



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED KABELVÅG TORG

PLAN NR. 245

Dato:	02.09.16
Dato for siste revisjon, alternativ Vågan kommune:	23.03.17
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	12.12.16

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Boligbebyggelse (1110)
- 1.2. Bevertning (1330)
- 1.3. Bolig/forretning/kontor, Felt 1, Felt 2 og Felt 3 (1802)
- 1.4. Forretning/kontor (1810)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Kjøreveg (2011)
- 2.2. Fortau (2012)
- 2.3. Torg (2013)
- 2.4. Gangvei/gangareal (Havnpromenade), G1 og G2 (2016)
- 2.5. Kai (2041)
- 2.6. Parkering (2080)

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 3.1. Havneområde i sjø, kode 6220
- 3.2. Småbåthavn, 6230

III

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

HENSYNSSONER

a) Sikringssone, kode 1226

Område for kommunalteknisk infrastruktur. Nødvendig infrastruktur tillatts ikke hindre siktlinje eller i en høyde over 1 meter.

b) Bevaring kulturmiljø, kode 1220

Kolflaathbrygga (gnr 13 bnr 14) skal framheves som et fondmotiv for kanalen sett fra Kabelvåg torg og ny bebyggelse må utformes slik at siktlinjer til bygget opprettholdes. Ny bebyggelse i felt BKB skal utformes som en positiv kontrast til Kolflaathbrygga. Bryggas fasade mot sør/kanalen anses som særlig identitetsskapende og hoveduttrykket skal bevares. For tilpasning til ny bruk tillates innsetting av nye lysåpninger og takvinduer. Eventuelle nye elementer i fasaden mot sør skal tilpasses eksisterende bebyggelse, både når det gjelder utforming og materialbruk, slik at hoveduttrykket ikke forringes. For øvrig tillates innvendig/utvendig ombygging for tilpassing til ny bruk.

For Kolflaathbrygga hensynsone H570_1 bevaring kulturmiljø gis følgende bestemmelser:

- bygningen tillates ikke revet
- bygningens hovedform skal bevares
- påbygg/tilbygg tillates ikke på bygningens fasade mot kanalen
- tilbygg/påbygg/takopplett på baksiden skal ikke overstige eksisterende mønehøyde
- taktekke skal være bølgeblikk med sinusprofil eller papp. Skifer kan aksepteres hvis det dokumenteres at det har vært skifer på taket tidligere
- vinduer, kledning og detaljering skal i hovedsak være tilsvarende det eksisterende, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utførelse. Ny vindusåpning i tråd med illustrasjon tillates
- dagens lasteåpninger skal beholdes, men tillates omgjort til dører med glass. Veranda tillates ikke. Lasteåpningene kan sikres med rekkverk.
- takvinduer tillates i begrenset størrelse og antall
- alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det fattes vedtak

For Prestengbrygga hensynsone H570_2 bevaring kulturmiljø gis følgende bestemmelser:

- bygningen tillates ikke revet
- bygningens hovedform skal bevares
- vinduer, kledning og detaljering skal i hovedsak være tilsvarende det eksisterende, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utførelse
- alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det fattes vedtak

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) Generelle plankrav

Ved rammesøknad skal det utarbeides og godkjennes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av kaipromenade, eksisterende og fremtidig terreng, stigningsforhold, plassering av bygg, adkomster fra offentlig vei, opparbeiding av utearealer, sykkel- og bilparkering, eventuell nettstasjon, vegetasjon, trapper, møblering, materialbruk, renovasjon, belysning, forstøtningsmurer, og ev. andre installasjoner av betydning for uteområdene. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkomst, oppstillingsplasser og plassering av slokkevannsuttak.

b) Forholdet til Kommunedelplan for Kabelvåg og tilstøtende reguleringsplan

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen og må ses i sammenheng med sine omgivelser. Ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet, skal det tilstrebes en tilpassing. Det skal gjøres rede for hvordan hensyn til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø ivaretas. Kabelvåg park er nasjonal interesse i by og Kabelvåg og Mattisvika er et område med nyere tiders kulturminner av regional verdi.

