

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØRSNESVIKA

Dato 13.04.2021.

Sist revidert Vågan kommune 28.05.2021

## 01 GENERELT

### 01.1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Det regulerte området omfatter gårdsnummer 9.

Med bruksnummer: del av 1 + del av 3 + del av 6 + del av 8 + del av 22 + 23 + 52 + 76 + 168 og del av bnr. 46.

Planens begrensning følger ytre formålsgrense og er oppdelt i en rekke delområder.

Eiendom 9/168 er tatt inn som område B4 med eksisterende boligbebyggelse.

Eiendom 9/23 er tatt inn med reguleringsformål friluftformål, men eksisterende bebyggelse er videreført.

Eiendommene gnr/bnr. 9/1, 9/6, 9/23, og 9/168 eies ikke av Ørsnesvika AS. De resterende eiendommene eies av Ørsnesvika AS.

### 01.2 REGULERINGSPLAN, PBL. § 12.5 - AREALFORMÅL

KODE	BYGGEOMRÅDER	OMRÅDENR.	EIERFORM
1	BEBYGGELSE OG ANLEGG		
1110	Boligbebyggelse	B1- B4	privat
1170	Fritids- og turistformål	BFT1-BFT3	privat
1510	Energianlegg/trafo	o_BE	offentlig
1590	Molo: annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	BAS1-BAS2	elles for BFT1, BFT2 og BFT3
1610	Lekeplass	BLK1-BLK2	felles for B1, B2 og B3
1900	Kombinert Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	BAA1 –BAA7	privat
2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
2010	Veg	o_SV1	offentlig
2010	Veg	f_AV1	felles for tilstøtende byggeområder
2011	Kjøreveg	f_SKV1	felles for B1
2011	Kjøreveg	f_SKV2	felles for BAA1- BAA7
2011	Kjøreveg	f_SKV3	Felles for BFT1-3
2019	Annen veggrunn-grøntareal	o_SPA1	offentlig

2080	Parkeringsplass inkludert snuplass for buss	o_SPA1	Offentlig
2080	Parkeringsplass	f_SPA1	Felles for BAA1- BAA7samt VS1
2080	Parkeringsplass	f_SPA2	Felles for BFT1- BFT3 samt VS2
3	GRØNN STRUKTUR		
3031	Turvei	GTD	Privat, men allment tilgjengelig
5	LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (LNF)		
5130	Friluftsmål	LF1 - LFNR	Privat, men allment tilgjengelig
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE		
6230	Småbåthavn		privat
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
7	HENSYNSSONER		
	Hensynssoner frisikt		
	Hensynssoner naturmiljø		
	Hensynssone friluftsliv		
	#BESTEMMELSESONRÅDE		
	Gangbro	#1	Privat, men allment tilgjengelig
	Gangbro	#2	Privat, men allment tilgjengelig
	Gangbro	#3	Privat, men allment tilgjengelig

## 02 FELLES BESTEMMELSER

### 02.1 Hensyn til lokalklima

Det skal tas hensyn til klima og værforhold i utforming av bygg i planområdet.

Se notater fra:

SINTEF (prosj.nr. 3C023000: 2007-11-22; Sverre Bjørdal)

Asplan Viak (2020.06.19, Jon Vidar Jonsson)

Notatene skal gi grunnlag for valg av plassering av bebyggelse, høyder og utbygging i og ved sjø samt anlegg av molo.

Gitte anbefalinger skal overholdes ved utbygging i planområdet.

### 02.2 Landskapstilpasning og estetikk

Bebyggelsen skal ha et lett avtrykk i landskapet, og det skal bygges med respekt for omgivelsene.

Det skal gjøres rede for bebyggelsens form, materialer, farger og uttrykk, samt landskapstilpasning med fjernvirkning i søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.

Sprengning av fast fjell og skjæring i landskapet, samt fylling i sjø skal unngås så langt det lar seg gjøre, for anlegget som helhet.

