innovasjon.
- Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning.
- Høyblokkbebyggelse tillates ikke oppført innenfor planområdet.

b) Støy og støv (§ 12-7 nr. 3)

- Anbefalte grenseverdier som er gitt i T1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker.
- Ved regulering i områder med nærliggende industrivirksomhet eller annen støygenererende virksomhet, skal det utarbeides støysonkart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T1442/2016.
- Det tillates ikke permanent støvgenererende virksomhet innenfor planområdet. I bygge og anleggsperioder skal det iverksettes tiltak som begrenser støvplager for omgivelsene.

c) Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

- Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av flest mulig. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper.

d) Havstigning (§ 12-7 nr. 4)

- 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.
- Nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt skal som hovedregel plasseres på minimum kote 4 (NN 2000). Dersom dette ikke er praktisk gjennomførbart skal bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 tåle sjøvann og bølgepåvirkning.
- Kommunen kan pålegge høyere kotenivå der lokale forhold krever dette, eller dersom det skjer endringer i nasjonale retningslinjer.

e) Energi (§ 12-7 nr. 4)

- Det skal ved etableringer av nye bygg vurderes bruk av alternative energikilder. Vurdering skal følge søknad om byggetillatelse.

f) Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

- I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen. Renovasjonsløsningen skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe.
- Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene for kommuner tilsluttet LAS IKS.
- Kommunen kan forenkle kravet til dokumentasjon i mindre byggesaker hvor utearealet ikke blir vesentlig endret eller berørt.

g) Vann, avløp og overvann (§ 12-7 nr. 4)

- Alle nye etableringer skal skje i henhold til den til enhver tid gjeldende plan for vann, avløp og overvann i Vågan kommune. Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger ihht. standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.

- Vann- og avløpsanlegg skal være ferdig prosjektert med godkjent løsning før det kan gis igangsettingstillatelser. Brukstillatelser skal ikke gis før vannforsyning og kloakkavløp er ferdig opparbeidet.
- Det tillates ikke å etablere lavtliggende private avløpsanlegg til sjø uten fordrøying, eller på en annen måte hindrer at sjøvann komme i konflikt med valgt rensetiltak. Alle avløpsutslipp skal søkes til Vågan kommune om en utslippstillatelse.
- Det kan ikke gis tillatelse til byggetiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking er sikret.

h) Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

- 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/eller Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan kan fattes. Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge eksplisitt samtykke fra de samme kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven.
- Sametinget er myndighet for samiske kulturminner. Kulturminner i sjø forvaltes av museet i Tromsø.

i) Parkering (§ 12-7 nr. 7)

- Arealkravet pr biloppstillingsplass er 18m² inklusiv manøvreringsreal. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av parkeringsplassene.
- Parkeringsplasser for biler skal inngå i illustrasjonsplan ved innsending av byggesøknad.
- Det stilles krav til antall parkeringsplasser i bestemmelsene for planens arealformål.

j) Byggegrense

- Langs offentlig vann- og avløpsanlegg tillates ikke bygninger/permanente eller varige konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter. Avstandskravet kan reduseres for mindre tiltak dersom det ikke medfører ulemper for det offentlige vann- og avløpsanlegget.
- Byggegrense mot veg er 4 meter fra midtlinjen av veibanen.
- Om det ikke er egen byggegrense for tiltak i plankart eller detaljregulering er byggegrensene lik formålsgrensene mot sjø, vann og vassdrag.

k) Dokumentasjonskrav

- Det skal i alle plan- og byggesaker dokumenteres at kravet om gode visuelle kvaliteter blir oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de valgte løsninger. Dokumentasjonen skal være i form av snitt, fasadeoppriss, perspektiver, situasjonsplan og eventuelle andre illustrasjoner.
- Situasjonsplan inklusiv plan for eventuell snuplass, snøopplag og parkering skal være godkjent av Vågan kommune ved teknisk drift.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (FBF, RU)

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1, BF2 og BF3

- Det skal utarbeides detaljregulering for felt BF1, BF2 og BF3 jf. §12-7 nr. 11 før det tillates tiltak innenfor feltene.
- Arealformålet omfatter boligbebyggelse med småhuskarakter og tilhørende anlegg.
- Allmennhetens bruk eller ferdsel i områdene skal ivaretas.
- Store terrenginngrep og silhuettvirkning av ny bebyggelse skal unngås.
- Regulert veg tilpasses landskap, terreng og situasjonen til området.

