

KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR

PLANBESTEMMELSER 2020 - 2040



VÅGAN
KOMMUNE





**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR
KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR 2020 – 2040**

Dato for behandling i Formannskapet 20.01.2020
Vedtatt i kommunestyret 27.01.2020
Saksnr. KS-004/20

A handwritten signature in blue ink, positioned above a dotted line.

Ordfører Vågan kommune



Innhold

GENERELLE BESTEMMELSER	5
§ 1 Planens formål.....	5
§ 2 Virkninger av planen.....	5
§ 2.1 Planer som utgår	5
§ 3 Plankrav	5
§ 3.1 Unntak fra plankrav	5
§ 4 Rekkefølgekrav (PBL 11-9 nr. 4)	6
§ 5 Utbygningssavtaler (PBL § 11-9 nr. 2).....	6
§ 5.1 kommunale boenheter.....	6
§ 6 Arkitektur og byform	6
§ 6.1 Byggegrenser (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad.....	7
§ 6.3 Bruksendring av bolig (PBL § 31-6).....	7
§ 6.4 Generelle dokumentasjonskrav	7
§ 6.5 Stedsanalyse	8
§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	8
§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser.....	8
§ 7.2 Ras- og skredfare	8
§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning.....	8
§ 7.4 Vern mot forurensning.....	9
§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn.....	9
§ 7.6 Restriksjonsområder	9
§ 8 Overflatevann	9
§ 9 Energi og klimagassutslipp	9
§ 10 Handel.....	10
§ 11 Skilt, reklame og belysning.....	10
§ 12 Universell utforming.....	10
§ 13 Barn og unge.....	11
§ 14 Folkehelse	11
§ 15 Støy.....	11
§ 15.1 Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden	12
§ 16 Fylling i sjø	12
§ 18 Tiltak nært strandsone og vassdrag (jf. PBL §1-8).....	12

§ 19 Automatisk fredete kulturminner	13
§ 20 Kulturminnebevaring.....	13
§ 21 Uteoppholdsarealer.....	13
§ 22 Parkeringsbestemmelser	17
§ 23 Havneområder og sjøfront	18
BESTEMMELSER TIL AREALKATEGORIER	21
§ 24 Bebyggelse og anlegg	21
§ 25 Boligbebyggelse	21
§ 26 Sentrumsformål.....	21
§ 27 Kjøpesenter	22
§ 28 Offentlig eller privat tjenesteyting	22
§ 29 Fritids- og turistformål.....	22
§ 30 Næringsbebyggelse	22
§ 31 Idrettsanlegg.....	23
§ 32 Andre typer bebyggelse og anlegg – naust	23
§ 33 Uteoppholdsarealer.....	23
§ 34 Grav- og urnelund.....	23
§ 35 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	23
§ 36 Grønnstruktur.....	25
§ 37 LNF (PBL § 11-7, nr. 5a)	25
§ 37.1 LNF areal for spredt bebyggelse (§11-11, nr. 2).....	25
§ 38 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6) .	26
§ 36 Småbåthavn.....	26
§ 39 Friluftsområde	26
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	27
§ 40 Sikrings-, støy og faresone (jf. PBL 11-8 a)	27
§ 41 Sone med særlige krav til infrastruktur (jf. PBL 11-8 b)	27
§ 42 Sone med angitte hensyn (jf. PBL § 11-8 c).....	27
§ 43 Sone for båndlegging (jf. PBL § 11-8d)	28

BESTEMMELSER KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Planens formål

Formålet med kommunedelplanen er å legge til rette for at Svolveær skal være en attraktiv, levende og mangfoldig by. Flere mennesker skal kunne oppsøke Svolveær, befolkningen og næringslivet skal vokse og det skal sikres flere og mer varierte kultur- og fritidstilbud. Byutviklingen skal være bærekraftig for å ivareta natur og miljø, sosiale forhold og økonomiske hensyn.

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

§ 2 Virkninger av planen

Kommunedelplanen for Svolveær, bestående av plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken innenfor planområdet. Retningslinjer gir veiledning i plan- og byggesaker.

Ved motstrid skal kommunedelplanen gjelde foran eldre plan jfr. PBL §1-5.

§ 2.1 Planer som utgår

Planer som utgår er listet opp i vedlegg A.

§ 3 Plankrav

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.1 Unntak fra plankrav

Generelle unntak

Det kan gjøres unntak fra krav om reguleringsplan i tilfeller hvor tiltaket er et mindre utbyggingstiltak og det er i tråd med overordnede mål for by- og sentrumsutviklingen. Følgende betingelser skal være oppfylt:

- Tiltaket er ikke innenfor et område som krever reguleringsplan etter planens bestemmelser eller vedlegg B.
- Tiltaket har maksimalt 4 nye boenheter.
- Enkelttiltak er under 1000m² BRA.
- Tiltaket medfører ikke privatisering eller konflikt med offentlig grønnstruktur, strandsone, havnepromenade, friområder, turløyper eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet til slike områder.
- Tiltaket samsvarer med kommunedelplanens retningslinjer til %-BYA, %-BRA, høyder, takform, parkeringsnorm, uteoppholdsarealer og er ellers i samsvar med de bestemmelser gitt i denne plan.
- Tiltaket berører ikke bygninger som er bevaringsverdige på temaplan for kulturminner eller hensynssone H530/H560. Dersom tiltaket har konsekvenser for bygninger som inngår i del av bevaringsverdig bygningsmiljø må tiltakshaver dokumentere at tiltaket er i samsvar med bestemmelser og retningslinjer gitt i §20 Kulturminnebevaring.
- Tiltaket er utenfor hensynssone.

Unntak for gang- og sykkelvei

Mindre gang- og sykkelveistrekninger kan bygges uten reguleringsplan langs kommunale gater.

Unntak ved gjenoppbygging etter brann

Gjenoppbygging etter brann tillates etter kommunedelplanens bestemmelser.