Opprydding av eksisterende fyllingsskråninger kan tillates, noe som vil kunne medføre mindre utfyllinger i sjø ved oppretting.

Den eldre, historiske brygge- og fundamentkonstruksjon (fra før 1960) skal forsøkes bevart og integrert i ny bebyggelsesstruktur så langt det lar seg gjøre. Alle trær innenfor planen skal forsøkes bevart.

### 02.3 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming ved nye bygg og anlegg.

Krav til tilgjengelighet ifølge Plan- og bygningsloven.

Minst 8% av arealet på felles parkeringsplass avsettes som HC-plasser.

### 02.4 Avfallshåndtering

Avfall samles på felles oppsamlingsplasser, med plass for kildesortering.

### 02.5 Parkering og sykkel

For BOLIGBEBYGGELSE - OMRÅDE: B1+B2+B3+B4, avsettes 2 oppstillingsplasser, herav 1 garasjeplass pr. enhet på egen tomt.

For FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE: BFT1+BFT2+BFT3 stilles det krav om 1,5 p-plass pr 100 m2 BRA for de første 1300 m2 som bygges ut, bebyggelse utover dette får krav om 1,25 p-plass pr 100 m2 BRA.

For KOMBINERT FRITIDSBEBYGGELSE/FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE: BAA1+BAA2+BAA3+BAA4+BAA5-1+BAA5-2+BAA6+BAA7 stilles det krav om 1 p-plass pr 100 m2 BRA for de første 4500 m2 som bygges ut, bebyggelse utover dette får krav om 0,75 p-plass pr 100 m2 BRA.

Innenfor felt o\_SPA, avsettes areal for 25 offentlige parkeringsplasser, inkludert 3 HC-plasser.

Det tillates overdekket parkering i en lett konstruksjon.

Det skal tilrettelegges for etablering av ladepunkter for el-bil.

Det avsettes et areal for 20 sykler i f\_SPA1 og i f\_SPA2.

## 02.6 Energi og miljø

Eventuelle høyspentledninger legges som jordkabel.

Strømforsyning til de enkelte bygninger legges i bakken, eller integrert i brokonstruksjon.

Området skal være et forbilde for klimavennlig stedsutvikling. Det skal i alle byggetiltak vurderes alternative energiløsninger, og redegjørelse for utelukkelse av andre teknologier skal begrunnes.

Det skal benyttes bærekraftige materialer for utbyggingen, så langt det lar seg gjøre, innenfor anlegget som helhet.

## 02.7 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 tiltak.

## 02.8 Trafikale forhold

Det tillates bilkjøring i bebyggelsen for utrykningsbiler, flytting og annen nødvendig transport.

## 02.9 Arkeologiske funn

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander, ansamling av trekull, unaturlige eller uventede steinkonsentrasjoner med videre, skal de regionale kulturminne- myndighetene underrettes umiddelbart. Nevnte pålegg skal bringes videre til dem som skal utføre arbeider i marken.

# 03 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

## 03.1 Områdene BAA1 – BAA7

Utbyggingen avgrenses til det som er forsvarlig i forhold til bølgehøyder og oppskyll, jf. notat fra Sintef/AsplanViak nevnt i 02.1.

Det tillates ikke utbygging på sørlige deler av planområdet innenfor BFT1-BFT3, uten at det samtidig igangsettes utbygging av indre del av området, ved Ørsnesvika og Tjønnvika BAA1-BAA7

## 03.2 Tiltak i sjø

Havnevesenet skal godkjenne utbygging av molo, fast kai, utlegging av flytebrygger og andre tiltak i sjøområder, før igangsettelse. Kfr. også pkt. 02.1.

### 03.3 Kommunaltekniske anlegg

Teknisk infrastruktur som veg, offentlig parkeringsplasser, snuplass for buss, vann og avløp skal prosjekteres av utbygger og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utbygger opparbeider anleggene i hht enhver tid gjeldende kommunalteknisk forskrift.

