



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
KJEØYA, SVOLVÆR**

PLAN NR. 328

Dato: 29.04.2025

Dato for siste revisjon:

Dato for siste revisjon Vågan kommune (markert i rød tekst): 09.05.2025

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

Mindre endring:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense datert 29.04.25

II

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

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Energianlegg 1510
- 1.2. Industri/lager 1800

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Veg 2010
- 2.2. Fortau 2012
- 2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg 2018

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 3.1. Havneområde i sjø 6220

III

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

HENSYNSSONER

a) Faresone - flomfare (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom.

b) Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Fareområdet for høyspenningsanlegg er regulert rundt eksisterende og framtidig energianlegg/trafo. Innenfor faresonen skal det ikke bygges uten tillatelse fra ledningseier.

c) Faresone – annen fare (H390) Fareområdet ved løftekran.

d) Sikringsone – Frisikt (H140)

Innenfor sonen tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

IV

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

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

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

Følgende pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken:

«Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som for eksempel stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet. For eksempel gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, osv. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet ennå. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. Kml. §§ 3 og 6».

b) Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise terrengbehandling, gangarealer og parkering. Gangarealer skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

c) Parkering

Det kan etableres maksimalt 39 parkeringsplasser for bil og minimum 32 parkeringsplasser for sykkel.

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til situasjonsplan, figur 13, på side 16 i planbeskrivelsen. Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormal.

Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. HC parkering skal være min. 4,5 m bred og 6,0 m lang og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Parkering skal løses på egen grunn.

d) Renovasjon

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

e) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad. Eventuell trafo plasseres innenfor felt EA.

f) Forurensning

Havna er sterk forurenset og risiko for utslipp av miljøgifter ved pæling og opparbeidelse/endring av fylling er til stede. Bestemmelse i kommunedelplanen om at nye tiltak som berører sjøgrunn alltid ha en tiltaksplan og utføres slik at miljøgifter ikke spres, videreføres. Det vises for øvrig til krav i kapittel V Rekkefølgebestemmelser punkt a).

Undersøkelsene skal også vurdere konsekvenser for vannmiljø som følge av en eventuell utfylling eller tiltak. Utfylling skal gjøres med rene masser. Tiltak i sjø gjennomføres kun høst eller tidlig vinter.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 skal det gjennomføres grunnundersøkelser dersom det oppdages forurensning i grunnen eller det oppstår mistanke om slik forurensning etter at terrenginngrepet er igangsatt. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides en tiltaksplan for forurensete masser.

Utslipp fra aktivitet innenfor planområdet tillates ikke ledet ut i sjøen, men til kommunale avløpsledninger.

Kjemikalier må lagres utenfor aktsomhetsområde for stormflo.

g) Vannmiljø

Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten Svolvev 0364000030-3-C negativt. Avløp og forurenset overvann fra planområdet skal ledes til renseanlegg eller tilsvarende.

h) Samferdselsanlegg

Ved opparbeidelse av samferdselsanlegg kan det foretas justering av formålsgrenser mellom ulike formål (justering av vegbredde, og grense mellom fortau og annet vegareal – tekniske anlegg) ved detaljprosjektering.

Utforming av kjøreveg og fortau skal tilfredsstillende krav til universell utforming av veger i henhold til Statens vegvesens veiledere og vegnormal, samt vegnormal for Vågan kommune.

V

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Energianlegg, EA

Det tillates etablert trafostasjon innenfor formålet.

Grad av utnyttning reguleres som BRA og skal ikke overstige 15 m².

Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter.

1.2. Industri/lager I/L1 og I/L2

Området skal benyttes til sjørelatert industri og lagerformål med industri- og lagerbebyggelse og tilhørende anlegg. Innenfor I/L1 tillates det etablering av kaianlegg.

Parkering tillates oppført innenfor området i tråd med situasjonsplan.

a) Utnyttingsgrad

Tillatt % bebygd areal på I/L1 skal ikke overstige %BYA = 65% Tillatt % bebygd areal på I/L2 skal ikke overstige %BYA = 40%

b) **Høyde**

Maksimal byggehøyde for I/L1 og I/L2 begrenses til kote + 19 moh. Ny bebyggelse innenfor I/L1 skal ikke etableres lavere enn kote 3,3. Det skal etableres en betongbrystning under kote 4. Konstruksjoner under kote 4 skal tåle oversvømmelse. Tekniske installasjoner skal etableres over kote 4. Kaianlegg skal oppføres med minimum kotehøyde på kote 3 moh.

c) **Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense er denne identisk med formålsgrensen. Øvrige byggegrenser fremgår av plankartet.

Bebyggelsen skal utformes med dempet bruk av farger og oppdeling av fasade.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, o_V

Kjøreveg skal være offentlig og etableres i henhold til Vågan kommune og Statens vegvesens vegnormaler. Kjøreveg skal bygges med nedsenket kantstein eller uten kantstein der hvor anleggstrafikk krysser vegen mellom I/L1 og I/L2.

2.2. Fortau o_FO1 og 2

Fortau skal være offentlig og etableres i henhold til Vågan kommune og Statens vegvesens vegnormaler. Fortau skal bygges med nedsenket kantstein eller uten kantstein der hvor anleggstrafikk krysser vegen mellom I/L1 og I/L2.

2.3 Annen veggrunn, o_AVT

Annet vegareal skal brukes til skjæringer, fyllinger eller grøfter, samt teknisk infrastruktur. Arealet skal være offentlig.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.1. Havneområde i sjø o_HOS

Området skal sikre tilkomst til kai. Tiltak/konstruksjoner i sjø er ikke tillatt i havneområdet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Krav om utredninger/fagkyndige vurderinger:

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før;

- det foreligger dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom.
- tillatelse til tiltak i sjø er gitt fra forurensningsmyndigheten; jf. Forurensningsloven § 11.

- det er utarbeidet tiltaksplan for å hindre at miljøgifter i sjøbunnen spres.

Det kan ikke gis rammetillatelse før;

- VAO-rammeplan foreligger. Kommunal veileder til VAO-rammeplan følger planen som retningslinje.

b) Infrastruktur og felles arealer innenfor

planområdet/rekkefølgebestemmelser: Utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for tiltaket.

c) Offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur:

Før brukstillatelse kan gis skal;

- o_FO1 være opparbeidet i henhold til plankart og vegnormal.
- o_VEG som går langs o_FO1 til fotgjengerfelt være opparbeidet i henhold til plankart og vegnormal.