Vestvågøy kommune
– Stolt lofoting!

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Byplan regionsenteret Leknes

(vedtatt XX-XX-XXXX)

Dette er et utkast til bestemmelser for byplan regionsenteret Leknes. Bestemmelsene er ikke ferdigstilt. I forbindelse med mellomhøringen ønsker vi tilbakemelding på de generelle bestemmelsene som er tatt med i dette dokumentet.

Innspill kan sendes til
E-post: Postmottak@vestvagoy.kommune.no
Brev: Postboks 203, 8376 Leknes

Merk innsending med saksnr. 20/1209.

Byplanen for regionsenteret Leknes gir utviklingsretning for fremtidens Leknes, Fygle og Gravdal. Bestemmelsene utfyller plankartet, med blant annet krav til utbyggingsvolum, fysisk utforming, lokalisering, og tilrettelegging til gode bomiljø, med ivaretagelse av barn og unge, natur og kulturmiljø. Bestemmelsene setter også krav til utbyggere for økt ansvar ved gjennomføring av tiltak, med tilhørende infrastruktur som vei, lekeplasser og vannforsyning. Byplanen er en områdeplan med varierende detaljeringsgrad. Områder som skal detaljeres i større grad inngår i hensynssone med krav om detaljregulering. Byplanen legger opp til at kommunen sammen med utbygger skal finne løsninger som sikrer gode by- og bomiljø.

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

Innhold

1. Rettsvirkning 3
1.1 **Forhold til kommuneplanens arealdel og andre reguleringsplaner.** ***(§ 1-5)*** 3

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 4
2.1 **Krav om detaljreguleringsplan** 4
2.2 **Utbygging uten detaljreguleringsplan** 4
2.3 **Krav om energikilder og installasjoner** 5
2.4 **Utendørsplan** 6
2.5 **Levekår og folkehelse** 7
2.6 **Byggegrenser** 7
2.7 **Universell utforming** 7
2.8 **Lek og rekreasjon** 8
2.9 **Skilt og reklame** 9
2.10 **Parkering** 10
2.11 **Bruksendring** 12
2.12 **Estetikk, miljø og landskapstilpasning** 12
2.13 **Kulturminner og kulturmiljø** 15
2.14 **Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger** 16
2.15 **Støy og luftkvalitet** 18
2.16 **Barn og unge** 18

3. Bebyggelse og anlegg 19
3.1 **Boligbebyggelse** 19

UTKAST

1. Rettsvirkning

(§ 12-4 jf. §§ 12-5, 12-6, 12-7)

Bestemmelsene gjelder sammen med plankartet med planID 1860 202002.

Byplanen for regionsenteret Leknes, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 12-4 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl.), rettlig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. §1-6. Tiltak etter §1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

1.1 Forhold til kommuneplanens arealdel og andre reguleringsplaner.

(§ 1-5)

Byplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel (planID 1860 201810) og eldre reguleringsplaner ved motstrid. Unntaket er reguleringsplaner vist med hensynssone, som skal gjelde foran byplanen.

UTKAST

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(pbl § 12-7)

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.1 Krav om detaljreguleringsplan

(§ 12-7 nr. 11)

Det stilles krav til detaljreguleringsplan for større utbyggingsområder med flateregulering i byplanen. Disse områdene er markert med hensynssone.

Det stilles krav om detaljreguleringsplan for utbygging av områder i strid med gjeldende arealformål.

Retningslinjer:

Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 skal følge alle detaljreguleringer. Illustrasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, arealbruk av utomhusarealer og fellesarealer. Illustrasjonsplanen og terrengsnitt med nabobebyggelse skal vise maksimal utnyttelse som reguleres.

Detaljregulering skal konkretisere:

- *Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.*
- *Atkomst, parkering, renovasjonsløsning og anleggsområde.*
- *Grad av utnytting. - Bebyggelsens plassering, høydeplassering og utforming av taklandskap.*
- *Fasadetegninger skal vise byggehøyder, inndeling av fasader, detaljering, materialbruk og farger mm.*
- *Snitt-tegning skal vise hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse og byrom mm, og eksisterende og nytt terreng.*
- *Utearealer og lekearealer, gang- og/eller sykkelforbindelser og eventuelle interne veier*
- *Nytt og eksisterende terreng.*
- *Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.*
- *Utforming av belysning og skilt.*
- *Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier.*