3.1.2 Fritidsbebyggelse frittliggende, felt FBF

- Det skal utarbeides detaljregulering for felt FF1 jf. §12-7 nr. 11 før det tillates tiltak innenfor feltet.
- Arealformålet omfatter ordinære fritidsboliger med tilhørende anlegg beregnet for å bebos i kortere tidsrom til fritidsformål i privat bruk, med varierende størrelse og standard.
- Allmennhetens bruk eller ferdsel i områdene skal ivaretas.
- Store terrenginngrep og silhuettvirkning av ny bebyggelse skal unngås.

3.1.3 Råstoffutvinning, felt RU

- Det skal utarbeides detaljregulering for felt BRU, jf. §12-7 nr. 11 før det tillates tiltak innenfor dette feltet.

- Konsekvenser for naturmangfold, landskap og forurensning (herunder støy og støv) skal utredes og avbøtende tiltak skal sikres gjennom reguleringsplan.
- Etterbruken av områder avklares i detaljreguleringen.

4. Bestemmelser til arealformål

Følgende bestemmelser gjelder for de enkelte arealformålene i planen

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

3.2.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 – BF26

Arealformålet omfatter boligbebyggelse med småhuskarakter

a) Generelt om utforming av boligbebyggelse (§12-7 nr. 1):

- Nye tiltak som har småhuskarakter og som samspiller med eksisterende bebyggelse tillates uten nærmere detaljregulering.
- Lavblokkbebyggelse krever detaljregulering. Det tillates ikke lavblokkbebyggelse i områder hvor bebyggelsens volum eller høyde kommer i konflikt med viktige kulturmiljø eller kulturminner, det gjelder særlig innenfor og i tilknytning til hensynssonene kulturmiljø H570. Heller ikke på synlige høyder tillates lavblokkbebyggelse som vil være eksponert mot omgivelsene rundt. Det skal vurderes boligtypesammensetning og krav til leilighetsstørrelser i reguleringsplaner for lavblokker.
- Adkomst til hver enkelt bolig skal være sikret før igangsettingstillatelse. Der det er planlagt flere boliger bør adkomst anlegges felles for disse. Nye adkomster og veier skal anlegges på en måte som gir nye forbindelser og gjennomganger for gående.

b) Utnyttingsgrad (§12-7 nr. 1):

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

c) Høyde (§12-7 nr. 1):

- Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For felt BF1, BF2, BF3 og BF4 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter.

- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- 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.

For felt BF10, BF11 og BF12 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 7 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt BF13 og BF14 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- 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.

For felt BF15, BF16 og BF17 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 7 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt BF18, BF19, BF20, BF21, BF22, BF23, BF24, BF25, og BF26 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.
- 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.

d) Bebyggelsens plassering (§12-7 nr. 1):

- Tiltak skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Det tillates hensiktsmessig tilpasning til topografi og ev. andre praktiske eller juridiske forhold med inntil 2 meter.

e) Parkering (§12-7 nr. 4, 5):

- Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker for boligbebyggelse avsettes plass for 1 bil og 2 sykler.

- Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal primært løses på egen grunn eller ved fellesanlegg / plass.

3.2.4 [Fritidsbebyggelse, felt FBF1](#)

Arealformålet omfatter ordinære fritidsboliger

- Bestemmelser for feltet er angitt i punkt 3.1

3.2.5 [Kontor/tjenesteyting, felt K/T1 – K/T4](#)

Arealformålet omfatter offentlig eller privat tjenesteyting slik som barnehage, skole, undervisning, kontor og med tilhørende utearealer med lekeplasser, skolegård, idrettsanlegg, forsamlingslokale, kulturinstitusjon og kirke eller annen religionsutøvelse og.

a) Utnyttingsgrad (§12-7 nr. 1):

- %BYA= Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 80% av tomtearealet innenfor K/T1 og 20% av tomtearealet innenfor K/T2.

b) Høyde (§12-7 nr. 1):

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter. 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.

c) Bebyggelsens plassering (§12-7 nr. 1):

- Bygninger, anlegg, stier, veier og parkeringsplasser skal plasseres med god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer.

3.2.6 [Råstoffutvinning, felt RU](#)

Arealformålet omfatter masseuttak

- Bestemmelser for feltet er angitt i punkt 3.1, b)

3.2.7 [Andre type bebyggelse og anlegg, felt ABA1 og ABA2](#)

Arealformålet omfatter helikopterlandingsplass, eldre brønn, båtoppsett og fiskehjeller

a) Felt ABA1

Det tillates å etablere helikopterlandingsplass innenfor arealformålet. Plassering av helikopterlandingsplassen innenfor området skal dokumenteres ved rammesøknad. Valg av plassering skal baseres på støyutredning for helikopter, vindforhold ved landing/avgang og dokumentasjon av sikkerhetsavstander.

b) Felt ABA2

Arealformålet omfatter eldre brønn i Skrova. Det tillates tiltak som ivaretar og istandsetter brønnen. Det tillates ikke å rive brønnen.

