



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR
HAVNESTRØKET
PLAN NR. 245**

Dato: 07.12.2018
 Dato for siste revisjon: 15.01.2021
 Dato for siste revisjon Vågan kommune 29.09.2021
 Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:
 Mindre endring:

§ 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

<i>Formål</i>	<i>Feltnavn</i>	<i>Sosi</i>
Sentrumsformål	BS 1-4	1130

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

<i>Formål</i>	<i>Feltnavn</i>	<i>Sosi</i>
Kjøreveg, offentlig	o_SKV 1-2	2011
Fortau, offentlig	o_SF 1-3	2012
Gatetun, privat	SGT 1	2014
Gatetun, offentlig	o_SGT 2	2014
Gangareal, offentlig	o_SGG	2016
Havn, offentlig og privat	o_SHA	2040
Kai, offentlig	o_SK	2041

§ III

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

1. FELLESBESTEMMELSER**a) Kvalitetskrav til utforming**

Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal være av høy kvalitet. Utbyggingsområdet skal framstå helhetlig og med god estetikk i både nær- og fjernvirkning.

b) Geoteknikk

Geoteknisk rapport, som redegjør for grunnforhold og geotekniske undersøkelser tilknyttet nødvendige fundamentering i grunnen, skal forelegges og følge byggesaken.

c) Miljøkrav

Dersom det under arbeid i grunn oppdages forurensninger, skal dette forskriftsmessig fjernes eller på annen måte sikres etter en godkjent plan.

d) Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner.

e) Tilgjengelighet

Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

f) Energi

Bebyggelse skal prosjekteres og utformes med sikte på energioptimale løsninger innenfor gjeldende tekniske forskrift. Alternative energiløsninger og tiltak for å minimere klimaavtrykk skal vurderes.

g) VVA

VVA-planer, inklusive overvannsplan, skal utarbeides for planområdet og godkjennes av kommunen. Lokal overvannshåndtering legges til grunn for detaljprosjektering. Mulighet for å bruke overvann som ressurs skal vurderes.

h) Brann

Brannhydrant og oppstillingsplass for brannvesenets redningskjøretøy skal sikres i henhold til gjeldende regelverk.

i) Høyde over havet / Naturfare

Ny bebyggelse beliggende lavere enn kote +4,0 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.

k) Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses integrert i bebyggelsen og i tilknytning til økonomiinnngang fra Skolegata. Henting av avfall fra offentlig gate tillates.

l) Bil- og sykkelparkering

Parkering skal være i kjeller eller underetasje på egen grunn, i inntil 2 plan. Parkeringskravet beregnes ut fra m² BRA for ulik type virksomhet i bebyggelsen. Areal inngangsetasje (i sin helhet), tas ikke med i beregning av p-krav. Følgende krav til antall biloppstillingsplasser inkl. 10 % HC-plasser, og sykkelparkering gjelder:

Formålets areal	Bilparkering	Sykkelparkering
Hotell	(Inntil) 0,2 plass/hotellrom	Minimum 15 plasser
Servering/bevertning/ tjenesteyting/forretning	(Inntil) 0,5 plass/100 m ² BRA	0,5 plasser pr. 100 m ²
Kontor	(Inntil) 0,8 plass/100 m ² BRA	3 plasser pr. 100 m ² og 1 pr. 100 m ² >500 m ² BRA

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser være tilrettelagt med ladeplasser. For ansatte skal minimum 50 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for ladeplasser.

m) Beplantning

For beplantning på takflater og i gårdsrom tillates ikke benyttet svartelistede arter.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**2.1 Sentrumsformål, BS1-4**

Generelt for alle byggefelter BS1-4:

- a) Som en del av sentrumsformålet tillates forretning, tjenesteyting, kontorvirksomhet, hotell med nødvendig grøntareal samt bevertning. Boligformål inngår ikke som en del av sentrumsformålet. Fra kaiplan til 2. etasje, målt fra Vestfjordgata, tillates forretning, tjenesteyting og kontorvirksomhet. Fra og med 2. etasje, målt fra Vestfjordgata, og opp, tillates det hotellformål med tilhørende fasiliteter, som velvære og restaurant.
- b) Felles parkeringskjeller er under hotellet med kjøreadkomst fra Skolegata.