§ 4 Rekkefølgekrav (PBL 11-9 nr. 4)

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

Teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp skal være etablert eller sikret opparbeidet før det tildeles igangsettingstillatelse.

Det skal i reguleringsplan eller som vilkår i byggesak sikres at nye boliger ikke blir tatt i bruk før det er gjennomført forholdsmessige tiltak for trafiksikker skolevei.

§ 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 regulering av 6 boenheter eller flere skal behovet for kommunale boenheter vurderes. Der dette er aktuelt, skal det stilles rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan som gir grunnlag for utbyggingsavtale. Behovet for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av reguleringsarbeidet.

§ 6 Arkitektur og byform

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom materialvalg og bevist fargebruk.

I enhetlige bygningsmiljø (se vedlegg B) skal ny bebyggelse videreføre områdets karakter. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Nytenking og innovasjon skal vektlegges for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

Det skal foretas avbøtende tiltak for å begrense eventuelle ulemper og potensielle konflikter ved fortetting i boligområder.

I indre by skal siktlinjer (temakart), gode byrom, tverr- og langsgående gangforbindelser og allmenn tilgang til sjø være overordnede prinsipper for bystrukturen. Dette skal identifiseres gjennom stedsanalyser. Det omkringliggende landskapet, kulturminner, grøntstruktur og Svolværs historiske preg skal være grunnleggende for utformingen av nye bygninger og byrom. For delområdene Vorsetøya og Svolvær sentrum skal det sikres en helhetlig kvartalsbebyggelse.

Tak, takterrasser og takhager skal vurderes som del av bylandskapet og behandles som en del av tiltakets samlende arkitektoniske uttrykk.

Svolvær kirke skal bli hensyntatt ved tiltak som kan få innvirkning på kirkebygget sin fremtredelse i bylandskapet. Nye tiltak må utformes på en måte som ivaretar kirken sin historiske og kulturelle verdi i Svolvær.

Det omkringliggende landskapet og viktige landemerker skal være fremtredende i bymiljøet. Mellomrommene og åpenheten i bybebyggelsen skal trekke landskapet og fjellene inn som en del av arkitekturen, viktige siktlinjer skal derfor ikke bygges igjen.

Bygninger skal ha god orientering og tilpasning til sol og lysforhold. Inntrukne etasjer skal benyttes der det sikrer bedre solforhold for viktige byrom, uteoppholdsarealer, parker og gater.

Det skal sikres lune byrom som er skjermet mot vind gjennom bebyggelsens beliggenhet.

Nedkjørsler til garasjer og ramper i tilknytning til inngangspartier skal integreres helhetlig i bygningens arkitektur og hovedform. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot viktige byrom eller parker.

Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger eller høye forstøtningsmurer.

§ 6.1 Byggegrenser (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Der det ikke er vist byggegrense mot vei i reguleringsplan skal ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse forholde seg til områdets/kvartalets dominerende byggelinjen mot vei. Langs offentlig vann- og avløpsanlegg tillates ikke bygninger/permanente eller varige konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter.

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

§ 6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Kommunedelplanen angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for ulike delområder og arealformål. Gjennom de enkelte plan- og byggesakene må krav til byggehøyder og utnyttelse tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.

Om ikke annet fremkommer i vedlegg B tillates småhusbebyggelse (enebolig og rekkehus) oppført i 3 etasjer med inntil 9 meter mønehøyde og utnyttelsesgrad 40 %-BYA.

Blokkbebyggelse ønskes primært etablert i tråd med vedlegg B. Det er krav om reguleringsplan og det tillates inntil 6 etasjer.

Det skal gjennomføres vindanalyser av bebyggelse høyere enn 42 meter med virkningene av minst to fremherskende vindretninger. Det skal i tillegg utarbeides sol- og skyggediagram slik kravene fremkommer for uteoppholdsareal i § 24.3 *dokumentasjonskrav*.

§ 6.3 Bruksendring av bolig (PBL § 31-6)

I godt etablerte eneboligområder og for delområde 5 må det foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell o.l, jf. PBL § 31-6.

§ 6.4 Generelle dokumentasjonskrav

Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav til dokumentasjon som viser at gode visuelle kvaliteter er 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.

I reguleringsplaner og byggesaker skal det framlegges terrengsnitt som viser høyder på ny og eksisterende bebyggelse, med nytt og eksisterende terreng.

For alle prosjekter med størrelse over 500m² grunnflate og eller med høyde over 5 etasjer skal det utformes fysisk modell i målestokk 1: 250 (200 / 500 kan vurderes). For å sikre en best mulig illustrasjon og forståelse av prosjektet. Materialbruk og utsnitt for omkringliggende situasjon gjøres i samråd med Vågan kommune.

§ 6.5 Stedsanalyse

Tiltakshaver skal utarbeide en overordnet stedsanalyse i forbindelse med oppstartsmøte til reguleringsplan. Stedsanalysen kan suppleres og revideres i det videre reguleringsarbeidet. Innholdet i stedsanalysen skal redegjøre for følgende forhold:

- Bystruktur, herunder siktlinjer, akser, gateforbindelser og byrom
- Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse
- Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner
- Vurderinger rundt form, volum og høyder

Stedsanalysene skal belyse disse forholdene gjennom illustrasjonsplaner / diagrammer, snitt og eventuelle andre framstillingsteknikker i tillegg til beskrivende tekst.

§ 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 § 8 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. Etablering av ny bebyggelse som er utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn at overflate gulv er på kote 4,0m (NN 2000). Ved anbefalinger fra NVE eller for tiltak som er særlig utsatt for stormflo og bølgepågang vil det være nødvendig med innskjerping av kravet.

I byggverk med avløpssystem skal dette sikres mot tilbakeslag ved stormflo.

§ 7.4 Vern mot forurensning

Tiltak som kan medføre forurensning iform 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.

