

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR FREDVANG SENTRUM, PLAN ID: 18591705

Dato: 07.09.17
Dato for siste revisjon: 28.08.18
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 11.09.18

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse (B1-B6) (sosikode 1110)
- 1.2 Næring/Industri (N/I) (sosikode 1800)
- 1.3 Sentrumsformål/Næring (BAA1-BAA8) (sosikode 1900)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Samferdselsanlegg/Rasteplass (o_S) (sosikode 2001)
- 2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV3) (sosikode 2011)
- 2.3 Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG1-o_SGG2) (sosikode 2016)
- 2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018)
- 2.5 Annen veggrunn – grøntareal (sosikode 2019)

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Grønnstruktur (G) (sosikode 3001)
- 3.2 Naturområde (GN1-GN3) (sosikode 3020)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1 Havneområde i sjø (o_VHS) (sosikode 6220)
- 6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV) (sosikode 6610)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner:

1. HENSYNSSONER

- 1.1 a.3) Faresoner (H370_1-H370_2)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)
- 1.2 d) Båndleggingssoner (H730_1)
Båndlegging etter lov om kulturminner

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) Generelt om planbestemmelsene:

For boligområder som er angitt med byggegrenser, eller for industri-, næring- og sentrumsområder med godkjent tomteplan, kan tiltak gjennomføres som byggesak etter plan- og bygningslovens regler for saksbehandling. Tomteplaner for industri-, næring- og sentrumsområder kan til en hver tid revideres av formannskapet i Flakstad kommune.

For områder der byggegrenser eller tomte- og arealdisponering ikke er angitt kan tiltak gjennomføres som byggesak forutsatt at det utarbeides detaljert utomhusplan som viser all arealdisponering, infrastruktur og opparbeiding som angår tiltaket og umiddelbart tiliggende områder. Detaljert utomhusplan skal godkjennes av formannskapet i Flakstad kommune før godkjenning av enkelttiltak innenfor byggeområdet.

Tiltak som avviker fra reguleringsplanen og fra intensjonene i mulighetsstudien for Fredvang 2017 vil kreve detaljreguleringsplan.

b) Dokumentasjonskrav:

- i. Fare for kvikkleire skal vurderes av fagkyndig ved utfylling i sjø.
- ii. I områder der det er risiko for forurenset grunn skal miljøundersøkelse og miljørisikovurdering gjennomføres.
- iii. Ved etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse av eksisterende, skal det utføres støyutredning.
- iv. Ved etablering av luktproduserende virksomhet skal det utarbeides en luktrisikovurdering og lukthåndteringsplan for godkjenning.
- v. Utslipp fra funksjoner som vaskeanlegg, verksteder, drivstoffanlegg, ol. skal dokumenteres etter gjeldende retningslinjer.
- vi. Det skal utføres trafikkanalyse for kryss og avkjørsler til europa- og fylkesveg som skal godkjennes av Statens vegvesen der det er satt krav til dette i rekkefølgebestemmelsene.
- vii. Alle tiltak skal dokumenteres med profesjonelt utformet tegningsmateriale inklusiv detaljert utomhusplan og fotomontasje / perspektivisk fremstilling av tiltaket i sine omgivelser. I tillegg skal sol- og skyggeforhold knyttet til prosjektet fremvises.
- viii. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres hvordan plan- og bygningslovens krav til lysforhold og brannsikkerhet oppfylles med hensyn på eksisterende og fremtidig tiliggende bebyggelse.

c) Barn og unges interesser

Barn og unges muligheter for sikker mobilitet, lek og utfoldelse skal ivaretas og dokumenteres ved alle nye tiltak. Der eksisterende formelle eller uformelle lekeområder berøres av nye byggeprosjekter skal det i nærheten opparbeides nye lekeområder med

tilsvarende størrelse og kvalitet. Nye tiltak av vesentlig betydning skal forelegges kommunens representant for barn og unge til uttalelse. Spesielle forutsetninger er angitt for enkelte formål og delområder.

d) Universell utforming (UU):

Alle tiltak skal det ha universell tilgjengelighet utvendig så langt dette lar seg gjøre med hensyn til topografi og eventuelle andre funksjonelle begrensninger. Større offentlige prosjekter skal forelegges rådet for funksjonshemmede til uttalelse.