Nødvendige kommunaltekniske anlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

### 03.4 Lekeplasser

Nødvendige felles lekeareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

### 03.5 Veger og parkering

Nødvendige veger, snuplass og parkeringsplasser skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

### 03.6 Utbedring av kryss E10/Ørsnesveien

Ny kryssløsning Ørsnesveien/E10 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Statens vegvesen skal godkjenne detaljtegninger/byggetegninger for krysset før arbeidet igangsettes.

### 03.7 Utbyggingsavtaler

Det skal inngås en utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet kan gis.

Utbyggingsavtalen skal omhandle kryssløsning med trafikkøy (jf pkt. 03.6 over), nødvendig utbedring av Ørsnesveien (breddeutvidelse og belysning), snuplass for buss og offentlig parkering nede i Ørsnesvika. Jfr. notat fra Vågan kommune datert 14.01.2016. Arkivkode HIST – 06/1808

## 04 BYGGEOMRÅDER:

### 04.1 1110: BOLIGBEBYGGELSE - OMRÅDE: B1+B2+B3

Tomtestørrelse: areal mellom 800 og 1400 m<sup>2</sup>. Til sammen kan det etableres maksimalt 35 boligtomter i B1-B3.

Maksimum etasjer over sokkel settes til 2 etasjer.

Største tillatte mønehøyde: 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Største tillatte gesimshøyde: 8,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimum BYA = 35%.

Tilgjengelighet for funksjonshemmede etter PBL.

For hver bolig avsettes plass for 1 garasje og 1 oppstillingsplass.

Garasje/carport skal tilpasses bolighus i stil, materiale, form og farge.

Til hver tomt skal det sikres innkjøring fra kommunal vei / felles adkomst.

Det skal legges til rette for sikker skoleveg. Areal for lek og ute-opphold settes til 100 m<sup>2</sup> pr. bolig.

### 04.2 BOLIGBEBYGGELSE: OMRÅDE B4

Eksisterende boligbebyggelse. Maks BYA= 35%.

### 04.3 1170: FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE: BFT1+BFT2+BFT3

Fritids- og turistformål. Reiselivsbasert næring med utleievirksomhet.

Næringsvirksomhet med utgangspunkt i områdets naturgitte forutsetninger for aktivitet, opplevelse og rekreasjon.

Det tillates bygninger relatert til båt, redskap, lager og sjørelatert virksomhet.

Maksimum BYA= 35%.

Bebyggelse med maksimum 2 etasjer, maks høyde 8 m målt gjennomsnittlig planert terreng.

Egnede områder i strandsonen kan opparbeides til badeplass for allmenn tilgjengelighet.

Formålsgrenser er byggelinjer mot sjø.

Det skal integreres sykkelparkering for besøkende på området.

Bru med allmenn tilgjengelighet til Risholmen og videre til Krambuodden tillates.

#### 04.4 1510: AREAL FOR ENERGINETT (transformator) - OMRÅDE: BE

Arealet benyttes til oppføring av transformator for strømforsyningen i området.

#### 04.5 1590: ANNEN SÆRSKILT ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG - MOLO OMRÅDE: BAS

Formålet er å sikre trygge forhold i fremtiden, dersom havnivå og bølgepåkjenning utvikler seg annerledes enn forutsatt.

Moloer dimensjoneres for bølgepåkjenning i henhold til

SINTEF-rapport av 22.11.2007 og Asplan Viak rapport av 2020.06.19, Rapportene er utarbeidet for disse moloene.

På molo tillates en enkel kjøreveg, bredde 2,5 m.

Molo skal tillates bygget med fylling i sjø.

#### 04.6 1610: Fellesarealer for lek - OMRÅDE: BLK1+BLK2

Lekeplassene skal opparbeides som nærlekeplasser for de minste barna. Eksisterende tursti skal ivaretas gjennom lekeplassen f\_BLK1.