§ 7.6 Restriksjonsområder

Før oppføring av bygg eller anlegg som kan komme i strid med høyderestriksjonsflater / byggerestriksjonsflater i juridisk bindende temakart skal Avinor forelegges sakene. Dette for å avklare hensyn til gjeldene hinderflater rundt Svolvær lufthavn. Temakartene høyderestriksjonsflate / hinderflate (ENSH-P-08) og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg (ENSH-P-09) fremkommer i vedlegg C og er juridisk bindende for tiltak innenfor planområdet.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanene, skal Avinor Svolvær

lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

§ 8 Overflatevann

Alle reguleringsplaner skal redegjøre 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.

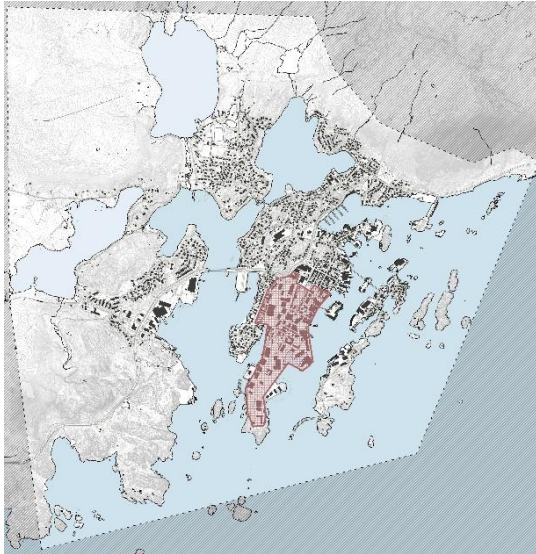
Retningslinje til § 8 Overflatevann

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 større tiltak 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. Kravet gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse over 500 m² BRA.

§ 10 Handel



Nye handelsarealer utover 3000m² BRA, utvidelse av eksisterende handelsarealer eller bygninger som fremstår som en enhet, utover 3000m² BRA tillates kun innenfor sentrumssonen (1135).

Retningslinjer til § 10 Handel

Handel med plasskrevende varetyper bør primært lokaliseres i Osan eller langs Vorsetøyveien. Annen forretning og servicetilbud bør være innenfor 800 meter gange fra akse mellom torget og arealformålet kjøpesenter.

Alle handelslokaler skal preges av åpenhet og med innganger fra offentlige gate, byrom og / eller kai. Det skal legges vekt på gode visuelle kvaliteter og aktive fasader. Lange fasadeløp skal brytes opp gjennom utforming eller bruk.

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Spøringsanalyse for varelevering kan kreves.

§ 11 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.

Det tillates en gatebukk pr virksomhet som kun kan stå ute i forretningens åpningstid. Gatebukkene skal ikke være til hinder for myke trafikanter eller vedlikehold av fortau. Det skal sikres minimum 2 meter fri bredde på fortauet.

Kommunen kan stille krav til enhetlig skiltning innenfor avgrensede områder eller i forbindelse med reguleringsplan.

For større utbyggingsområder bør det utformes helhetlige belyningsplaner, som gir føringer for plassering, belyningsgrad og lyskilde/armatur. Lysettingen skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

En utfyllende norm for skilt, reklame og belysning kan vedtas av Vågan kommunestyre som grunnlag for plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

§ 12 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 planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

Råd for funksjonshemmede skal være høringsinstans i alle plansaker.

§ 13 Barn og unge

Barn og unges representant og ungdomsrådet har medvirkningsrett og skal sikres.

Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. I planleggingen skal barnetråkkregistreringer 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.

§ 14 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 forurensing.

§ 15 Støy

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T-1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringsaker.

Retningslinje til § 15 Støy

Kommunen bør ved regulering eller tiltak etter Plan- og bygningslovens § 20-1, i områder med nærliggende industrivirksomhet, i tilknytning til trafikkåreer eller annen støygenererende virksomhet, kreve at det utarbeides støysonkart eller at det foretas støymålinger med utgangspunkt i T-1442/2016.

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

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	-
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	-
Flyplass	52 L_{den}	80 L_{5AS}	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}	-
Motorsport	45 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå	60 L_{5AF}
Skytebaner	30 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå.	60 L_{AImax}
Vindmøller	45 L_{den}	-	-

§ 15.1 Ulempehåndtering i anleggs- 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, trafikkikkerhet 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

Planens formålslinjer mot sjø er ikke absolutte og må forstås som veiledende. Endelig grense og fyllingsfot mot sjø skal fastsettes i reguleringsplan. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring med utførelse som beskrevet i retningslinjene.

Retningslinjer til §16 Fylling i sjø

For alle nye utfyllinger i sjø skal det godkjennes en illustrasjonsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende område.

Dersom sjøfronten plastres bør det være en plan plastret fylling med blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. 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 Fylkesmannen 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 massedeponeringsplan. 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 Tiltak nært strandsone og vassdrag (jf. PBL §1-8)

Langs sjø, vann og vassdrag er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter. Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, her gjelder kommunedelplanens formålsgrenser. Tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates så fremt økologiske og biologiske vurderinger tillater det. Dette gjelder både langs sjø, vann og vassdrag.

Retningslinje til § 18 tiltak nært strandsone og vassdrag

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører strandsone eller vassdrag skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap, naturmangfold og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse verdiene er hensyntatt i planen og det skal avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål.

§ 19 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 § 19 Automatisk fredete kulturminner

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

§ 20 Kulturminnebevaring

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen og være en ressurs for byen. I temakart kulturminner fremkommer en oversikt over verneverdig bebyggelse og kulturmiljø i Svolvær. Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. For ny bebyggelse i nærheten av kulturminner, skal det redegjøres for hvordan tiltaket er tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til uttalelse hvor kulturminner berøres i plan- og byggesaker.

§ 21 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 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. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter.

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.

§ 21.1 Uteoppholdsarealer i ytre by

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

Småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m² MUA pr. boenhet.