c) Høyde over havet

Ny bebyggelse beliggende lavere enn c+4 moh. skal bygges på en slik måte at den tåler å bli satt under vann og dimensjoneres for horisontalt vanntrykk på hele veggen. Materialbruken må vurderes nøye, og elektriske/tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert. Avløpssystemet skal sikres mot tilbakeslag når det er flom utenfor, eksempelvis ved å ha et system med buffertank og pumper som sørger for funksjonalitet også når det er flom utenfor. Ved stormflo skal dører og vinduer kunne sikres med eksempelvis et system med mobile lemmer og plater med vannette fuger som monteres på åpningene. Det må påses at nødvendig sikringstiltak og mannskap holdes i beredskap til enhver tid. Flomsikring og eventuelle sikringstiltak må dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

d) Kulturminnevern

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

e) Forurensning

I anleggsfasen skal det undersøkes om det er forurensninger i massene som overskrider normalverdier i SFTs veileder 99:01. Ved overskridelse av disse skal det utarbeides en tiltaksplan for forurensete masser, etter Forurensningslovens kapittel 2. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer.

f) Markiser, skilt og reklame

Skilt- og belyningsplan skal foreligge parallelt med søknad om rammetillatelse. Planen skal sikre at belysning i forbindelse med ny bebyggelse ikke blander, eller er urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Skilt og reklame skal gis en god estetisk utforming i samsvar med ny bebyggelse og omgivelser, og skal ikke dominere eller skjemme offentlige rom. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke.

g) Universell utforming (UU)

Bebyggelsen og området skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Dette gjelder også atkomst og opparbeidet uteplass.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

h) Atkomst

Avkjørsler anlegges som vist i plankartet.

i) Parkering

Parkeringsplasser iht. krav for bebyggelsen etableres på bakkeplan eller i kjeller.

j) Utomhusplan

Ved søknad skal det utarbeides utomhusplan som viser løsning for felles uteareal (med tilhørende beplantning, belysning, evt. lekeapparater osv.), miljøstasjon og varemottak. Forhold knyttet til uterommets størrelse, utforming og sol/dagslysforhold skal utarbeides i egnet målestokk og vise utforming av møteplasser, og skal på en entydig måte vise hvordan arealkrav og kvalitetskrav er oppfylt.

k) Varemottak

Adkomst til felt BKB skal være fra Sjøgata. Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering, og det skal legges vekt på trafikksikre løsninger.

l) Renovasjon

Renovasjonsløsning for området skal godkjennes av det aktuelle renovasjonsselskap før det gis tillatelse til tiltak.

n) Strømnett

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad. Bygningstiltak som berører kraftselskapets nettstasjoner med tilhørende høy- og lavspenningsnett skal planlegges og utføres i samråd med kraftselskapet.

o) Energi- og fjernvarmeanlegg

I nyere bygninger skal det installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med samlet gulvareal over 500 m².

Eksisterende nettstasjon forutsettes oppgradert og flyttet. Ny nettstasjon tillates etablert innenfor feltet.

p) Tilfluktsrom

Ved evt. endring av status for tilfluktsrom på eiendommen skal søknad sendes Sivilforsvaret.

q) Teknisk infrastruktur

Tiltakshaver skal utarbeide planer for opparbeiding av tilstøtende veier, vann og avløp innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

Ved utfylling og bygging må det tas hensyn til kommunale vann- og avløpsledninger. Disse må ikke overbygges med avstandskrav på 4 meter. Evt. flytting av kommunale ledninger skal avklares før planvedtak og bekostes av tiltakshaver.

r) Overflatevann

Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering. Planen skal foreligge senest samtidig med rammesøknad. Planen skal omfatte vurdering av mulig etablering av grønne takflater som del av helhetlig overvannshåndtering. Det skal anlegges grønne flater/beplantning på parkeringsareal, langs veg, fortau og annen veggrunn.

s) Støy

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175 klasse C. Det skal foretas støymålinger. Boliger skal dokumenteres oppnå innendørs støynivå iht NS 8175, klasse C. Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei (55db Lden), industri med (50 db Lden) og uten impulslyd 55 (dB), natt kl. 23-07. Ev støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS 8175.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

1.1. Bevertning

Første etasje i Prestengbrygga tillates utvidet i en bredde på 2,2 meter fra opprinnelig bygningskropp mot nord. Utvidelsen skal inneholde lager- og kjøkkenfasilitet. I tillegg tillates opparbeidet utvendig gangadkomst til lager for varelevering. Tilbygget og de utvendige gangarealene skal oppføres på pæler og skal ikke forringe funksjonen til tiliggende båtopprekk.

