

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RAMBERG SENTRUM, PLAN ID: 18591704**

Dato: ..... 07.09.17

Dato for siste revisjon før politisk behandling ..... 17.01.20

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 10.03.20

### **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-B14) (sosikode 1110)
- 1.2 Næring/Industri (N/I1-N/I3) (sosikode 1800)
- 1.3 Sentrumsformål/Næring (BAA1-BAA10) (sosikode 1900)

#### **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Kjøreveg (o\_SKV) (sosikode 2011)
- 2.2 Fortau (o\_SF1-o\_SF3) (sosikode 2012)
- 2.3 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-o\_SGS2) (sosikode 2015)
- 2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018)
- 2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1) (sosikode 2019)
- 2.6 Holdeplass/plattform (o\_SH1) (sosikode 2025)
- 2.7 Kollektivholdeplass (o\_SKH1) (sosikode 2073)

### **3. GRØNNSTRUKTUR**

3.1 Naturområde (GN1-GN4) (sosikode 3020)

3.2 Friområde (GF1-GF4) (sosikode 3040)

### **5. LNFR OMRÅDER**

5.1 Friluftsmål (o\_LF) (sosikode 5130)

### **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 (H310\_1-H310\_5)

Ras- og skredfare

1.2 a.3) Faresoner (H370\_1)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

1.3 b) Infrastruktursoner (H410\_1-H410\_2)

Krav vedrørende infrastruktur.

1.4 c) Soner som er angitte særlige hensyn (H570\_1)

Bevaring av kulturminner

1.5 d) Båndleggingssoner (H730\_1-H730\_4)

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 Ramberg 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. 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.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id.241017 som er markert som bestemmelses-område #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

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 uteoppholds plasser. 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 støyreduserende 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 (NN2000), 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

For tiltak i sikkerhetsklasse S3 skal det utover de begrensninger som er gitt i hensynssoner for skredfare H310, utenfor angitt hensynssoner gjøres en vurdering av reell fare knyttet til 5000-årsskred begrenset av NVEs aktsomhetskart.

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 3000m<sup>2</sup> 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-B14)**

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 275 m<sup>2</sup>-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.
- 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 100m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> MUA for første enhet med et tillegg på 25m<sup>2</sup> for hver ny bolig.
- g) I område B10 kan det etableres flerleilighetsbygg. Avkjørsel fra E10 skal godkjennes av Statens vegvesen i henhold til fellesbestemmelsen dokumentasjonskrav, b) vi.
- h) Område B12 kan etableres som feltutbygging med utnyttingsgrad inntil BYA 45% inklusiv overflateparkering, og bygningshøyde maks 10 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs grunnmur/ veggliv. Ved feltutbygging må det fremlegges politisk godkjent uteromsplan som viser disponering av området med bygninger, leke- og uteoppholdsområder, vegetasjon, veier og infrastruktur.

## 1.2 Næring/Industri (N/I1-N/I3)

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.

- 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 (NS måleregler). 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-BAA10)

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 og /eller turistnæring. 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. Nær havna skal fiskeri og sjørettet næring ha fortrinnsrett på nederste plan.

- a) Bebyggelsens utforming og plassering  
Boligbebyggelse innenfor formålet skal primært ha flere boenheter som lavblokk, rekkehus 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 Ramberg 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 ivarettatt 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 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 Ramberg 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 BAA2  
Spesielt viktig kulturhistorisk område med bevaring av naustrekke og opprinnelig strandlinje. I området kan det ikke gjøres større bygningsmessige tilføyelser utover plassering av eldre bryggebebyggelse flyttet fra N/I 2. Alle tiltak i området skal styrke områdets kulturhistoriske karakter. Se også H570\_1.
- g) Område BAA3  
Påbygging av eksisterende forretningsbygg kan skje med gesimshøyde inntil 12m fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse i området skal utvikles med sentrums karakter og unngå privatisering av offentlige områder.
- h) Område BAA6  
Området skal etableres med høy utnyttelse, BYA 40%-50%. Nye boliger skal etableres som flerleilighetshus eller rekkehus over 2-3 plan og det tillates boliger i alle plan. Før ny bebyggelse kan etableres skal det utarbeides en utomhusplan for utnyttelse av hele området som viser bygningstyper og plassering, felles lek- og uteoppholdsareal, adkomst og parkering. Plan for området skal godkjennes av formannskapet. Dersom ny bebyggelse legges innenfor arealer som brukes til uformell leke, skal erstatning for dette gis innenfor samme område, eller innenfor område GN2. Se forutsetninger for området under GN2.
- i) Område BAA7  
Område som primært skal utvikles som skole og / eller annen offentlig service.
- j) Område BAA8  
Område kan transformeres fra offentlig service til boliger og / eller turistvirksomhet.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kjøreveg (o\_SKV)**

Anlegges som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler tillates opprettholdt, men det tillates ikke etablert nye boligavkjørsler til E10. Dersom eksisterende avkjørsler stenges, må alternativ adkomst etableres først. For nye kryss eller avkjørsler til E10, eller der trafikkgrunnlaget for eksisterende avkjørsler endres, skal det utarbeides en

trafikkanalyse som grunnlag for kryssutforming. For godkjenning se fellesbestemmelser.