For 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 (høy-/lavblokk) 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.

§ 21.2 Uteoppholdsarealer i indre by

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger 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 trafiksikker. 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.

Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn. Plassering skal ta hensyn til skjerming mot vind og nedbør.

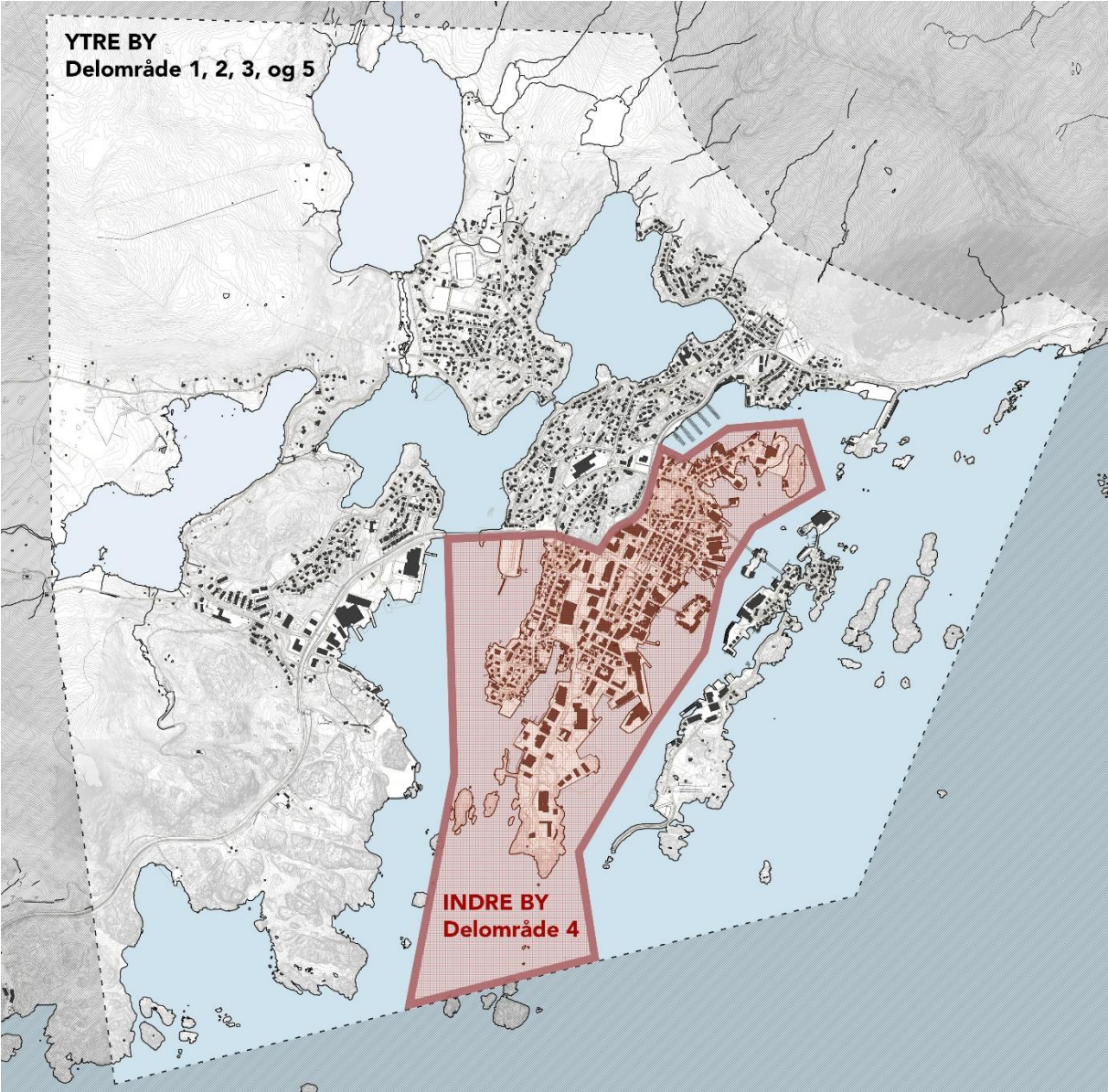
Der MUA legges til offentlig arealer skal i tillegg følgende kriterier være oppfylt:

- 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.

§ 21.3 Dokumentasjonskrav

- *Målsatt utomhusplan eller illustrasjonsplan og sol- skyggediagrammer skal følge alle reguleringsplaner, samt søknader om byggetillatelse eller bruksendringer for bygninger over 1000m² BRA.*
- *Utomhusplan / illustrasjonsplan skal redegjøre for plassering og størrelser for lekeplasser, uterom, tilkomst, vegetasjon, møblering, lyssetting og overvannshåndtering.*
- *Sol- og skyggediagram skal være for 21. juni og 21. mars med tidspunktene 09-12-15-18.*
- *Det skal gis en nærmere skriftlig redegjørelse om solforholdene på uteoppholdsarealene, herunder antall timer og størrelse på solbelyst uteareal ved vår- og høstjevndøgn.*



§ 22 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.

§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

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

Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder	
		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	2
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2

§ 22.2 Parkeringsbestemmelser for næring

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

Virksomhet	Enhet	Indre by		Ytre by	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Kontor	Pr. 100m ² BRA	0,8	3*	1,5	1,5
Forretning / dagligvare	Pr. 100m ² BRA	0,8 - 1,0	3*	1,5	2
Kjøpesenter	Pr. 100m ² BRA	0,8	3*	-	-
Industri / verksted	Pr. 100m ² BRA	0,5	0,5	1,0	1,0
Idrettsanlegg / treningsstudio	Pr. 100m ² BRA	0,8	1	1,5	1,5
Servering / tjenesteyting	Pr. 100m ² BRA	0,5	0,5	1,5	1,5
Hotell / overnatting	Pr. gjesterom / rorbu	0,2 (rom) 0,5 (rorbu)	0,2	0,5 (rom) 0,7 (rorbu)	0,5
Bensinstasjon	Pr. årsverk	0,5	0,2	0,5	0,2
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2	0,5	0,5
Sykehjem / pleiehjem	Pr. seng	0,2	0,2	0,4	0,2
Barnehager	Pr. årsverk	0,5	0,5	1,5	1
Undervisningsinstitusjoner	Pr. årsverk	1,0	3	2,5	3

*Etter 500m² BRA er det krav om 1 sykkelparkeringsplass pr 100m² BRA.