Prestengbrygga er en av få bryggehus i Kabelvåg. Tiltak på brygga skal være estetisk godt tilpasset eksisterende bygning og bebyggelse. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det fattes vedtak, jf. bestemmelser *III* for hensynsone H570_2.

1.2. Felt BKB 1, 2 og 3, Bolig/forretning/kontor (1802)

Innenfor avgrenset område for bolig/forretning/kontor tillates anlagt nødvendig areal for parkering i tilknytning til bebyggelse og formål.

a) Formål

Ny bebyggelse skal utformes som en positiv kontrast til Kolflaathbrygga. Mot kanalen skal 1. etasje i ny og eksisterende bebyggelse forbeholdes utadrettede/publikumsrettede funksjoner med åpne fasader. Eksempelvis kan det

innpasses fotoutstillingslokal med lokalhistoriske bilder e.l. i Kolflaathbryggas første etasje.

Ny bebyggelse må utformes slik at visuell kontakt mellom Sjøgata og Kabelvåg torg sett fra gatenivået opprettholdes.

Bestemmelser for hensynssone Bevaring kulturmiljø gjengis i III b).

b) Utnyttingsgrad og høyde

Følgende bestemmelser om utnyttelse skal gjelde for tomtene:

BFK 1, Canningen: maks BRA = 1400 m² i ny bebyggelse. Parkeringsarealer og åpent overdekket areal skal ikke medregnes i BRA. Utover eksisterende fotavtrykk tillates etablert svalgang, rømningstrapp o.l. for adkomst.

Det settes krav om variasjon i høyder fra 3 til 6 etasjer og bebyggelsen skal trappes ned mot krysset Sjøgata/Torggata. Tillatt gesimshøyde er fra 8,9 meter til maks 18 meter (kote +11,9 moh. til 21 moh.). Mindre del av bebyggelsen tillates inntil kotehøyde 21. Illustrasjon og snittegninger i planbeskrivelsen til planforslaget er veiledende for utforming av bebyggelsen.

Heisehus, trapp for adkomst til takterrasse og tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 4 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 10 % av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er underordnet fasadeuttrykket.

BFK 2, Kolflaathbrygga: Kolflaathbrygga tillates ombygget til nye funksjoner men vil bevare tilsvarende volum som i dag. Utover eksisterende fotavtrykk tillates etablert svalgang, rømningstrapp o.l. for adkomst.

BFK 3, Snekkerifabrikken: Eksisterende bebyggelse, maks BYA = 100 %

BFK 4, sør for torget: Arkitektonisk utforming og takvinkel skal oppføres i tråd med reguleringsbestemmelsene fra 1987, hustype D (Sjøhus)

- Gesimshøyde max 7 m.
- Mønehøyde max 9 m.
- Bygg større enn 400 m² skal seksjoneres i fasaden.
- Takvinkel hovedbygg mellom 21 og 45 grader.
- Byggegrense mot veg 1.5 m.
- Byggegrense mot kaimur 0.5 m.
- Fra 2. etasje og oppover kan det tillates overbygg i kaipromenadens halve bredde.
- BYA=80%

Bebyggelsen skal føres oppføres innenfor byggegrense som er angitt på plankartet.

c) Parkering

Generelt om parkering

Parkeringsanlegg skal ikke dominere byrommet og gatebildet og plasseres fortrinnsvis i kjeller eller underetasje. Nødvendige anlegg skal plasseres tilbaketrasket, fortrinnsvis bak bebyggelsen.