2.2 Utbygging uten detaljreguleringsplan

Større utviklingsprosjekter som ikke er beskrevet i en detaljreguleringsplan og som vil ha større konsekvenser for nabo, natur/miljø, trafikkavvikling, infrastruktur m.v. kan få krav om utarbeidelse av ulike analyser i tillegg til situasjonsplan som skal legges ved innsendt søknad:

- Sol- og skyggeanalyser
- Landskapspåvirkningsanalyse
- Snittegninger

- Trafikkanalyse
- ROS-analyse
- Fasadetegninger
- Belysningsplan

Fortau kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det. Justeringer til regulert gang- og sykkelvei kan gjøres uten reguleringsendring.

Retningslinjer:

Landskapspåvirkningsanalyse skal vise hvordan tiltaket plasseres i landskapet, sammenlignet med eksisterende vegetasjon og bebyggelse.

Terrengsnitt skal vise tiltaket sammen med landskap og bebyggelse i omkringliggende eiendommer.

Sol- og skyggeanalyser skal utarbeides for å kunne vise hvordan leke- og uteoppholdsareal får best mulig solforhold.

Fasadetegninger skal også inneholde utforming og plassering av fasadeskilt.

Bygningsmyndighet kan ilegge søker å sende inn flere analyser/planer enn de som er nevnt over. Bygningsmyndighet kan i tilfeller hvor analysene/planene ikke er relevant unnlate å kreve innsendelse av disse.

UTKAST

2.3 Krav om energikilder og installasjoner

(§ 12-7 punkt 4 og § 27-5)

Energikilde

Solcellepanel på vegg/tak i områder med historisk bygningsmiljø skal behandles av bygningsmyndighet.

Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m^2, skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.

I bygninger med over 1000 m^2 oppvarmet bruksareal (BRA) og i nye offentlige bygg skal energifleksible varmesystemer utredes slik at det er mulig med bytte av varmekilder. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m^2, skal også energifleksible varmesystemer vurderes.

All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk.

Retningslinjer:

Med historisk bygningsmiljø menes hvor nabobebyggelse er SEFRAK-registrert eller i områder som kulturminneplanen for Vestvågøy har definert som viktig.

Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m² for offentlig og privat tjenesteyting bør forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som aktivhus eller passivhus.

Ved realisering av nye boligfelt bør det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og brensel.

Det bør vurderes bruk av alternative energikilder som solcelle, mm.

Ved realisering av større byggeprosjekter skal det oppfordres til å vurdere mijøaspektet ved å bruke alternative byggematerialer, f.e. bruk av massivtre. Det skal tilrettelegges for etablering av ladestasjoner ved utbygging av bolig, nærings- og parkeringsarealer.

Tekniske installasjoner

- Tekniske anlegg, herunder mobilmaster og andre elektroniske kommunikasjonsanlegg, trafokiosker, pumpestasjoner og lignende skal i størst mulig grad plasseres i arealformål avsatt til utbyggingsformål. Det skal bare unntaksvis plasseres større tekniske anlegg i arealformål ment til friluftsliv, uteoppholdsareal, lek, etc.
- Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse.
- Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.
- En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.
- Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig.
- Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.
- Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende plantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres.
- Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- Det skal sikres tilstrekkelig areal holdes for fremtidige utvidelser og føringsveier for kabler og rørledninger. Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Vindkraft

Det tillates ikke etablert vindturbiner innenfor byplanområdet.

2.4 Utendørsplan

Utendørsplan skal følge som bilag til detaljreguleringsplan, og søknad om byggetillatelse / bruksendring for større utbyggingsprosjekter.

- Utendørsplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser.
- I utendørsplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.
- Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.

- Plan og bygningsmyndigheten kan stille krav om utarbeidelse av utendørsplan i prosjekter hvor det etableres mer enn 2 boenheter eller barn og unges interesser vil bli berørt av prosjektet.

Retningslinjer:

Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal

UTKAST

styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).

2.5 Levekår og folkehelse

(Pbl § 3-1 f)

Alle tiltak planlegges slik at god folkehelse fremmes. Levekår er de bakenforliggende faktorene som påvirker helse og livskvalitet i befolkningen. Kommunen skal jobbe for en frisk befolkning og en rettferdig fordeling av faktorer som påvirker helse. Dette gjøres gjennom at folkehelseperspektivet ivaretas i all kommunal planlegging (folkehelseloven § 4-2, pbl § 3-1 f). Alle tiltak planlegges slik at god helse og livskvalitet fremmes.