§ 22.3 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.

Overflateparkering tillates ikke på mer enn 15% av tomtearealet i indre by ved nye byggeprosjekter.

Statens Vegvesen håndbok N100 skal legges til grunn for utformingen av parkeringsplassene.

Parkeringsanlegg skal ikke ha fremtredende fasader med parkeringsformål mot aktive byrom eller gater.

Parkeringsplasser for biler skal fremkomme på illustrasjonsplan og / eller på reguleringsplan ved innsending av byggesøknad.

§ 22.4 Krav til sykkelparkering

Sykelstativ utendørs etter krav gitt i §25.2 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.

§ 22.5 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.

§ 23 Havneområder og sjøfront

Allmennheten skal sikres tilgang til havneområdene og områder som grenser til sjø. Midlertidig avstengning skal være kortvarig og anviser alternative omveier. Unntak kan gjøres for industri og havnevirksomhet dersom hensyn til sikkerhet og bruksfunksjon tilsier det. Mindre kaianlegg eller bryggekonstruksjon kan oppføres inntil naboeiendom. Det skal innhentes tillates fra Vågan havnevesen for konstruksjoner eller flytende anlegg i sjø. Sjøarealet i havneområdene er prioritert til nødvendig manøvrering for båttrafikken.

Ved utvikling på Hjellskjæret mot Marinepollen skal det legges til rette for etablering av liggeplasser for kystfiskeflåten samt lagerplass for fiskeredskap.

§ 23.1 Havnepromenade / gang- og sykkelvei

Sammenhengende havnepromenader og sjønære vandreruter gjennom byen skal være overordnede føringer for byutviklingen i Svolvær. Det er viktig at havnepromenaden ved indre havn gir mulighet for liggeplasser for båter. Følgende gjelder for utviklingen av sjøfronten i delområde 4 og 5.

1. Havnepromenaden i sentrum

Leiligheter tillates ikke i direkte tilknytning til havnepromenaden på gateplan. Utkraginger over havnepromenadens gangareal skal begrenses. Utkragning skal begrunnes ut fra estetiske, historiske eller offentlig hensyn. Fasader mot havnepromenaden skal utformes med stor vekt på estetisk kvalitet. Bygningene skal ha åpen og inviterende karakter med forretning, servering, tjenesteyting o.l. mot promenaden.

2. Via Bukkedauen

Tilkomst for gående og syklende mellom sentrum og Svinøya kan tillates etablert via Bukkedauen. Tiltaket skal ikke være i konflikt med ferdsel på sjø, havnevirksomhet eller til ulempe for næringsaktiviteten ved N4.5. Krav om detaljregulering inkludert konsekvensutredning av havneforhold, sjøtrafikk, sikkerhet, logistikk, samt andre mulige ulemper og forhold som må vurderes nærmere.

3. Svinøybrua

Det må gjennomføres tiltak for myke trafikanter før bruforbindelsen kan inngå i en helhetlig vandrerute til moloen fra sentrum. Det stilles krav om nærmere utredninger av lysregulering

eller andre tiltak for myke trafikanter over Svinøybrua ved planer som generer mer trafikk over brua.

4. Svinøya & Kuba

Det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelvei fra Svinøybrua til moloen. Tiltaket utformes gjennom egen detaljregulering.

5. Vorsetøya sør

Det skal etableres sammenhengende havnepromenade fra Havneterminalområdet til grøntarealet på Vorsetøya.