e) Kulturminner

Dersom det under markarbeider skulle komme frem gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles umiddelbart. Pålegget forutsettes bragt videre til utførende entreprenør jfr. Kulturminnelovens §8, andre ledd.

f) Støy

Støygrense for vegtrafikk og industrivirksomhet er $L_{den}=55\text{dB}$ på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Dette gjelder for nye boliger og ved renovering av eksisterende bolig så langt det er hensiktsmessig. Ved etablering av enkelboliger kan kravet oppfylles gjennom preaksepterte løsninger og tilrettelegging av uteoppholdsplasser. Ved større prosjekter og spesielt støyfølsom virksomhet kan kommunen kreve støyanalyse med beskrivelse av kompenserende tiltak.

Ved utvidelse av kaikapasitet og virksomhet i havna skal kommunen utarbeide en plan for utbygging av landstrøm til båter som et støyreducerende tiltak.

g) Støv

Det tillates ikke permanent støvgenererende virksomhet innenfor planområdet. I bygge- og anleggsperioder skal det iverksettes tiltak som begrenser støvplager for omgivelsene.

h) Lukt

Virksomheter som etter klima- og forurensningsdirektoratets veileder TA3019 / 2013, er i risikozonen for uakseptabel luktproduksjon må utarbeide en luktrisikovurdering og lukthåndteringsplan for godkjenning av forurensningsmyndighetene.

i) Havstigning

I tråd med nasjonale retningslinjer for forventet havstigning settes nederste tillatte kotenivå for industribygninger, veier og terrengtiltak til 3,0m, og for boliger til 3,5m. Kommunen kan pålegge høyere kotenivå der lokale forhold krever dette, eller dersom det skjer endringer i nasjonale retningslinjer.

j) Skredfare

Ved vurdering og utredning av aktsomhetsområder og faresoner skal prosedyre for vurdering av aktsomhetsområde for fare for kvikkleire i veileder fra NVE nr. 7/2014 kapittel 4.5, legges til grunn.

k) Energi

I tråd med Flakstad kommunes energiplan skal det ved alle etableringer av nye bygg vurderes bruk av alternative energikilder.

- l) Klima og miljø
Alle nye tiltak skal planlegges etter høy klima- og miljøstandard (følger prinsippet om 'best practice') og etableres med minst mulig ulempe for miljøet. Kommunen kan sette særskilte krav til større og/eller komplekse bygg eller pålegge dokumentasjon i henhold til prinsipper om best miljøpraksis.
- m) Avfallsløsning
Alle nye etableringer skal tilknyttes interkommunal avfallsløsning eller andre løsninger som kommunen godkjenner.
- n) Vann, avløp og overvann
Alle nye etableringer skal skje i henhold til den til en hver tid gjeldende plan for vann, avløp og overvann i Flakstad kommune.
- o) Detaljhandel og kjøpesenter
I tråd med *Regionale bestemmelser for etablering av kjøpesenter*, Fylkesplanen kap. 7.1, kan det kan maksimalt tillates 3000m2 BRA detaljhandel innenfor planområdet.
- p) Parkering og trafiksikkerhet
Alle nye tiltak skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm og plan for trafiksikkerhet for Flakstad kommune.
- q) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle infrastrukturtiltak skal være i tråd med kommunale planer og utformes etter Vegnormal N100.
- r) Spillemiddelfinansierte anlegg
For alle idrettsanlegg og annet som er helt eller delvis finansiert av spillemidler gjelder *Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet* Kapittel 2.3.1; *Anleggseier plikter å holde anlegget åpent for allmenn idrettslig virksomhet i 30 år (20 år for nærmiljøanlegg) fra ferdigstilling av anlegget, uavhengig av anleggets formål i planen.*
- s) Maritim infrastruktur
Kystverket, eller den som har myndighet, skal ha tilgang til maritim infrastruktur som har statlig eller regionalt eierskap i havnene for vedlikehold, utbygging og reparasjoner. Eventuelle tiltak krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.
- t) Navigasjonsinnretninger
Innenfor planområdet skal det være tillatt med etablering av nye navigasjonsinnretninger. Kystverket, eller den som har myndighet, skal ha tilgang for å gjøre vedlikehold av eksisterende navigasjonsinnretninger i planområdet.
- u) Privatrettslige forhold
Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide privatrettslige avtaler om disposisjon av annen eiendom eller vegrett før rammetillatelse kan gis.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (B1-B6)

Generelt om formålet: Boligbebyggelse definerer områder der det i hovedsak skal være boliger. Det tillates imidlertid begrenset næringsvirksomhet og offentlig service som ikke genererer vesentlige ulemper mhp. trafikk, støy eller forurensning. For områder med flerleilighetsbygg og for feltutbygginger må det defineres et avgrenset område eller tomt for tiltaket / tiltakene som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad.