Retningslinjer:

Alle detaljreguleringsplaner og større utbyggingsprosjekter skal redegjøre for hvordan de påvirker helse og livskvalitet i planområdet og influensområder.

2.6 Byggegrenser

(§§ 1-8, 12-7 punkt 2)

Byggegrense mot sjø og vassdrag

Byggegrenser definerer tillat utstrekning av tiltak, bygging og tilrettelegging. Innfor dette inngår også funksjonell strandsone. Byggegrensen kan sammenfalle med formålsgrensen.

Langs sjø og vassdrag er det angitt byggegrense i kart.

Unntak:

- Tiltak for å fremme friluftsliv kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner ikke blir berørt
- Vann og avløpsanlegg
- Endring av eiendomsgrenser
- Rivning
- Ved detaljregulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon

Byggegrense langs vei

Regulert byggegrense er angitt i kart.

2.7 Universell utforming

(§ 12-7 punkt 4)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften (SAK10).

UTKAST

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Det oppfordres at nye boliger planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/ sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

Retningslinjer:

Universell utforming betyr en utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming (FNs definisjon). I juridisk forstand defineres universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene, herunder IKT, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, paragraf 9).

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl § 1-1 femte ledd. I reguleringsarbeid skal det vurderes å kreve en viss andel boenheter utformet universelt.

2.8 Lek og rekreasjon

(§ 12-7 punkt 4)

For frittliggende bolighus og rekkehus skal det avsettes minst 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Innenfor sentrumskjernen i Leknes kan uteoppholdsareal etableres på takterasser. Lekeareal kan ikke etableres på takterasser.

Areal som settes av til lek skal ha trafikksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Lekeplasser skal vises i utomhusplan og opparbeides før det kan gis brukstillatelse til tilhørende boliger. Ved omdisponering av areal avsatt til lek eller areal avsatt til friarealer eller grøntområde som kan benyttes til aktivitet skal fullverdig erstatning for areal skaffes før omdisponering kan finne sted. Dette gjelder også ved omdisponering av uregulert areal som blir benyttet til lek eller friområde.

Ved etablering av leilighetsbygg med 4 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 25 m² pr. boenhet til felles lekeplass og 70 m² pr. boenhet til felles uteareal.

I nye boligfelt skal det anlegges en større, felles lekeplass for hele feltet. Plassering skal være slik at den har kortest radius for flest mulig boliger. Størrelse avhenger av antall boenheter, men det skal minimum settes av 2 daa, og minimum 15 m^2 pr. boenhet.

Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters tilrettelagt gangavstand til en kvartalslekeplass.
Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa og minimum 10 m^2 pr. boenhet.

Alle nye boligfelt skal ha minimum 1000 meters tilrettelagt gangavstand til et nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegg skal være minimum 2,5 daa. Nærmiljøanlegg kan være skoleområde eller annet offentlig anlegg, så fremt det kan påvises at dette er offentlig tilgjengelig. Nærmiljøanlegg er et anlegg eller område for egenorganisert fysisk aktivitet som ligger i tilknytning til bo-og/eller uteoppholdsområder. Med nærmiljøanlegg menes kun utendørsanlegg. Eksempler er ballbinge, diskogolfbane, skianlegg, trimpark, kunstgressbane.

Kvalitetskrav til lekeplasser

- Lekeplasser skal avsettes på egen tomt og innenfor planområdet.
- Lekeplass ved inngang og minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på tak eller terrasser. Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk. Lekeplass ved inngang og uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet.
- Nærlekeplass og strøkslekeplass skal plasseres på terrengnivå, og ikke på tak eller lokk.
- Det skal etableres trygg adkomst til lekeplasser. Med «trygg adkomst» menes etablert gangveg/fortau, på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking.
- Ved oppstart av planarbeid i nye områder, bør areal til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
- Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Solanalysen skal gjøres med planlagt bebyggelse.
- Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
- Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.
- Krav til universell utforming av lekeplasser og fremkommelighet til lekeplass skal til enhver tid følge gjeldende forskrift.
- Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området bør være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev.
- All opparbeiding skal skje iht. Norsk Standard, og skal til enhver tid følge gjeldende regler og sikkerhetsforskrifter. Lekeplass skal inngå som en del av prosjekteringsgrunnlaget ved innsendelse av byggesøknad. Prosjektering av lekeplass skal gjøres av fagkyndige.
- Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i bestemmelser/byggesøknad.