6. Vorsetøya vest

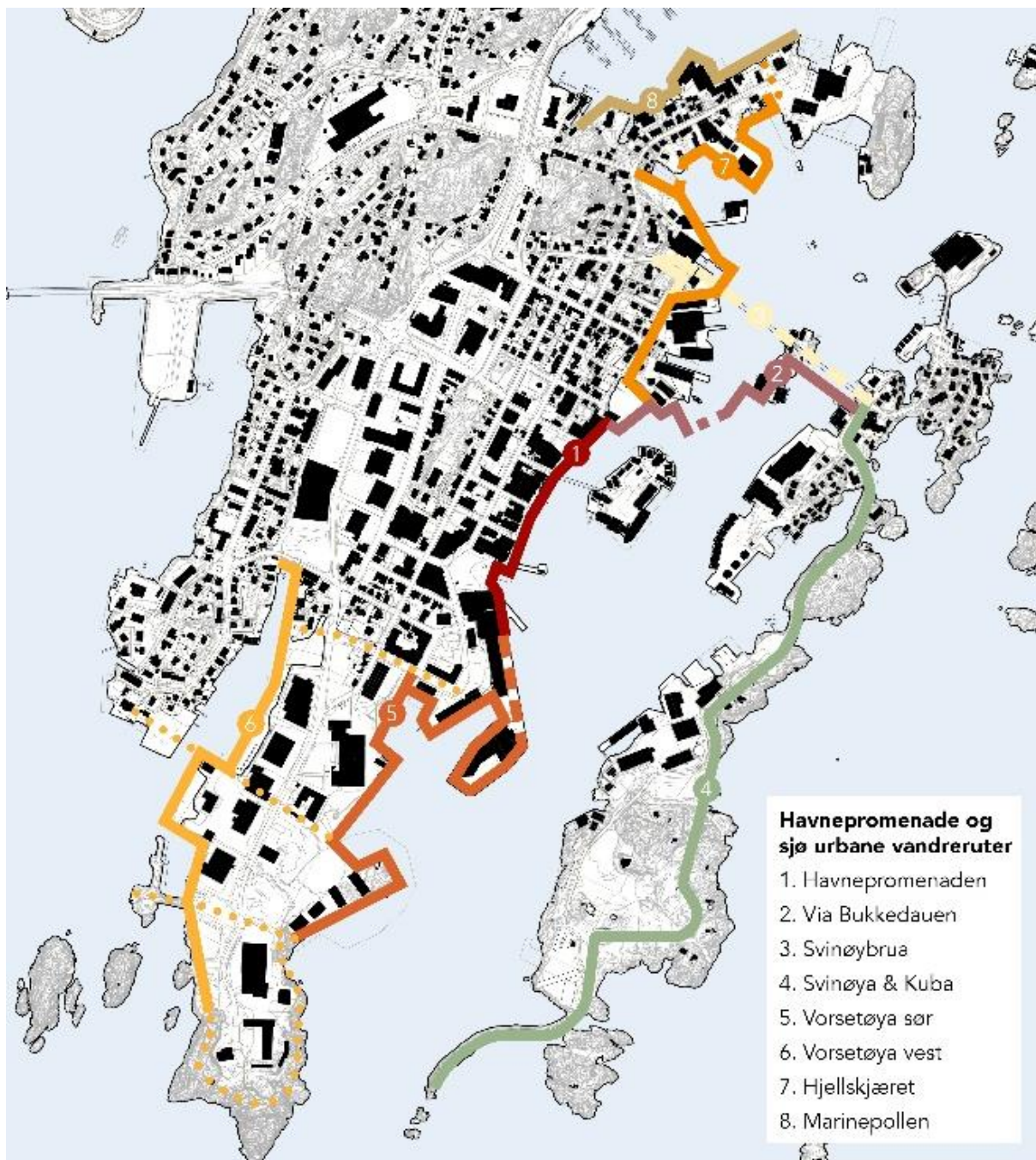
Det skal etableres sammenhengende havnepromenade fra amfiparken til grønnstrukturen ytterst på Vorsetøya. Havnepromenaden kan utformes med nedtrapping til sjø.

7. Hjellskjæret

Det skal etableres sammenhengende havnepromenade på Hjellskjæret i tilknytning til arealer regulert kombinert formål. Havnepromenaden skal kobles til eksisterende gatestrukturer og være med å binde sentrum og Hjellskjæret tettere sammen. Det skal tilrettelegges for liggeplasser for båter og småbåthavner i tilknytning til promenaden.

8. Marinepollen

Det skal etableres sammenhengende offentlig kai med liggeplasser for kystfiskeflåten samt lagerplass for fiskeredskap i tilknytning til kai. Flytebrygger tillates ved godkjennelse fra Vågan havnevesen.



BESTEMMELSER TIL AREALKATEGORIER

§ 24 Bebyggelse og anlegg

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte boliger.

§ 25 Boligbebyggelse

For områder avsatt til boligbebyggelse er bolig hovedformålet. Næringsvirksomhet/ tjenesteyting og offentlig service tillates i begrenset grad dersom dette ikke medfører vesentlige ulemper i form av trafikk, støy eller forurensing.

Parkering skal løses i tilknytning til bolig med de bestemmelser som følger denne plan om krav til oppstillingsplasser. Garasje og carport tillates oppført i henhold til plan- og bygningsloven.

B1.1-B1.3 Tjeldbergvika (KU nr. 4)

Det skal reguleres for etablering av barnehage innenfor B1.2.

Det skal etableres gjennomgående gangforbindelser fra gang- og sykkelveien til grøntområdene langs sjøen for allmenheten.

Adkomst fra E10 skal være felles for Osan syd og boligområdene i Tjeldbergvika. Detaljregulering for Tjeldbergvika skal inneholde rekkefølgekrav for opparbeiding av adkomst fra E10 til områdene, og sees i sammenheng med utviklingen av Osan syd.

B2.24 Jordstrandhøgda (KU nr. 3)

B2.23 og B2.24 skal reguleres samlet.

Eksisterende turveier inn i marka og til Kongstidan skal sikres som helhetlige grønnkorridorer sammenkoblet med offentlig vei. I detaljreguleringen skal det sikres offentlige parkeringsplasser for utfart til marka. Det skal stilles rekkefølgekrav for utbedring av Leirosbakken fra Strandaelva til Kongsvatnveien i detaljreguleringen.

B2.17 Ørnbukta (KU nr. 5)

Det er krav om samlet regulering av B2.17 og SH2.1. Sammenhengende ferdsel langs sjøfronten for allmenheten skal opparbeides. Eksisterende sti vest for B2.17 skal være offentlig og opparbeidet for gående og syklende. Konsekvenser for vannmiljøet i Leirosen ved utfylling skal utredes ved detaljregulering.

B2.20 Ørnhaugen vest (KU nr. 11)

Før brukstillatelse / midlertidig brukstillatelse skal ny vei være opparbeidet, asfaltert og med eget gang- og sykkelfelt.

Eksisterende stier skal bli ivaretatt i detaljregulering og det skal sikres allmenn tilkomst til Ørnhaugen fra Kongsvatnveien.

Byggegrense mellom eksisterende avkjørsler til 16/222 og 16/1/63 skal være 20 meter fra senterlinje vei.

§ 26 Sentrumsformål

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

Alle bygninger skal være preget av åpenhet i 1. etasje / gateetasjen mot allmennheten ved offentlige byrom, gater, kaier og parker. Gateetasjen / 1. etasje skal som hovedregel være høyere enn øvrige etasjer med minimum 3,5 meter fra gulv til himling.

Det tillates ikke parkering i 1. etasje for den del av bygningen som henvender seg mot en aktiv gate eller offentlig rom.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje for bygninger i S4.3-S4.9, S4.15-S4.20, S4.25-S4.31, S4.38-S4.47.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig gate eller aktive byrom.