#### 04.7 1900: KOMBINERT FRITIDSBEBYGGELSE/FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE:

##### BAA1+BAA2+BAA3+BAA4+BAA5-1+BAA5-2-+BAA6+BAA7

Bygninger for fritidsbebyggelse og/eller fritids- og turistformål med utleie.

Formålsgrenser er byggegrense der annet ikke er vist i plankart.

Det tillates bygninger for felleshus, kiosk og badeanlegg med bevertning, samt bygninger med tilhørende karakter.

Det tillates bygninger relatert til båt, redskaper og lager.

Det skal integreres sykkelparkering for besøkende på området.

Maks. antall på til sammen 53 enheter.

#### Særbestemmelser for bebyggelse i feltene

Felt BAA1

Maksimum BYA= 35%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 12,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Felt BAA2

Maksimum BYA= 35%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Felt BAA3

Maksimum BYA= 35%

Maksimum 4 etasjer, med maksimum høyde 14,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng, medregnet eventuell parapet. Det tillates bruk av takflatene til takterrasse.

Felt BAA4

Maksimum BYA= 20%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0 m målt fra inngangsparti gangbro. Gangbroen skal plasseres på maks kote +17,5.

Felt BAA5-1

Maksimum BYA 30%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Felt BAA5-2

Maksimum BYA 30%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0 m målt fra inngangsparti gangbro. Gangbroen skal plasseres på maks kote +15,5. Bebyggelsen tillattes utkraget utover veiareal.

Felt BAA6

Maksimum BYA 30%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0 m målt fra inngangsparti gangbro. Gangbroen skal plasseres på maks kote +15,5.

Felt BAA7

Maksimum BYA 20%

Maksimum 3 etasjer med maksimum høyde 9,0 m målt fra inngangsparti gangbro. Gangbroen skal plasseres på maks kote +21.

## 05 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 05.1 2010: OFFENTLIG KJØREVEG - OMRÅDE: o\_SV1

Eksisterende kommunal veg skal fortsatt benyttes til samme formål.

Veibredder og standard er fastsatt i hht statens vegnormal og er målsatt på plankartet.

Kjørebredde 5,5m, skulder 0,25 m på hver side og annen veggrunn 2 m på hver side.

Nødvendig belysning skal etableres. Det tillates innkjøring til parkering, som vist på plankartet.

### 05.2 2010: FELLES KJØREVEG - OMRÅDE: f\_AV1

Felles adkomstvei til eksisterende og nye byggeområder. Kjørebane bredde 4m med 2,5 m annen veggrunn på hver side. Adkomstveien tilpasses terrenget ved detaljprosjektering innenfor areal avsatt til kjøreveg/annen veggrunn.

Vegen stenges med bom etter avkjørsler til boliger i B2. Beboere/leietakere i områdene BFT1-BFT3 og småbåthavn VS2 skal ha tillatelse til å kjøre på AV1 forbi oppsatt bom.

Nødkjøring med spesiell tillatelse.

Det kan settes av plass for møtelommer/snødeponi minst 2 steder. Det tillates innkjøring til parkering, som vist på plankartet.

### 05.3 2011: FELLES KJØREVEG - OMRÅDE: f\_SKV1+f\_SKV2+f\_SKV3

SKV1 er felles adkomst til småhusbebyggelsen i B1. Kjørebane 3m med 0,5m skulder på hver side.

SKV2 er felles adkomst til fritidsboliger og utleieboliger i område BAA1 – BAA8 samt VS1  
Kjørebane 2,5 m med 0,25 m skulder på hver side

Det åpnes for mindre justeringer og tilpasninger til terreng for disse veiene.

SKV3 er felles adkomst for beboere og leietakere i området BFT1+BFT2+BFT3. Kjørebane 2,5 m med 0,25 m skulder på hver side.

### 05.4 2080: PARKERINGSPLASSER o\_SPA1, f\_SPA1 og f\_SPA2

#### 05.4.1 2080: PARKERINGSPLASS – OMRÅDE: o\_SPA

Offentlig parkeringsplass for allmennheten og besøkende til friluftsområdene. Skal også inneholde snuplass for buss. Ved detaljprosjektering av parkeringsplass/snuplass skal beplantning innarbeides.