## **2.2 Fortau (o\_SF1-o\_SF3)**

Anlegges som vist på plankartet

## **2.3 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-o\_SGS2)**

Anlegges som vist på plankartet

## **2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Anlegges som vist på plankartet

## **2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1)**

Nasjonale turistveger, anlegg som vist på plankartet

## **2.6 Holdeplass/plattform (o\_SH1)**

Anlegges som vist på plankartet 2,5x20m.

## **2.7 Kollektivholdeplass (o\_SKH1)**

Anlegges som vist på plankartet.

Se også bestemmelse for kollektivknutepunkt i Ramberg sentrum under H410\_2

# **3. GRØNNSTRUKTUR**

## **3.1 Naturområde (GN1-GN4)**

Generelt om formålet: Det kan ikke etableres bygninger eller anlegg i naturområder utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn fritids- eller friluftaktivitet. Det kan anlegges stier langs fjæresonen til allmenn bruk. 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, Området vest for Ramberg skole tilsvarende hensynssone H730\_3 kan disponeres til lek og friluftaktiviteter under forutsetning av at vilkår i Hensynssone H730\_3 blir ivaretatt.
- b) GN3, Rambergstranda nedenfor E10. 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. 50m<sup>2</sup>.

## **3.2 Friområde (GF1-GF4)**

Generelt om formålet: Formålet skal sikre tilgjengelighet for allmennheten til bruk tilpasset utforming av områdene. Utforming og etablering av anlegget skal hensynta de nære omgivelser mhp. støy og sesongvariasjoner knyttet til naturområdet Sandnesfjæra.

Generelle krav til dokumentasjon og byggesak gjelder også for nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, lekeplasser og landskapsforming.

- a) Opparbeiding og utforming  
Det skal lages detaljplan for utforming av nye anlegg, og søknadspliktige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- b) GF1 og 2, I områdene kan det etableres felles leke- og uteoppholdsarealer.
- c) GF4 kan opparbeides som idrettsanlegg med ballbane og andre tiltak for idrett og fysisk aktivitet.

## **5. LNFR OMRÅDER**

### **5.1 Friluftsmål (o\_LF)**

Generelt om formålet: Statlig sikret friluftslivsområde med tilgjengelighet for allmennheten. Det kan ikke anlegges bygninger eller anlegg i området utover særskilte mindre konstruksjoner for fugleobservasjon, kunstinstallasjoner, eller annen allmenn friluftslivsaktivitet. All anleggsaktivitet i eller i tilknytning til friluftslivsområdet 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.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **6.1 Havneområde i sjø (o\_VHS)**

Nye tiltak knyttet til fiskeri- og havnevirkksomhet, 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 friluftslivsaktivitet. Naturvernlovens §13 og §14 om vern av sårbart plante- og dyreliv gjelder innenfor området.

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

## **1. HENSYNSSONER**

### **1.1 Faresoner (H310\_1 – H310\_5)**

Ras- og skredfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor 100-års grense for skred. Innenfor 1000-års grense for skred tillates kun bygninger i sikkerhetsklasse S1. For vurdering av skredfare utenfor hensynssonene, se fellesbestemmelsene punkt j.

### **1.2 Faresoner (H370\_1)**

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)

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

### **1.3 Infrastruktursoner (H410\_1 – H410\_2)**

Krav vedrørende infrastruktur.

Hele sonen skal utarbeides som en detaljert utomhusplan for politisk behandling før byggegodkjenning kan gis.

- a) H410\_1 omfatter området Ramberg torg til fortau langs E10, og skal tilrettelegges for gående og syklende og ha god allmenn tilgjengelighet.
- b) H410\_2 omfatter området nord for butikken og skal utformes som kollektivknutepunkt i tråd med krav fra samferdselsetaten i Nordland fylkeskommune.

### **1.4 c) Soner med angitte særlige hensyn (H570\_1)**

Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. Dersom det kan dokumenteres at bygningen ikke er verneverdig i seg selv eller som del av det helhetlige kulturmiljøet, kan rivning tillates. Dersom rivesøknad er begrunnet med dårlig teknisk tilstand, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting.

Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal bygningens opprinnelige eller karakteristiske fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige / eldre materialer, fasadeelementer som vinduer, takteking, fasadekledning med mer skal søkes bevart i sin sammenheng så langt det er teknisk mulig.

Tilbygg, påbygg og nybygg skal ha form og plassering som er tilpasset eksisterende bygning- og kulturmiljø med hensyn til utforming, struktur og skala. Kontrasterende nye bygningselementer med dokumentert høy arkitektonisk verdi kan tillates.

Når kulturminneplan for kommunen vedtas skal denne være retningsgivende for forvaltningen av verneverdige bygninger og bygningsmiljø.

Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

#### **1.5 d) Båndleggingssoner (H730\_1 – H730\_4)**

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 utomhusplan 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.