3.2.8 [Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, felt ASB1, ASB2 og ASB3](#)

a) Felt ASB1

Arealformålet omfatter eldre båtoppsett. Det tillates tiltak som ivaretar og istandsetter båtoppsettet. Det tillates ikke å fjerne båtoppsettet.

b) Felt ASB2

Innenfor feltet tillates teknisk infrastruktur tilknyttet vannforsyning og tilhørende anlegg.

c) Felt ASB3

Arealformålet skal benyttes til tørking av fisk og bestå av fiskehjeller. Tiltak som ikke hindrer dette formålet, kan tillates, ved søknad.

3.2.9 [Uthus/naust/badehus, felt UNB](#)

Arealformålet omfatter uthus, naust, sjøbuer og badehus

a) Generelt om utforming (§12-7 nr. 1):

Det tillates oppføring av uthus, naust, sjøbuer og badehus innenfor arealformålet. Ved oppføring av nye bygninger innenfor arealformålet tillates ikke arealer for varig opphold.

b) Høyde (§12-7 nr. 1):

Det tillates gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 5,5 meter.

c) Utnyttingsgrad (§12-7 nr. 1):

Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) er 60% av tomtearealet.

3.2.10 [Kombinert bebyggelse og anlegg, felt KBA1 – KBA29](#)

Arealformålet omfatter forretning, kontor, handel, service, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, parkering, lager, naust, sjøbuer og båthus. Hva som tillates innenfor det enkelte felt er angitt i bestemmelsene.

a) Krav om detaljregulering

- Det kreves detaljregulering ved etablering av mer enn 5 fritidsboliger / utleiehytter innenfor formålsgrensene av hvert enkelt felt med kombinert bebyggelse og anlegg.
- Lavblokkbebyggelse krever detaljregulering. Det skal vurderes boligtypesammensetning og krav til leilighetsstørrelser i reguleringsplaner. Det tillates ikke lavblokkbebyggelse i områder hvor bebyggelsens volum eller høyde kommer i konflikt med viktige kulturmiljø eller kulturminner. Heller ikke innenfor feltene KBA25 og KBA29 tillates lavblokkbebyggelse.

- Videre gjelder plan- og bygningsloven § 12-1 som fastsetter at for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

b) Arkitektonisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Nye bygninger skal videreføre sjøhustypologien i Skrova og bygningenes hovedfasade skal vende seg mot havna.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- Allmenheten skal sikres tilgang til kaier, fjære og sjø. Det tillates ikke oppføring av gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsonen.
- Adkomst til hvert enkelt bygg skal være sikret før igangsettingstillatelse. Der det er planlagt flere bygninger bør adkomst anlegges felles for disse. Nye adkomster og veier skal anlegges på en måte som gir nye forbindelser og gjennomganger for gående.

d) Utnyttingsgrad

- Hele tomtarealet tillates bebygd, sammenbygd med tilliggende bebyggelse og mot fortauskant dersom plan- og bygningslovens krav til brannsikkerhet, lys- og lydforhold er oppfylt, og nødvendig trafikk- og parkeringsareal er løst.
- Innenfor enkelte felt er det angitt byggegrense mot sjø i plankartet

e) Høyder (§12-7 nr. 1):

- Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå⁸⁸ rundt bygningen

For felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 3,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt KBA8, KBA9, KBA10, KBA11 og KBA12 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 3,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt KBA13 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 3,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt KBA14 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 11,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For felt KBA15, KBA16, KBA17, KBA18 og KBA19 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 3,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt KBA20 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 11,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For felt KBA21, KBA22, KBA23, KBA24 og KBA25 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

For felt KBA26, KBA27 og KBA28 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 11,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For felt KBA29 gjelder følgende:

- Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 3,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

d) Bebyggelsens plassering

- Tiltak kan etableres i tomtegrensen dersom dette ikke er til hinder for felles adkomstveier, allmenn tilgjengelighet eller annen felles infrastruktur.

e) Parkering

- Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse avsettes plass for 1 bil og 2 sykler.
- For næringsbebyggelse skal det avsettes plass for minst 2 biler pr virksomhet, der det skal beregnes 0,4 bil pr 100 m² BRA næringsbebyggelse (kontor, forretning, industri, etc).
- For større næringsbygg kan antall parkeringsplasser begrenses til totalt 5 plasser. Det skal avsettes plass til HC parkering.
- Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal primært løses på egen grunn eller ved fellesanlegg / plass.

f) Arealbruk

For felt KBA1 – KBA12 gjelder følgende:

- Innenfor felt KBA1 – KBA12 tillates boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, lager, naust, sjøbuer og båthus.
- Før fradeling av eiendommer innenfor KBA5 og KBA7 tillates skal det være opparbeidet lekeplass på 130 m².
- Før det kan gis byggetillatelse innenfor KBA5 og KBA7 skal vei, p-plasser og oppholdsareal være opparbeidet.