Det tillates etablert tekniske rom til f.eks. ventilasjon, trapp/heis, i egne tilbaketrukne bygg på takflaten, over maksimal tillat bygningshøyde. Slike konstruksjoner kan maksimalt dekke 20% av takflaten, og ha en maksimalhøyde på 3,2 meter. Eventuelle oppbygg skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er underordnet fasadeuttrykket. Innenfor BS1 skal tekniske installasjoner fortrinnsvis plasseres innenfor bebyggelsen.

2.1.1 BS1: Midtre bebyggelse (høyeste del)

- a) Høyder og utforming:
Maks tillatt byggehøyde er kote +44 moh.
- b) Plassering og utnyttelse:
Hele feltet kan utnyttes/bebygges. Det skal avsettes areal på bakkeplan foran bebyggelsens inngang fra Vestfjordgata slik at en offentlig tilgjengelig fortausfunksjon langs hele kvartalets lengde ivaretas. Tiltak skal gjennomføres for å begrense ukomfortabel fallvind i bunnen av tårnet og mot gårdsrom på Gbn 18/494. Fasadeutspring fra 2. etasje tillates plassert inntil 0,5 meter forbi formålsgrensen mot Vestfjordgata. Det skal sikres en spennende arkitektonisk takutforming av tårnet.
- c) Tilgjengelighet:
1. etasje mot Vestfjordgata skal inneholde allment tilgjengelig inngangsparti.

2.1.2 BS2: Sør- og østlig bebyggelse

- a) Høyder og utforming:
Maks tillatt gesimshøyde innenfor feltet er kote +22,6 moh, med inntrukket etasje opptil kote +26,6 moh. Toppetasjen skal være tilbaketrukket 1,5 meter fra Vestfjordgata.
- b) Plassering og utnyttelse: Hele feltets areal kan bebygges.
 - Fasadeutspring fra 2. etasje tillates plassert inntil 0,5 meter forbi formålsgrensen mot Vestfjordgata.
 - Fasadeutspring fra 2. etasje tillates plassert inntil 1,5 meter forbi formålsgrensen mot Sjømannsgata for å gi sjøutsikt fra hotellrom.
 - På fasade mot kai/gatetun tillates fasadeutspring inntil 2 meter forbi formålsgrensen fra 2. etasje målt fra Vestfjordgata, og jf. byggegrense i plankart.Hovedfasadene tillates frem til formålsgrensene. Varelevering fra kaisiden er tillatt.
- c) Publikumsareal og tilgjengelighet:
1. etasje skal ha mest mulig transparente utadvendte fasader og ha publikumsrettet virksomhet med allmenn tilgjengelighet langs kaia.

2.1.3 BS3: Nordlig bebyggelse

- a) Høyder og utnyttelse:
Bestemmelser for § 2.1.2.a) gjelder også for BS3.
Innenfor delfeltet tillates utendørs basseng- og hotellrelaterte funksjoner i inntrukne bygg på takflaten, over maksimal tillat bygningshøyde.

Det tillates innkjøring til parkeringsarealer i hotellets underetasje. Delfeltet skal også romme nettstasjon, renovasjonsløsning og hotellets økonomiinngang (varelevering mv).

- b) Plassering og utnyttelse:
Hele feltets areal kan bebygges. Det tillates ikke hotellrom som kun vender seg med vinduer mot naboeiendom gnr. 18/bnr. 494. Fasadeutspring fra 2. etasje tillates plassert inntil 0,5 meter forbi formålsgrensen til omkringliggende samferdselsformål, jf. byggegrense i plankart.

2.1.4 Gårdsrom med konferansefløy, BS4:

Gårdsrommet skal være tilknyttet omkringliggende funksjoner, og kan være overbygget eller åpent.

- a) Høyder og utforming:
Nivå gårdsrom skal være tilknyttet inngang fra BS1.
Maks tillatt gesimshøyde for bebyggelse er kote +13,5 moh.
Utforming av gårdsrommet, inkl. evt. beplantning, skal framkomme i perspektiver og situasjonsplan som følger rammesøknad. Fasade mot naboeiendom i nord (gnr. 18/bnr. 494) skal illustreres.
- b) Plassering og utnyttelse:
Hele feltet kan bebygges, men dog slik at min 30% av arealet har glasstak. Hele feltets areal kan bebygges med funksjoner beliggende under gårdsrommet, som innebærer hotellfasiliteter samt lokaler tilknyttet sentrumsformål i BS1-2.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselstiltak i planen opparbeides eller videreføres med dimensjoner som i plankartet. Plan for nye tiltak skal godkjennes av kommunen.