§ 27 Kjøpesenter

For områder avsatt til kjøpesenter skal det benyttes til kjøpesenter. Det vises til egne bestemmelser, § 14 Handel.

§ 28 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.

§ 29 Fritids- og turistformål

For områder avsatt til fritids- og turistformål tillates utleiehytter og campingformål. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder avsatt til fritids- og turistformål før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 30 Næringsbebyggelse

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.

N1.1 Osan syd

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

For videre detaljregulering av Osan syd 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.

N1.2 Osan deponi

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. I detaljreguleringen av området må bølgepågang / stormflohendelser og påvirkning av skipsled utredes nærmere. Etterbruk kan være industri, lager og kontor.

N2.1 Osan bensinstasjon

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N2.2 Osan

Det tillates å benytte område til lager, kontor, annen næring (forretning).

N3.1

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N4.1

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N4.2 – N4.4 Hjellskjæret

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor, annen næring (forretning).

N4.5 Størmerodden

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor, annen næring (forretning).

N5.1 «Børsen»

Området skal benyttes til bevertning, museum, overnatting og tillates tilrettelagt for turisme og reiseliv.

N5.2 L. Bergs Sønner

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.3 Kløfterholmen

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.4 Kløfterholmen deponi

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. Etterbruk kan være industri / lager. Området må reguleres samlet med ST5.1 som også skal benyttes til massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn.

N5.5-N5.7 Kuba

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.8 Molorota

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. Ved etterbruk tillates etablering av fiskehjeller til tørking av fisk.

§ 31 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.

§ 32 Andre typer bebyggelse og anlegg – naust

Naust skal brukes til oppbevaring av båt med utstyr og være uten innredning for opphold eller overnatting. Det tillates naust med inntil 40m² BYA, en etasje og mønehøyde på maksimalt 4 meter. Det tillates ikke altan, balkong, gjerde eller liknende i tilknytning til naust. Ved bygging av naust i rekke skal det tilstrebes variasjon i høyde, bredde og front. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framfor eller bak, samt mellom bygningene i en minste bredde på 2 meter, ved minst hvert 3. naust.

§ 33 Uteoppholdsarealer

Det vises til § 24 Uteoppholdsarealer.

§ 34 Grav- og urnelund

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund / urnelund.

§ 35 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

K1.1 – K1.2

Områdene tillates benyttet til forretning / kontor. Det tillates ikke handel med plasskrevende varer.

K1.3

Det tillates å benytte området til industri, lager, kontor, forretning, jf. bestemmelser i Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236).

K1.4

Det tillates å benytte området til kontor / tjenesteyting.

K1.5

Område for næringsbebyggelse / havneområde ved sjø jf. bestemmelser i Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236).

K2.1

Området tillates benyttet til kontor, lager og tjenesteyting

K2.2

Området tillates benyttet til kontor, forretning, bolig, tjenesteyting. Detaljhandel eller handel med plasskrevende varer tillates ikke.

K2.3

Området tillates benyttet til bolig / tjenesteyting

K3.1

Området tillates benyttet til hotell / overnatting, forretning, kontor, tjenesteyting.

K3.2

Området tillates benyttet til hotell / overnatting, forretning, kontor, tjenesteyting.

K3.3 - K3.6 Moltebærholmen

Områdene tillates benyttet til bolig og konsentrert fritidsbebyggelse. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskebåter innenfor områdene.

K4.1 – K4.3 og ST4.1

For områdene K4.1 – K4.3 og ST4.1 skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan før det tillates igangsatt tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2.

Før det tillates utfylling i sjøen skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser, samt avklares med Statens vegvesen mht. drift og manøvrering for ferge.

ST4.1 tillates benyttet til virksomhet knyttet til fergetrafikk.

K4.1-K4.3 tillates benyttet til forretning og parkering jf. Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236), samt tjenesteyting og service- og informasjonsbygg knyttet til reiseliv. Det er krav om nærmere utredning mhp bussoppstillingsplasser samt framkommelighet for myke trafikkanter før det eventuelt kan anlegges kai for cruisebåter.

K4.4 – K4.7

Områdene tillates benyttet til bolig, kontor og forretning. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskebåter.

Offentlig lekeplass med minimum størrelse 200m² skal etableres innenfor K4.5. Arealet skal opparbeides med grønnstruktur, gode lekemuligheter for barn og utemøblering skjermet fra støy, vær og vind. Nærmere bestemmelser er angitt i § 24 uteoppholdsareal.

K4.8 Klippenborg

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting / næring

Innenfor K4.8 skal det være utarbeidet reguleringsplan for hele området. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskeflåten og sjørettet næring øst i området.

I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres vei- og trafikkanalyse for å vurdere fordeler og ulemper av omlegging av vei til Svinøybrua direkte fra Repslagergata. Alternative løsninger skal også vurderes ved gjeldene tilkomst via Gymnasgata.

K4.9

Næring / tjenesteyting / bolig. Støyforhold må avklares med tanke på eventuelt boligformål. Plassering av

bebyggelsen må bidra til å skjerme og redusere støybelastningen fra tilgrensende næringsområde.

K4.10 – K4.11 Beredskapshavn Næring / tjenesteyting

K4.12 – K4.14

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting

Det skal reguleres en offentlig park / kvartalslekeplass på minimum 1500m² innenfor K4.12 – K4.15. Krav til uteoppholdsarealer kan oppfylles ved opparbeiding av arealet, jf. § 24 uteoppholdsareal.

K4.15 – K4.17 Risøyen

Parkering og fritids- og turistformål. Farled for småbåter skal opprettholdes mellom K4.16 og Risøya.

K4.18 – K4.19

Kontor / Bolig / forretning / tjenesteyting.

K4.20

Bolig / forretning / kontor.