#### 05.4.2 2080: PARKERINGSPLASS – OMRÅDE: f\_SPA1 og f\_SPA2

Felles parkering for område BAA1-BAA7 og VS1, og for BFT1- BFT3 og VS2.

## 06 NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### 06.1 5130: NATUR OG FRILUFTSFORMÅL - OMRÅDE: LF1-LNFR

Innenfor regulert friluftsmål kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmenhetens bruk av området som friluftsmål. Det tillates etablert gapahuker eller andre installasjoner som skaper ly og som gjør bruken av området mer attraktivt.

Det kan etableres bålplasser og tilrettelegging for fiskeplasser og utsiktspunkter.

All etablering av rekreasjonstiltak skal plasseres så skånsomt som mulig på egnete steder.

Stiene skal i hovedsak være utformet som smale tråkk på terreng, som kan suppleres med enkle smale broer etc., for å krysse over bekker / myr etc. I områder der terreng tillater det, kan det etableres turstier som er universelt utformet med bredde på maks 2,00 m og dekke av pakket turveigrus eller trevirke.

Belysning er ikke tillatt satt opp i friluftsområder.

Etableringene skal ikke være til hinder for allmenhetens ferdsel i området.

Eksisterende bebyggelse på gnr.9 bnr. 23 videreføres. Mindre tilbygg tillates.

## 06.2 3031: Tursti – OMRÅDE: GTV

Eksisterende turstier beholdes der de i dag ligger, se også pkt 03.4. Det reguleres forbindelse til kjøreveg f\_AV1.

## 07 SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 07.1 6230: SMÅBÅTHAVN – OMRÅDE: VS1+VS2

Område for småbåthavn med flytebrygger.

Badeplasser beholdes og nye kan opprettes Opprettelse av nye badeplasser skal ikke medføre noen form for naturinngrep, kun opprydding av de stedeagne planter og eventuelle steiner. Krav til sikkerhet avklares gjennom detaljplanprosjektering byggesak.

### 07.2 6710: FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OMRÅDE: VFS

Verdifull natur og rekreasjonsområde. Tørrlagt ved fjære sjø, og badeområde ved flo sjø.

Tiltak som hindrer allmenn bruk og ferdsel i området tillates ikke.

## 08 HENSYNSSONER

### 08.1 H 140: FRISIKTSONER

I frisiktsonene H 140\_1-H140\_6 tillates ikke beplanting, skilt e.l. høyere enn 0.5 m over bakkenivå.

### 08.2 H 560: HENSYNSSONER NATURMILJØ

Hensynssone H560\_1 er avsatt av hensyn til eksisterende bekk med kantsone. Bekken skal ikke legges i rør.

H560\_2 er avsatt av hensyn til eksisterende våtdrag, som må ivaretas ved detaljprosjekteringen. Vegetasjonsbelte kan anlegges i hensynssonen mht tilgrensende byggeområder.

### 08.3 H 530: HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

Hensynssonen er avsatt for å ivareta eksisterende sti mot boligområdene langs Sjøveien.

### 08.3 H 530: HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

Hensynssonen er avsatt for å ivareta eksisterende sti mot boligområdene langs Sjøveien.

## 09. #BESTEMMELSEOMRÅDE

Det tillates oppføring av gangbroforbindelser over vann. Gangbroene skal bygges med en lett konstruksjon som muliggjør vanngjennomstrømning i underkant, og skal ikke etableres med fyllinger.

### 09.1. #Bestemmelsesområde-1

Det tillates etablert gangbro.

### 9.2. #Bestemmelsesområde -2

Det tillates etablert gangbro.

### 9.3. #Bestemmelsesområde -3

Det tillates etablert gangbro.

Det tillattes etablert noe punktbebyggelse på denne gangbroen.