Parkering i felt bolig/forretning/kontor, BFK 1-4

Parkeringsarealer i felt 1, Canningen/Kolflaath skal etableres på areal avsatt til parkering og kan anlegges langs med Sjøgata. Det skal etableres varmekabler i gang- og parkeringssone i tilknytning til Canningen og Kolflaathbrygga. Krav til antall biloppstillingsplasser fremgår i tabellen under. For øvrig gjelder fellesbestemmelser IV i).

Sykkelparkering skal anlegges i forhold til tabellen.

Formål	Bil	Sykkel
Bolig < 70 m ²	0,5	1
Bolig > 70 m ²	1	2
Forretning/kontor per 100m ²	1	3

Nedbygging av eksisterende parkeringsplasser skal erstattes med nye, i tillegg til de krav som nybygget krever.

Minimum 10 % av p-plassene skal reserveres mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkering kan løses utenfor felt BKB 1-3 dersom:

- Det etableres parkeringshus eller –kjeller eller annen egnet plass i rimelig nærhet og som dekker behovet
- Mot et såkalt frikjøpsbeløp. Pengene settes på fond og skal øremerkes til opparbeidelse av offentlige parkeringsplasser

d) Uteoppholdsareal/lek

Det skal settes av minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. tilrettelagt med noen lekeapparater/sandlekekasse for de aller minste barna som uansett leker «under oppsyn» Opparbeidet felles areal på takterrasse, privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse og eventuelt opparbeidning av nærliggende offentlig uteoppholdsareal/lekeplass/park iht. utbyggingsavtale kan medregnes i uteoppholdsarealet.

e) Varelevering

Varelevering skal ikke plasseres på fortau.

f) Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann, ved søknad om rammetillatelse for nybygg.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

2.1. Kjøreveg, o_veg (2011)

Kjøreveger er offentlige og skal anlegges som vist i plankartet, og skal tilfredsstillende gjeldende og kommende krav til veg- og gateutforming i henhold til Statens Vegvesens normer. Sjøgata skal opparbeides med 6,0 meter bredde i kjørebane.

2.2. Fortau, o_fortau 1-6 (2012)

Fortau skal opparbeides iht plankartet. Rømningstrapp tillates iht illustrasjon. Noe justering av rømningstrapp kan tillates dersom det er hensiktsmessig i forhold til fortau som skal være universelt utformet.

2.3. Torg, o_Torg (2013)

Eksisterende offentlig torg. Torgområdet avgrenses og utformes med brukervennlig funksjon, høy estetisk kvalitet og varig materialstandard, egnet beplantning og skal være tilpasset alle brukergrupper.

Det skal være mulighet for fri ferdsel mellom o_Kaipromenade og o_Torg.

2.4. Torg, f_Torg (2013)

Området skal tilrettelegges for felles torg. Torg utnyttes til uteareal/møteplass/lekeareal/fortau. Det skal legges vekt på trygg formgivning og trygg ferdsel. Innenfor området tillates innretninger som f.eks. beplantning, møblering og innretninger for lek. Det skal være mulighet for fri ferdsel mellom o_Torg, Sjøgata og o_Havnepromenade via f_Torg.

2.5. Torg, torg (2013)

Området benyttes til uteservering for bevertningssted.

2.6. Gangareal 1-2 og Havnepromenade 1-3 (2016)

Det skal tilstrebes et levende og mennesketilpasset kaipromenade med skalabruk for gående, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Kaipromenaden skal være åpen for allmenn ferdsel og kobles til eksisterende kaipromenade mot øst og til gangforbindelse mot torget. Kaipromenaden skal etableres i tråd med plankartet. Sett fra Kabelvåg torg, skal eksisterende steinkaimur fremheves, eksempelvis ved bruk av effektiv belysning om kvelden. Det kan tilknyttes småbåthavn til arealet.

Kaipromenadens «skjørt» skal utformes så at det bidrar til at den utgravde kanalen fremdeles er synbar.

Gangvegen skal være en offentlig snarvei fra Sjøgata til den offentlige kaipromenaden.

2.7. Kaiområde (2041)

Er en halvoffentlig sone mot havnepromenaden – inngjerding tillates ikke. Kaiområde kan utover kaiformål opparbeides med uteservering, inngangsparti, utstilling for butikker eller lignende dersom det ikke hindrer fri ferdsel langs med havnepromenaden.