- a) Bebyggelsens plassering
Tiltak skal ligge innenfor byggegrenser der disse er angitt. Det gis mulighet for hensiktsmessig tilpasning til topografi og ev. andre praktiske eller juridiske forhold inntil 2m. Garasje og/eller carport kan etableres utenfor angitt byggegrense, men i nær tilknytning til boligen, og minimum 2m fra nabogrense eller annen boligbebyggelse. For boligområder uten angitt byggegrense gjelder Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser for avstand til nabobebyggelse.
- b) Utnyttelsesgrad
For hver frittstående bolig tillates maks BYA 150m². Ved etablering av frittstående garasje/carport eller utebod tillates totalt 200m² BYA. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA på 40% for feltet i sin helhet. Åpent parkeringsareal regnes ikke inn i BYA.
- c) Høyder
Høyder følger av plan- og bygningslovens bestemmelser. Tekniske installasjoner tillates over tak.
- d) Adkomst og parkering
Det må sikres adkomst til hver bolig før igangsettingstillatelse. Der det er angitt flere boliger bør adkomst anlegges felles for disse. Nye adkomster og veier skal anlegges på en måte som gir nye forbindelser og gjennomganger for allmenn ferdsel for gående og syklende.
- e) Barn og unge
Ved nye feltutbygginger skal det tilrettelegges og opparbeides leke- og oppholdsarealer for barn og unge etter nasjonale retningslinjer.
- f) Minste uteoppholdsareal (MUA)
Det stilles krav til Minste uteoppholdsareal (MUA) for hver bolig på 100m² sammenhengende areal med minste bredde 6m, på bakkeplan. MUA skal være egnet til uteopphold, ikke inkludere veier eller parkering, og være godt soleksponert og skjermet fra veistøy (se krav til støyskjerming av uteoppholdsareal). Ved sammenbygde boliger eller flerleilighetsbygg gjelder kravet til 100m² MUA for første enhet med et tillegg på 25m² for hver ny bolig.
- g) For område B5 er det krav til detaljert uteroms- og opparbeidingsplan som minimum skal vise adkomstvei og detaljert plassering av boliger. Eventuell ny avkjørsel fra fylkesvei / kjørbar gangvei, skal detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen.

1.2 Næring/Industri (N/I)

Generelt om formålet: Næring-/industriformål definerer områder der det i hovedsak skal være industri og næring. I havneområdet og langs kaier skal det være fiskeri- og sjørettet næring. Det kan i begrenset omfang tillates annen nærings- og forretningsvirksomhet dersom dette kan anlegges uten å komme i konflikt med den primære industri- og næringsvirksomheten. Kaier skal være allment tilgjengelige, men kan avstenges i kortere perioder på grunn av næringsutøvelse som krever dette.

a) Bebyggelsens plassering

I områder med godkjent tomteplan kan tiltak etableres i tomtegrensen dersom dette ikke er til hinder for felles adkomstveier, allmenn tilgjengelighet eller annen felles infrastruktur. Nye tiltak skal ligge innenfor byggegrense der disse er angitt.

Bebyggelsen kan ikke, uavhengig av byggegrense, etableres nærmere enn 6 m fra kaifront eller øvre fyllingskant.

b) Utnyttelsesgrad

For områder med godkjent tomteplan tillates maks BYA 80% av tomteareal under forutsetning av at nødvendig trafikkareal er ivarettatt på egen tomt eller på felles, tilliggende trafikkareal. For tiltak som er angitt med byggegrense i planen gjelder maks BYA 100% innenfor byggegrensen. Parkering inngår i BYA dersom dette ikke er angitt som fellesparkering andre steder i formålet.

c) Høyder

Det tillates inntil 12m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng. Tekniske installasjoner tillates over tak.

d) Adkomst og parkering

Adkomst til tomtene skal følge felles tomte- og infrastrukturplan. Parkering og manøvreringsareal må dokumenteres løst innenfor hver eiendom, eller på felles, tilliggende trafikkareal.