K4.21 Sjøparken

Bolig / tjenesteyting

K4.22 – K4.23

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting

K5.1 – K5.6

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting / næring

K5.7 – K5.8

Bolig / fritid- og turistformål

§ 36 Grønnstruktur

Det skal sikres at enhver grønnstruktur er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn

bruk tillattes ikke. Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

§ 37 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.

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.

§ 37.1 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, men utvikling av eksisterende næringsbebyggelse innenfor følgende begrensninger:

- Det tillates bebyggelse for foredling, bearbeiding eller omsetning av naturressurser.
- Nye tiltak inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- Tiltaket må ikke sjenere omgivelsene (støy, støv, lukt og trafikk)

§ 38 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. Det vises til nærmere bestemmelser i § 26 *havneområder og sjøfront* om konstruksjoner og flytende anlegg i sjø.

Det tillates etablering av småbåthavn i Tjeldbergvika ved detaljregulering av området.

§ 36 Småbåthavn

Antall parkeringsplasser i tråd med §25.2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 39 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 områdets verdi for friluftsliv er ikke tillatt.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 40 Sikrings-, støy og faresone (jf. PBL 11-8 a)

Sikringssoner

H110-1 Nedslagsfelt for drikkevann, Grønnåsvatnet

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense Grønnåsvatnet.

H190-1 Byggerestriksjoner

Det båndlegges soner med bygge- og høyderestriksjoner. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal avklares med Avinor når det gjelder mulige konsekvenser for flytrafikk.

H190-2 – H190-3 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssone med forurenset grunn skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan, jf. § 11.

Støysone

Faresone

H310 Faresone ras- og skredfare

Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssone skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt, jf. § 8.

§ 41 Sone med særlige krav til infrastruktur (jf. PBL 11-8 b)

H410-1 og H410-2

Innenfor områdene skal hensynet til myke trafikanter og beboere bli ivaretatt gjennom helhetlige løsninger. Nye tiltak som generer stor økning av trafikk tillates ikke før det er gjennomført en overordnet trafikkanalyse i samarbeid med kommunen. Det skal om nødvendig stilles

rekkefølgekrav for nødvendige infrastrukturtiltak, slik som lysregulering av brua, fartsdumper, gang- og sykkelvei, fortau og eventuelle andre tiltak som forbedrer forholdene for de myke trafikantene på Svinøya og Kuba.

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

Hensynssone landskap H550

H550-1 og H550-2

Helhetlige landskapstrekk og landskapskvaliteter skal ivaretas, terrenginngrep skal underordnes landskapets naturlige karakter og form.

H550-3 Torgområdet

Den visuelle kontakten fra torget mot det ytre landskapsrommet, Store- og Lille Molla skal bli ivaretatt. I Vestfjordgata og fra torget skal siktlinjer mot Blåtiden, Fløya og Geita bli ivaretatt. Landskapskvalitetene sett fra torget og Vestfjordgata skal ikke forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynssonen.

H550-4 Molldøra

Den visuelle kontakten fra torget mot det ytre landskapsrommet, Store- og Lille Molla skal bli ivaretatt. Landskapskvalitetene sett fra torget skal ikke forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynssonen.

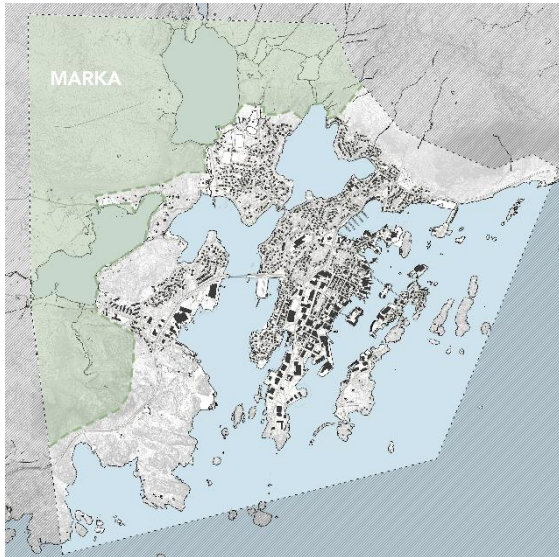
Hensynssone naturmiljø H560

H560-1 Bymarka

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsliv i samsvar med arealformålet

tillates, samt preparering av skiløyper, områder for skilek og skøytebaner på vann, mv med motorisert kjøretøy. Slik aktivitet skal ikke forårsake skade på naturverdier eller biologisk mangfold.

Utbedring av eksisterende hytter innenfor hensynssonen kan tillates, totalt BYA skal ikke overstige 75 m².



Hensynssone kulturmiljø H 570 - retningslinjer for bevaring av kulturmiljø
I områder avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø ivaretas. Det skal foretas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. 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. Byggehøyder skal tilpasses kulturminner og kulturmiljø.

I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal de regionale kulturminnemyndighetene gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Det skal i forbindelse med søknad om større tiltak som endrer bebyggelsen eller foreslår bebyggelse fjernet fremlegges en tilstandsrapport til kommunen utført av fagkyndig. Tilstandsanalysen bør være utført i henhold til NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk eller NS 3423 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger.

§ 43 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.

VEDLEGG A

Reguleringsplaner som utgår

Følgende reguleringsplaner oppheves jf. 2.1 reguleringsplaner som utgår.

Planidentitet	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
86	Strømparken	27.11.1964
86B	Strømparken 2	25.06.1969
86C	Grustaket. / omreg Strømparken 1	09.07.1970
93B	En del av Osanområdet – Osan felt a	11.10.1973
21	Stranda	23.03.1966
6	Bjørnskjær / Klippenborg	02.12.1977
7	Åsveien, Svolvær (Strandhøgda)	23.04.1980
9	Svolvær sentrum, kvartaler i	23.03.1980
4C	Storøyvalen	26.01.1998
99	Kløfta	07.01.1986
76	Strandodden	18.09.1990
1B	Skjæret / Vorsetøya nord	21.03.1991