2.8. Parkering (2080)

Parkering for felles bruks skal opparbeides i tråd med plankartet. Avkjørsler tillatt.

3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Kabelvåg er statlig fiskerihavn. Alle tiltak i havneområdet og i sjøen krever tillatelse i medhold av havne- og farvannsloven. Søknad skal oversendes Kystverket Nordland til behandling etter havne- og farvannslovens § 28.

Fiskeflåten skal ha fortrinnsrett i gjestehavna generelt og under sesongsfisket spesielt.

Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i fjæresone og/ eller sjøbunn skal det innhentes uttalelse fra Tromsø Museum.

3.1. Havneområde i sjø, kode 6220

3.2. Småbåthavn, 6230

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Geoteknisk vurdering av bygeområdet skal være utarbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nybygg.

Riggplan skal utarbeides av tiltakshaver og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid i bygeområdet. Offentlig sti skal ikke benyttes til lagring eller som riggområde men være åpen for allmenn ferdsel, også i anleggsfasen.

b) Utomhusplan

Ramme- eller igangsettingstillatelse kan ikke gis før godkjent utomhusplan foreligger. Området skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis, jf. kap. IV k. Fortau og parkeringsplasser skal opparbeides iht Statens vegvesen Håndbok N100 og antallet parkeringsplasser bestemmes i Parkeringsvedtekter for Vågan kommune. Parkeringsplasser i henhold til krav kan opparbeides annet sted eller kjøpes fri utover de som skal opparbeides i tråd med utomhusplan.

c) Teknisk infrastruktur

Iht. PBL. § 18 skal utbygger utarbeide planer for opparbeiding av tilstøtende veier/fortau, vann og avløp innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med byggesøknad for nybygg.

Veier/fortau langs tilstøtende veier og annen teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før bygninger i tilliggende område bruksendres/tas i bruk.

e) Lek

Lekearealer skal være gode og trygge områder, jf. kap. IV 1.3 e). Lekeareal skal være ferdig opparbeidet og før bygning bruksendres/tas i bruk til boligformål.

f) Havnepromenade

Før brukstillatelse kan gis skal inntilliggende havnepromenade være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.

g) Eventuell utbedring av krysset E10/Kong Øysteins gate

Det kan være behov for utbedring av kryss til E10 ved ny bebyggelse. Statens vegvesen skal godkjenne eventuelle detaljtegninger/byggetegninger for krysset ved Mattisvika før arbeidet igangsettes.

h) Krav om utredning/fagkyndig vurdering for naturfare før igangsettingstillatelse kan gis

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før:

- det foreligger en fagkyndig vurdering som entydig avklarer om det må gjennomføres sikringstiltak, og i tilfelle hvilke, for å avklare sikkerhet fra naturfare (kombinasjonen av bølgepågang, havnivåstigning og stormflo); jf. TEK 10 § 7-2. Vurderingen skal avklare om det må gjøres tiltak for å sikre selve bebyggelsen og/eller atkomstveien til bygeområdet.

i) Krav om vern av Kolflaathbrygga

Canningen brygge tillats med høy utnyttelse for å muliggjøre vern av Kolflaathbrygga. Det kan derfor ikke gis ferdigattest til BFK 1 Canningen før ferdigattest er gitt til BFK 2 Kolflaathbrygga.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-3 er det gitt følgende bestemmelser for mht. innhold i utbyggingsavtaler:

UTBYGGINGSAVTALER

a) Generelt

Eventuell utbyggingsavtale i forhold til uteoppholdsareal skal være inngått før det gis ramme- og/eller igangsettingstillatelse for tiltak etter PBL. § 20-1 innenfor planområdet. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler, jf. PBL. kapittel 17.

Det vises for øvrig til rekkefølgebestemmelsene i kap. V vedr. ferdigstillestidspunkt for teknisk infrastruktur som inngår i utbyggingsavtale.

Vedtatt av Kommunestyret i Vågan i møte den _____, sak _____

Ordfører