For felt KBA13 – KBA20 gjelder følgende:

- Innenfor felt KBA13 – KBA20 tillates forretning, kontor, handel, service, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, parkering, lager, naust, sjøbuer og båthus.
- Boligbebyggelse, fritidsboliger og utleieboliger tillates kun i 1. etasje dersom det ikke kommer i konflikt med annen næringsvirksomhet. I bygninger med forretning, handel, bevertning eller næringsformål tillates ikke bruksendring av 1. etasje til bolig-, fritids-, og utleieformål.

For felt KBA21 – KBA24 gjelder følgende:

- Innenfor felt KBA21 - KBA24 tillates boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, parkering, lager, naust, sjøbuer og båthus.

For felt KBA25 gjelder følgende:

- Innenfor KBA25 tillates boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, parkering, lager, naust, sjøbuer og båthus.

- Det skal sikres veitilkomst til gårds- og bruksnummer 47/301 og 47/135 via felt KBA25. Det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor område avsatt med hensynssone H410-1 infrastruktur før veien er opparbeidet. Veitilkomsten skal anlegges med god terrengtilpasning.
- Alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området og Risholmens høydevirkninger i Skrova.

For felt KBA26 - KBA28 gjelder følgende:

- Innenfor KBA26 – KBA28 tillates forretning, kontor, handel, service, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse med tilhørende bygninger og anlegg, fritids- og turistformål, parkering, lager, naust, sjøbuer og båthus.
- Det skal sikres veitilkomst til gårds- og bruksnummer 48/14 via felt KBA28. Det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor område avsatt med hensynssone H410-2 infrastruktur før veien er opparbeidet. Veitilkomsten skal anlegges med god terrengtilpasning.

For felt KBA29 gjelder følgende:

- Innenfor KBA29 tillates etablering av fritids- og turistformål, anlegg for småbåter, servicebygg, fiskehjeller, parkering, naust, sjøbuer og båthus.

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

3.3.3 Veg

- Veg og gatenettet skal utformes som et sammenhengende og tilrettelagt nettverk av forbindelser. Gående og syklende skal bli hensyntatt i utformingen.
- Opparbeiding av veger skal følge til enhver tid gjeldende kommunal norm.

3.3.4 Gatetun, felt GT

- Offentlig gatetun. Ved opprustning og utvikling av gatetunet skal universell utforming ivaretas.
- Opparbeiding av gatetun skal følge til enhver tid gjeldende kommunal norm.

3.3.5 Annen veggrunn - tekniske anlegg

- Arealer for annen veggrunn skal være til grøfter, skjæring og fylling, samt plass til snø ved brøyting.

3.3.6 Kai

- Arealer til kai skal være åpne for allmenheten.

3.3.7 Parkering

- f_P1 er felles parkeringsplass for K6 og K7

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.3 Turveg, felt TV

- Det tillates opparbeidelse av tur- og skiløyper, klopping og tilrettelegging for friluftsliv med tilhørende belysning og skilting innenfor felt til turveg.

3.4.4 Friområde

- Tilrettelegging av frilftsaktiviteter og bruk av friområde kan tillates dersom det ikke er til skade på naturverdier eller biologisk mangfold. Dette kan innebære tillatelse til gapahuker, stier, turveier og standardheving til universell utforming. Gapahuker mv. tillates etablert i tilknytning til etablerte stier.
- 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.
- Innenfor området FRI1 kan det tillates tiltak som tilrettelegger området for sankthansbål og andre fellesarrangementer i Skrova

3.4.5 Park, felt PA

- Innenfor felt PA skal det være offentlig park

3.4.6 Kombinerte grønnstrukturformål, felt KG

- Området tillates opparbeidet som friområde, turveg og park. Det tillates tiltak som hindrer stormflo og bølgepågang. \

3.5 Landbruks-, natur- og frilftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.1.1 LNFR-areal

- Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.
- Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller bruksendring fra fritidsbolig til bolig, tillates ikke. Tilrettelegging av frilftsaktiviteter 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. Gapahuker mv. tillates etablert i tilknytning til sti- og turveinett angitt i plankartet.
- 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.