1.3 Sentrumsformål/Næring (BAA1-BAA8)

Generelt om formålet: Sentrumsformål/Næring definerer områder der det i hovedsak skal være sentrumsbebyggelse som forretning, kontor og servicenæring, offentlig service som skole, barnehage, rådhus og omsorgstjenester, samt annen privat service som turistnæring. Nær havna skal fiskeri og sjørettet næring ha fortrinnsrett på nederste plan. Det tillates boligbebyggelse, hotell eller liknende dersom denne kan anlegges uten å komme i konflikt med annen næringsvirksomhet. Det skal primært ikke etableres boliger på nederste plan. Kaier og fellesarealer skal være allment tilgjengelige, men kan avstenges i kortere perioder på grunn av næringsutøvelse som krever dette.

a) Bebyggelsens utforming og plassering

Boligbebyggelse innenfor formålet skal primært ha flere boenheter som lavblokk, rekkelhus eller sammenbygde flerfunksjonsbygg. Offentlig- og privat forretnings- og servicebebyggelse må utformes på en slik måte at de forsterker sentrums karakter og utvikling for de sentrale delene av Fredvang som er illustrert i mulighetsstudien 2017.

- b) **Utnyttelsesgrad**
For områder med godkjent tomteplan tillates maks BYA 80% av tomteareal under forutsetning av at nødvendig trafikkareal er ivaretatt på egen tomt eller på felles, tilliggende trafikkareal. For tiltak som er angitt med byggegrense i planen gjelder maks BYA 100% innenfor byggegrensen. For tiltak der det ikke er angitt bygge- eller tomtegrenser i plankartet gjelder generelt maks BYA 40% innenfor formålets delområder, forutsatt en samlet plan som ivaretar alle rettighetshavere innenfor området. Parkering inngår i BYA dersom dette ikke er løst som fellesparkering andre steder i formålet.
- c) **Høyder**
Det tillates inntil 10m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng. Offentlige bygg tillates inntil 15m gesimshøyde fra gjennomsnittlig terreng. Tekniske installasjoner tillates over tak.
- d) **Adkomst og parkering**
Adkomst til virksomhetene skal være fellesanlegg i tråd med de til en hver tid gjeldende planer for parkering og trafikk i Fredvang sentrum.
- e) **Barn og unge**
Ved etablering av boliger innenfor formålet skal det tilrettelegges og opparbeides leke- og oppholdsarealer for barn og unge etter nasjonale retningslinjer.
- f) **Område BAA1**, er spesielt avsatt for å ivareta eksisterende havnebebyggelse og utvikling av denne som tradisjonell sjørettet næringsvirksomhet, også i kombinasjon med turisme.
- g) **Område BAA2**, er spesielt avsatt for å ivareta eksisterende havnebebyggelse og utvikling av denne som tradisjonell sjørettet næringsvirksomhet, med særlig tilrettelegging for turisme og / eller i kombinasjon med flerleilighetsboliger i havna.
- h) **Område BAA5 og BAA6** er i dag offentlige og private institusjoner som kan omdannes til bolig.
- i) **Område BAA7** er Fredvang ungdomshus som kan brukes til sesongbestemt turistvirksomhet og tilrettelegge for parkering innenfor formålet. Utvidet avkjørsel mot fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen i henhold til fellesbestemmelsenes dokumentasjonskrav, b) vi.
- j) **Område BAA8** er tidligere Fredvang skole som kan utvikles til turistformål og parkering for besøkende og / eller annet offentlig- eller privat serviceformål. Området skal ha en offentlig karakter og være allment tilgjengelig.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Samferdselsanlegg/Rasteplass (o_S)

Draugen rasteplass tillates opparbeidet med toalettfasiliteter i lukket anlegg.

2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV3)

Anlegges som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler tillates opprettholdt, men det tillates ikke etablert nye boligavkjørsler til Fylkesvei 986. Dersom eksisterende avkjørsler stenges, må alternativ adkomst etableres først. For nye kryss eller

avkjørsler til fylkesveg, eller der trafikkgrunnlaget for eksisterende avkjørsler endres, skal det utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for kryssutforming. For godkjenning se fellesbestemmelser.