Retningslinjer:

Uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet mht. sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning jf. byggteknisk forskrift § 8-3. Uteoppholdsareal uten slik kvalitet medregnes ikke i minstekravet.

2.9 Skilt og reklame

(§ 12-7 punkt 6 og § 30-3)

Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger:

UTKAST

- På eller ved bygninger eller i områder som er fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, ved kirker og forsamlingshus, samt tilsvarende bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har åpenbar antikvarisk, miljømessig eller kulturhistorisk interesse
- I boligområder
- I eller ved friområde/park

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på:

- Møne, takflate, takutstikk eller gesims
- Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 1 m ut fra fasadeliv, eller strekke seg over flere etasjer. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 m over bakkeplan.
- På eller foran gjerder, murer o.l.

Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:

- Reklameskilt på fasader.
- Gesimser utformet som lyskasser.
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt og reklameinnretninger utformet som bånd.
- Skilt og reklameinnretninger mellom vinduer i 2. etasje og oppover.
- Skilt og reklameinnretninger på markiser. Markiser kan ha virksomhetens logo eller navn på markisens forkant.
- Skilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur.
- Lysstyrke som virker sjenerende og påtrengende.
- Elektroniske skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer.
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger.
- Skilt med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes den sammenhengende visuelle eksponeringsflaten som ett skilt.
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet.
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- «Permant» oppstillig av løsfotskilt eller -reklame (flyttbare bukker, vippeskilt, roterende skilt, seil, Beach Flag o.l.). Løsfotskilt eller -reklame tillates ikke plassert på offentlig fortau/vei.

Retningslinjer:

I parker/friområder kan det tillates oppført informasjonstavler, turskilt m.m.

I boligområder hvor det også åpnes for mindre forretningsetableringer kan slike etableringer synliggjøres med mindre skilt.

2.10 Parkering

(§ 12-7 punkt 7)

Bilparkering

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m² (4,5x6m). Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Ved større prosjekter skal hver 3. parkeringsplass være tilrettelagt for ladning av el-bil. Følgende føringer er minimums antall det skal tilrettelegges for på bakken i planområdet. I sentrumsområdet for Leknes gjelder egne parkeringsbestemmelser.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	2	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m² bruksareal
Industri	1	100 m² bruksareal
Lager	0,5	100 m² bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m² bruksareal
Serveringssted	1	15 m² bruksareal
Barnehager *	0,8	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	0,8	Ansatt
Marina (flytebrygge)	0,5	Båtplass

** Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.*

Sykkelparkering

Ved utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Formål	Sykkeloppstillingsplass	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	2	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	3	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m² bruksareal
Industri	1	100 m² bruksareal
Lager	0,5	100 m² bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m² bruksareal
Serveringssted	0,2	15 m² bruksareal
Barnehager *	0,5	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	0,7	Elev

Antallet er et minimumskrav.

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

UTKAST

Parkering i Leknes sentrum

I sentrumsområdet og sentrumskjernen for Leknes gjelder følgende føringer som maksimum. Det tillates ytterligere parkeringsplasser over maksgrensen i parkeringshus/parkeringskjeller. Parkeringshus/parkeringskjeller kan være felles, og i så tilfelle skal avtale om disponering av parkeringsareal fremlegges ved innsendelse av søknad.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	2	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m^2 bruksareal
Industri	1	100 m^2 bruksareal
Lager	0,5	100 m^2 bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m^2 bruksareal
Serveringssted	1	15 m^2 bruksareal
Barnehager *	0,8	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	0,8	Ansatt
Marina (flytebrygge)	0,5	Båtplass

Retningslinjer:
- *Sykkelparkering skal utformes slik at sykkelen kan låses og parkeres med støtte til sykkelramme. Ren forhjulsstøtte skal unngås.*
- *Sykkelparkering skal ikke sprerres ved midlertidig eller permanent oppsetting av løsøre.*
- *Sykkelparkerng skal plasseres nærme inngangsdør og skal ikke plasseres slik at den kommer i konflikt med andre brukere: gående, syklende eller kjørende.*
- *Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres under tak. Dersom det ikke er tak over sykkelparkering skal dette begrunnes.*

2.11 Bruksendring

(§ 12-7 punkt 2 og § 31-6)

Hvor forholdene ligger til rette for det kan det, uavhengig av arealformål, gis tillatelse til bruksendring av eksisterende boliger og tilhørende anlegg til mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, og tjenesteyting.