4.1.2 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse, LSF1-LSF3

Arealformålet omfatter spredt fritidsbebyggelse

I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan følgende tillates etter søknad:

- a) Oppføring av fritidsbebyggelse
- b) Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til vann- og avløpsnett
- c) Rivning
- d) Fradeling av eiendom. Det tillates tomtestørrelser på inntil 2 dekar.

a) Utnyttingsgrad

BYA= Totalt BYA skal ikke overskride 150 m² for den enkelte eiendom.

b) Høyde

Mønehøyde skal ikke overskride 5,5 m fra nytt planert terreng.

c) Bebyggelsens plassering

Alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området. Tiltak skal ikke hindre allmennhetens bruk eller ferdsel i områdene. Det tillates ikke store terrenginngrep og silhuettvirkning av ny bebyggelse skal unngås. Det skal være god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer.

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

4.6.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

- Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerheten og framkommeligheten på sjøen.

4.6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag. Dette er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.
- 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.

4.6.3 Farled, felt FA

- Farled for sjøtransport og inn- og utseiling til Skrova. Kystverket har forvaltningsansvaret for hovedled og biled, kommunen har ansvar for ferdsel og farleder utenom disse områdene.
- Det tillates ikke andre installasjoner eller tiltak innenfor området enn det som er nødvendig for oppmerking av farleden og at hensynet til farleden blir ivaretatt
- Utdyping av farled kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet

4.6.4 Havneområde i sjø, felt HOS

- Flytebrygger tillates etablerte innenfor områdene. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan anlegget er tenkt løst.
- Tiltak skal godkjennes etter Havne og farvannsloven.
- Det skal finnes løsninger for avfall og det skal foreligge rutiner for å hindre forurensing i båthavnene.

4.6.5 [Naturområde i sjø og vassdrag, NSV](#)

- Området skal benyttes til vern av naturverdier i sjø og vassdrag, inkludert strandsone. Formålet er å bevare biologisk mangfold, landskapsverdier og økologiske funksjoner. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Eventuelle øvrige tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8–12.

4.6.6 [Friluftsområde i sjø og vassdrag, FLV](#)

- Område avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Terrenginngrep og andre tiltak som reduserer områdets verdi for friluftsliv er ikke tillatt.

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

Bestemmelser til planens hensynssoner som gir hensynssonene rettslig innhold

5.1 [Sikrings-, støy- og faresoner \(§ 11-8 a\) \(H190\)](#)

5.1.1 [H190-1 og H190-2 forurensset grunn](#)

- Før det kan gis igangsettingstillatelse ved tiltak innenfor hensynssone H190 forurensset grunn skal det gjennomføres grunnundersøkelser og utarbeides tilhørende tiltaksplan.

5.1.2 [H190-3 Restriksjonsarealer](#)

- Ved større og særlige vesentlige tiltak innenfor hensynssone H190-3 restriksjonsarealer skal Avinor ha saken til uttalelse.

5.2 [Særlige krav til infrastruktur \(§ 11-8 b\) \(H410\)](#)

- For sone H410-1 skal det sikres veitilkomst til gårdsnummer 47 bruksnummer 135 og 301. Tiltak innenfor hensynssonen som vil hindre veitilkomst til eiendommene tillates ikke.
- For sone H410-2 skal det sikres veitilkomst til gårdsnummer 48 bruksnummer 14 og 16. Tiltak innenfor hensynssonen som vil hindre veitilkomst til eiendommene tillates ikke.

5.2 [Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø \(§ 11-8 c\) \(H530, H570\)](#)

5.2.1 [H530 hensyn friluftsliv](#)

- Friluftsområde skal være tilgjengelige for allmennheten, og det skal ikke etableres gjerder eller andre tiltak som begrenser allmenhetens tilgang i området.

5.2.2 [H570 bevaring kulturmiljø](#)

- Kulturmiljøet skal tas vare på og være en ressurs. Det skal foretas spesielle hensyn ved søknad om tiltak. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller

kulturmiljøet, og det skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Bebyggelsesstruktur, arkitektur og byggeskikk er sentrale i alle hensynssonene.

- Ved søknad om tiltak skal det omkringliggende bygningsmiljøets og den stedegne by- og byggeskikken være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk og kvalitet skal vektlegges.
- Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til uttalelse hvor kulturminner berøres i plan- og byggesaker.

5.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

5.3.1 H730 kulturminner

- Sonene H730 viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonene 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/eller Sametinget.

5.4 Detaljering reguleringsplan skal fortsatt gjelde (§ 11-8 f) (sone H910)

5.4.1 H910 Detaljreguleringer

- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret:
PlanID 31 Ørhaugen i Skrova
PlanID 288 Kuholmen