2.3 Gangveg/gangbane/gågate (o_SGG1-o_SGG2)

Anlegges som vist på plankartet

2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Anlegges som vist på plankartet

2.5 Annen veggrunn – grøntareal

Anlegges som vist på plankartet

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (G)

Området er avsatt til opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal og generell parkopparbeiding. Området kan inngå i avtale om kompenserende lekeareal ved utbygging av boliger innenfor planområdet.

3.2 Naturområde (GN1-GN3)

Generelt om formålet: Det kan ikke etableres bygninger eller anlegg i naturområder utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinntallasjoner, eller annen allmenn fritids- eller friluftaktivitet. Det kan anlegges stier langs fjæresonen til allmenn bruk. Langs Fredvangfjæra kan det, som vist på plankartet, opparbeides en smal gangveg som brukonstruksjon over ytre del av fjæra. All anleggsaktivitet i eller i tilknytning til Naturområder må skje uten forstyrrelse av landskap, naturmiljø, vegetasjon, dyre- og fugleliv. Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

- a) GN2, Eksisterende boliger innenfor formålet kan opprettholdes, gjenoppbygges og vedlikeholdes som i dag. Det kan ikke oppføres nye bygninger i tilknytning til boligene utover mindre påbygg eller frittstående garasje på maks. 50m².

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområde i sjø (o_VHS)

Nye tiltak knyttet til fiskeri- og havnevirksomhet, inklusiv kaier, flytebrygger og infrastruktur for energitilførsel, kan etableres etter tillatelse fra Kystverket eller den som har myndighet i området.

Havneområde i sjø skal primært ivareta sjørettet næringsutøvelse og fiskerinæring. Fiskerinæring har prioritet i fiskerisesongen.

6.2 Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

Det kan ikke etableres bygninger eller anlegg innenfor formålet, her inklusiv kaier eller flytebrygger, utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn fritids- eller friluftaktivitet. Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER

1.1 a.3) Faresoner (H370_1-H370_2)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

Det kan ikke etableres bolig, skole eller barnehage innenfor faresonen.

1.2 d) Båndleggingssoner (H730_1)

Automatisk fredete kulturminne båndlagt etter kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om rekkefølge og vilkår:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

a) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:

Dersom det er mangelfull teknisk infrastruktur, veier, fortau, stier, kaier og liknende, eller felles uteoppholdsarealer, må dette planlegges, godkjennes og opparbeides sammen med tiltaket, og senest være ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tiltak kan likevel gis byggetillatelse dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravet blir oppfylt.

b) Trafikkforhold:

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor områder avsatt til bebyggelse- og anlegg som i vesentlig grad vil endre eksisterende trafikksituasjon (se bestemmelser knyttet til enkeltområder), skal det fremlegges en trafikkvurdering / analyse til godkjenning fra Statens vegvesen i henhold til fellesbestemmelsenes dokumentasjonskrav, b) viii., og være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

c) Uteområder og lekeplasser:

Ved oppføring av nye boligområder med krav til godkjent uteromsplan skal uteområder og lekeplasser opparbeides før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bolig nr. 2 innenfor feltet. Dette gjelder også ved utbygging av boliger innenfor andre formål. Brukstillatelse kan imidlertid gis dersom utbygger stiller økonomisk garanti for opparbeiding på et angitt senere tidspunkt, eller betaler bidrag til opparbeiding av felles leke- og oppholdsarealer på andre områder stilt til disposisjon fra Flakstad kommune eller andre. Kravet gjelder ikke ved oppføring av enkeltboliger som fortetting av eksisterende boligstrukturer der det er et minimumskrav til MUA for hver bolig.

d) Utbyggings- / opparbeidingsavtale:

Det settes krav til utbyggings- og opparbeidingsavtaler for større tiltak, eller prosjekter av et økonomisk omfang eller program der kommunen anser utbyggings- og opparbeidingsavtale som hensiktsmessig. Utbyggingsavtale kan inngås for forhold som oppfyller planenes intensjon, og kan omfatte felles teknisk infrastruktur som offentlig veg, fortau eller grøntområder, men ikke sosial infrastruktur. Avtaler skal annonseres og er bindende for alle parter.