Retningslinjer:

Andre mindre næringsetableringer kan tillates i eksisterende boliger eller eksisterende uthus på bolig- og landbrukseiendommer. Det er en forutsetning at etableringen bidrar positiv til lokalsamfunnet og ikke skaper ulemper for sine omgivelser.

2.12 Estetikk, miljø og landskapstilpasning

(§ 12-7 punkt 1, 3, 4 og 5)

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle detaljreguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse. I hele byplanområdet skal kommunens byggeskikksveileder følges.

Estetikk

I byplanområdet gjelder følgende bestemmelser for estetikk:

- Nye tiltak fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre sentrum og tettsteder nye kvaliteter.
- Ny byutvikling planlegges i en menneskelig skala, der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- Utforming av byrom og bygninger ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Det sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.
- Det tillates ikke utendørs svalganger.
- Det tillates ikke mellomlagring av shippingcontainere over en periode på mer enn 2 måneder.
- Det tillates ikke lagring av bildekk, bilvrak, større søppelcontainere eller søppelhauger over en periode på mer enn 2 måneder. Slik oppbevaring skal ikke være til sjenanse for innbyggere/besøkende.

Innenfor sentrumsavgrensning for Leknes og Gravdal:

- Det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for detaljreguleringsplaner.
- Det skal medfølge en arkitektonisk redegjørelse for alle nye utbyggingstiltak.

Innenfor sentrumskjernen i Leknes:

- Det skal medfølge en arkitektonisk redegjørelse ved ethvert utbyggingstiltak.
- Det gis føringer når det gjelder bebyggelse, terrengtilpasning, fjernvirkning og materialbruk.
- Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot hovedferdselsårer. Som hovedregel tillates ikke bruksendring av aktive 1. etasjer til formål som ikke medfører en aktiv 1. etasje. Bruksendring kan likevell gjøres dersom samfunnsmessige hensyn legges til grunn og utforming av 1. etasje gjøres slik at det ikke blir til sjenanse for bybildet, aktivitet i byen eller byens innbyggere.
- Ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i historisk fargebruk i Lofoten.
- Ny bebyggelse skal utformes slik at man oppnår når en tilnærmet kvartalstruktur hvor vei- og gangsystem muliggjør for dette.
- Fasader mot hovedferdselsårer skal utsmykkes.

UTKAST

Retningslinjer:

Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges innenfor bygrensen

Arkitektonisk redegjørelse skal utføres av fagperson, det vil si en med arkitektfaglig kompetanse. Arkitektonisk redegjørelse skal særlig beskrive hvordan tiltaket er tilpasset de bebygde omgivelsene.

Historisk fargebruk i Lofoten har typisk vært toner av rød, gul og blå med ulik grad av styrke. Hvite bygg kan passe godt inn i et miljø med flere fargede bygg. Gråtoner, svart og mørke toner bør unngås.

Kvartalstruktur er mulig hvor man har to tilnærmet parallelle veier. I indre sentrumskjerne vil dette være Storgata/Lillevollveien, Storgata/Lekneskroken, Storgata/Granliveien, Meieriveien, Furubakken, Krokbakken, Solhøgdveien, Elvegårdsveien og Sjøveien som former et gateløp hvor kvartalmessig bebyggelse skal bygges.

Med utsmykking menes at fasaden skal ha dekorerende elementer som gjør fasaden pen å se på. Dette kan være ornamenter eller prydformer.

Aktive fasader kan også være boligareal dersom dette utformes slik at det ikke blir til sjenanse for hverken den boende eller byen.

Det oppfordres til bruk av tre og tegl som byggemateriale. I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:

- *Viktige landskapselementer*
- *Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger*
- *Romlige sammenhenger*
- *Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform*
- *Kulturminner*

Strandsonehensynet

Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder særlig:

- Egnede rekreasjonsområder
- Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter
- Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistorisk interesse
- Atkomst fra sjø/gode ilandstigningsplasser
- Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang. Utbyggingen skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Gjerder og andre stengsler (jf. Friluftsloven)

Gjerder og andre stengsler er generelt forbudt i 100 m beltet langs sjøen såfremt det ikke har hjemmel i annen lov, vedtatt plan eller er begrunnet i næring. Gjerde, port eller overgang må tilrettelegges for fortsatt ferdsel. Det samme gjelder i andre områder der friluftsloven gir allmennheten hjemmel til fri ferdsel.