3.1 Offentlig kjøreveg, o_SKV1-2

3.1.1 Kommunal gategrunn: o_SKV1

Vestfjordgata, Sjømannsgata og Skolegata er offentlig kjøreveier. Busser tillates å stoppe i veibanen, foran hovedinngang i Vestfjordgata, for å slippe folk av/på.

3.1.2 Kommunal gategrunn: o_SKV2

Offentlig kjørevei videreføres til Lamholmen over bro.

3.2 Offentlig fortau, o_SF1-2

3.2.1 Offentlig fortau:

- a) o_SF1: Fortau langs Vestfjordgata. Foran hovedinngang tillates at busser slipper folk av/på fortauet.

- b) o_SF2: Fortau langs Skolegata. Det tillates etablert innkjøring til hotellets økonomiinnngang, renovasjonsløsning og kjøreadkomst til p-kjeller over fortauet. Adkomstpil på plankart er veiledende, detaljert adkomst skal framkomme i byggeplan.
- c) o_SF3: Fortau langs Sjømannsgata.

3.2.2 Gatetun, kaipromenaden:

- a) SGT1: Privat del av kaia (bredde 5 m) skal være åpen for allmennheten. Det tillates plassert sitteplasser tilknyttet funksjoner i felt BS2. Utemøbler, levegger og sykkelparkering skal enkelt kunne fjernes ved behov. Det må ikke etableres hindringer for utrykningskjøretøy.
- b) o_SGT2: Offentlig del av havnepromenaden/gatetun som også er kjørevei/gangvei fra Sjømannsgata til broen over til Lamholmen. Området skal opparbeides med en belegning som ivaretar en fartsreducerende funksjon og opparbeides med materialer av høy kvalitet. Området skal til enhver tid være framkommelig for både kjøretøy, herunder varetransport til Lamholmen, og myke trafikanter.

3.2.3 Offentlig Gangareal o_SGG: Offentlig gangareal på bro til Lamholmen

3.2.4 Offentlig Kai o_SK: Offentlig del av kai (kaipromenaden), bredde 3 meter Lasting/lossing av fiskefartøy langs kaien skal ivaretas.

3.2.5 Offentlig havn, o_SHA

Området skal benyttes til trafikkområde i sjø, og skal være tilgjengelig for alle i båt. Båttbruk skal være iht. kommunens forskrift til havne- og farvannsloven. Søknader om etablering av nye brygger og tiltak innenfor området skal avklares i henhold til havne- og farvannsloven.

§ IV

Rekkefølgebestemmelser - Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak.

a) Før første rammetillatelse gis skal følgende foreligge:

1. Godkjent situasjons- og utomhusplan for hele planområdet, målestokk 1:500/1:200
2. Dokumentasjon på geotekniske forhold, utarbeidet av fagkyndig jf. fellesbestemmelse §III-1, b
3. Dokumentasjon på sikringstiltak mot flom utarbeidet av fagkyndig jf. fellesbestemmelse §III-1, i
4. Det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsyning med uttak for brannslukking, avløpssystem og overvannshåndtering.

b) Før første igangsettingstillatelse gis skal følgende foreligge:

1. Godkjent byggeplan for aktuelle samferdselsarealer jf. §2.
2. Godkjent plan for VVA, jf. fellesbestemmelse §III-1, g

c) Før midlertidig brukstillatelse for hotellet gis, skal:

1. Gårdsrom med bebyggelse og utomhusarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan
2. Nødvendige samferdselsarealer for hotellets bruk skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan. Øvrige aktuelle samferdselsarealer skal være sikret opparbeidet.
3. Tiltak for VVA være sikret opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ V**Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtale skal ivareta sikring av opparbeidelse og offentlige behov tilknyttet VA og samferdselsarealer i planområdet, slik som havnepromenade, gatetun og fortau, samt utbedring av kryss tilpasset busstrafikk i Storgata – Johan E Paulsens gate – Vestfjordgata.

15. januar-2021
VINDVEGGEN ARKITEKTER AS