Avfall og fellesløsninger renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan lokalisering av felles renovasjonsløsninger ivaretas i hver plan- og byggesak. Renovasjon skal ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes langs vei.

Naturmangfold

Alle planforslag og tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II og forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Retningslinjer:

Alle nye reguleringsplaner og reguleringsendringer skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

2.13 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 12-7 punkt 6)

Alle saker som berører utvalgte kulturmiljøer i «Kulturminneplan for Lofoten» og NB!-registeret og eventuell andre kulturmiljøer avmerket med hensynssone skal sendes regional kultuminnemyndighet til uttalelse.

Innenfor områder avmerket med hensynsone for kulturmiljø må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringer området. Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.

For bygninger innenfor områder avmerket med hensynsone kulturmiljø skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende utforming eller tilbakeføre til bygningens opprinnelige karakter og byggestil, avhengig av hva som best ivaretar bygningens kulturhistoriske verdi. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og

fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.

Retningslinjer:

Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng (Riksantikvaren). Eksempler på kulturmiljø er gårdstun med bevaringsverdige bygninger i et jordbrukslandskap med preg av eldre driftsmetoder; eller et fiskevær med bolig og bygninger, naust, kaianlegg og andre innretninger knyttet til virksomheten; Industriområder med produksjonsbygninger og boliger er også et kulturmiljø.

SEFRAK-bygninger

Kulturmiljø og verneverdige bygninger, samt bygninger registrert i det sentrale registeret for faste kulturminner (SEFRAK), skal ved byggesaksbehandling og planbehandling gis en særskilt vurdering knyttet til kulturminneverdien. Kommunen kan kreve en tilstandsvurdering ved søknad om rivning eller vesentlig endring. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på verneverdige bygninger og SEFRAK -bygninger skal meldes til kulturminnemyndighetene.

Retningslinjer:

Dersom det søkes om endringer som går ut over ordinært vedlikehold på bebyggelse registrert i SEFRAK, vil det være nødvendig med uttalelse fra kulturvernseksjonen i fylkeskommunen. Spesielle/omfattende saker bør tas opp i forhåndskonferanse med kommunen og kulturvernmyndigheten. Tiltakshaver kan i forbindelse med at byggesøknaden sendes kommunen selv innhente uttalelse fra fylkeskommunen, ved å sende kopi av søknadsdokumentene direkte. Kommunen har oversikt over hvilke bygg som er SEFRAK - registrert, og skal informere om dette i forbindelse med tiltakshavers henvendelse om en byggesak.

Kulturminnelovens § 25 andre ledd, sier at kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850, til vedkommende myndighet. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Også bygg som ikke er SEFRAK - registrert kan ha en verneverdi. Det må dermed avgjøres i hvert enkelt tilfelle hva som anses som verneverdig.

Det bør tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nye bygg. Når dette skal hensyntas, bør det ikke utelukkende legges vekt på kopiering av byggestil, men ses på formgivningen i nåtidens formspråk.

2.14 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 12-7 punkt 12)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjennomføres for utbyggingen, eller selv foreta en slik analyse.

- Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.
- Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.
- Alle plan- og byggesaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår.

Retningslinjer:

Det kan stilles krav til ROS-vurdering i utarbeidelsen av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier.

Dersom det skal benyttes overvannsgrøfter oppstrøms skal grøftesystemene være en del av planområdet i en detaljreguleringsplan. Ved større utbyggingsprosjekt uten krav om detaljregulering gjelder tilsvarende for situasjonsplan. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannsystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utformingen på grøft.

Retningslinjer:

Utbygging skal sikre overvannshåndtering ved bevaring av grønnstrukturer og/eller ved etablering av alternative overvannsløsninger (grøntområder, grønne tak, infiltrasjonssone/grøft, dammer, regnbed, åpning av bekker osv). Lekeplasser bør utformes til å tåle oversvømmelse slik at disse kan fungere som fordrøyningsarealer.

Havnivåstigning og stormflo

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes, også vurdering av bølgepåvirkning som kan komme i tillegg til stormflo.

- Alle nye bygninger og anlegg i nærhet av sjøen må utføres robust for endret havnivå.
- Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.
- For nybygg i sårbare områder bør det etableres tilbakeslagsventil, og elektriske installasjoner bør løftes over flomsonen.
- Nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer tillates ikke etablert lavere enn kote + 3,8 moh., uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo.

Retningslinjer:

Sikkerhetskrav for flom og stormflo i TEK17 er knyttet til 20-, 200- og 1000- års gjentaksintervall og er relatert til observerte stormfloverdier. For Vestvågøy kommune er følgende kotehøyder sårbare områder ved stormflo.

2.15 Støy og luftkvalitet

(§ 12-7 punkt 2, 3 og 4)

Tiltakshaver må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra veg, slik at grenseverdiene tilfredsstiller den til enhver tid gjeldende retningslinje (Miljøverndepartementets rundskriv T-1442). Slike tiltak behandles som en del av byggesaken i kommunen.

Utendørsarealer til støyfølsom bruk

Utendørsarealer i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uterom og lekearealer i henhold til arealkrav i uteromsnormen.

Friområder

Hvis etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet skjermes mot støy. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet reduseres.

Støyskjerming – utforming og absorbering

Avbøtende tiltak mot støy velges i detaljreguleringsplan. Ved større utbyggingstiltak uten krav om detaljregulering skal avbøtende tiltak mot støy velges i innsendt situasjonsplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp mot støyskjermens visuelle utforming.

Støy

Med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal det følge en støyutredning. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal eventuelle støyskjermingstiltak være etablert.

2.16 Barn og unge

(Pbl § 3-1 e og § 3-1 fjerde ledd)

God planlegging er grunnleggende for at barn og unge får trygge oppvekstkår og god helse. Det skal tas ekstra hensyn til barn og unges interesser og behov, dessuten skal barn og unge tas med i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder T-1513.

Retningslinjer:

Barn og unge skal delta tidlig i planleggingen og være med å utforme og bestemme bruk av arealer som er viktige for dem. Barn og unges kommunestyret (e.l.) skal involveres tidlig i planprosesser (der barn og unge har interesser), ikke kun behandles som en høringspart. Barn og unge skal ha en reel medbestemmelsesrett. Det skal vurderes å bruke medvirkningsmetoder rettet mot barn og unge i alle utbyggingsprosjekt. Barnas representant skal få tidlig innsyn i all planlegging i kommunen, også byggesaksbehandling, og har rett til å uttale seg i de deler som omhandler barn og ungdom.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

(§ 12-7)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til boligformål i byplanen. Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med gult.

Områder merket med hensynssone for detaljregulering skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan uavhengig av størrelsen på utbyggingsprosjektet.

For eksisterende boligområder i hele byplanområdet tillates fortetting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav. Utenfor sentrumsavgrensningene tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med inntil 2 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse med krav om enkeltsøknad med forhåndskonferanse.

Ved etablering av flere enn 2 nye bolighus stilles det krav til utarbeidelse av situasjonsplan. Det kan stilles krav om utarbeidelse av andre analyser i tillegg, jf. Kapittel 2.2.

Det tillates en generell grad av utnytting inntil BYA = 55 %. For boligeiendommer innenfor sentrumsavgrensningene for Leknes og Gravdal tillates en utnytting inntil BYA = 70%. Utnyttelse som er høyere enn BYA = 70% er beskrevet områdevis nedenfor.

Byens boligområder er inndelt geografisk med egne særbestemmelser. Se liste nedenfor.

Boligområder (Til mellomhøring er det ikke lagt inn særbestemmelser til ulike boligfelt.)

Kode	Område	Bestemmelser
B 1		Eksempel på særbestemmelse: - Pultak og flattak tillates ikke. - Løvtrær med en diameter over 1 meter 50 cm fra bakken skal ikke fjernes.

UTKAST

Til mellomhøringen er det ikke laget egne bestemmelser knyttet til hvert arealformål. Dette er et pågående arbeid, og dersom du har innspill eller ideer til bestemmelser som kan passe på et eller flere områder tar vi gjerne i mot disse.

Innspill kan sendes til
E-post: Postmottak@vestvagoy.kommune.no
Brev: Postboks 203, 8376 Leknes

Merk innsending med saksnr. 20/1209.