



VÅGAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR CAROLINE HARVEYS VEI 5 og 13 PLAN NR. 298

Dato	18.01.2021
Dato for siste revisjon	
Dato for siste revisjon Vågan kommune	
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning	

§ 1 GENERELT

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Følgende arealformål inngår i detaljreguleringsplanen:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Blokkbebyggelse

Felt navn	Areal	Sosi- koder
BBB1	857 m2	1113
BBB2	578 m2.	1113

Uteoppholdsareal

BUT1	712 m2	1600
BUT2	762 m2	1600

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

f_SV	99 m2	2010
SV1	51 m2	2010
SV2	14 m2	2010

Fortau

o_SF	46 m2	2012
------	-------	------

Annen veigrunn – grøntareal

o_SVG	205 m2	2019
f_SVG1	111 m2	2019

f_SVG2	39 m2	2019
--------	-------	------

Parkering

f_SPA	393 m2	2080
-------	--------	------

GØNNSTRUKTUR

Frrområde

o_GF	1153 m2	3040
	og 1127 m2	

HENSYNSSONER

Sikringssone - frisikt

H140		1226
------	--	------

Støysone – gulsone

H220		1227
------	--	------

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

a) Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak.

b) Situasjonsplan

Situasjonsplan skal tegnet på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldene lover og forskrifter.

Denne skal vise:

- Bebyggelsens plassering
- Gang- og kjøremønster
- Lekeareal, friområder
- Parkering, for situasjonsplan for BBB2 skal også 6 parkeringsplasser for Musikkhuset, gnr 18 bnr 1730 framkomme.
- Teknisk infrastruktur
- Behandling av overflatevann

c) Arkitektonisk redegjørelse

Det skal utarbeides en arkitektonisk redegjørelse som skal følge byggesaken.

d) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene omgående, jfr. Lov om kulturminner.

§ 3 EIERFORM

Formål med offentlig eierform: o_SVG, o_SF og o_GF

Formål med privat eierform: BBB1 og 2, SV1 og 2

Formål med felles eierform: f_SV, f_SVG1 og 2 og f_SPA

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligblokk (BBB1 og 2)

a) Formål

Innenfor formålene BBB1 og BBB2 kan det føres opp leilighetsbygg i form av blokkbebyggelse.

b) Byggehøyde

BBB1

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Dette er kote 17 (høydereferanse NN2000). Høydebegrensningen er gitt med bruk av «RpRegulertHøyde» og framkommer av plankartet (sammenfallende med byggegrensen). Teknisk rom for heishus tillates etablert over denne høyden. Det tillates etablert parkeringskjeller i 1. etasje / sokkel etasje av bygget. Det tillates etablert 3 boligetasjer over en sokkeletasje som inneholder parkeringsarealer og boder. Totalt 4 etasjer.

Det skal som en del av rammesøknaden gjøres en vurdering om bruk av «grønne tak» på hele eller deler av takene.

BBB2

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kotehøyder påført plankartet. Dette er kote 20,5 (høydereferanse NN2000). Høydebegrensningen er gitt med bruk av «RpRegulertHøyde» og framkommer av plankartet (sammenfallende med byggegrensen). Teknisk rom for heishus tillates etablert over denne høyden. Det tillates

etablert parkeringskjeller i 1. etasje / sokkel etasje av bygget. Det tillates etablert 4 boligetasjer over en sokkeletasje som inneholder parkeringsarealer og boder. Totalt 5 etasjer

Det skal som en del av rammesøknaden gjøres en vurdering om bruk av «grønne tak» på hele eller deler av takene.

c) Høyde over havet

Laveste gulvnivå skal ikke ligge under kote 4 (høydereferanse NN2000).

d) Utnyttelsesgrad

BBB1 skal maksimal utnyttelsesgrad % BYA ikke overstige 50 %.

BBB2 skal maksimal utnyttelsesgrad % BYA ikke overstige 90 %.

e) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

f) Parkering

Krav til parkering vises under. Dette gjelder for både BBB1 og BBB2.

Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel
< 35 m2 Bra	Pr. boenhet	0,3	1
35 – 60 m2 BRA	Pr. boenhet	0,6	2
>60 m2 BRA	Pr. boenhet	0,8	2,5

Minst 10% av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Minimum 50 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m².

g) Uteoppholdsareal

Det skal settes av 50 m² MUA pr. 100m² BRA av leilighetene. I beregning av BRA inngår ikke trapperom, heishus og svalganger. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek. Overbygd parkeringskjeller inngår også som en del av uteoppholdsarealet. Adkomst til overbygd parkeringskjeller skal være universelt utformet.

h) Adkomst

Avkjørsel skal opparbeides i henhold til vegnormal N100 og V121.

BBB1

Innkjøring til eiendommen er vist med adkomstpil (Avkjørsel – kun innkjøring). Areal regulert til SV1. Utkjøring fra eiendommen er vist med adkomstpil (Avkjørsel kun utkjøring). Areal regulert til SV2

BBB2

Kjøreadkomst til eiendommen er vist med adkomstpil og går over areal regulert til felles parkering (f_SPA). Dette er både inn og utkjøring. På situasjonsplan som følger byggesøknad skal opparbeiding av f_SPA vises, med parkeringsplasser og adkomst til BBB2 og til gnr 18 bnr 1730.

4.2 Uteoppholdsareal (BUT1 og 2)

Innenfor formålet kan det etableres parkeringsanlegg og anlegg for boder mm. Etableringen skal skje innenfor regulert byggegrense.

BUT1 kan bebygges med inntil 200 m² BRA. Maksimal byggehøyde er kote 7. Dette framkommer også på plankartet. Regulert byggehøyde og byggegrense er sammenfallende.

BUT2 kan bebygges med inntil 130 m² BRA. Maksimal byggehøyde er kote 7. Dette framkommer også på plankartet. Regulert byggehøyde og byggegrense er sammenfallende.

Terrenget mellom parkeringsanlegget og eksisterende terreng kan fylles opp slik at det dannes et «flatt» området som ligger på kote 7. Det skal være universell adkomst til disse arealene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Veg, (f_SV)

Dette er en felles adkomstvei. Det er gnr 18 bnr 2, bnr 26 (BBB1), bnr 741, 935, 1103, 1720 og 1805 som har felles drifts og vedlikeholdsansvar på denne veien.

5.2. Veg, (SV1 og 2)

Dette er en adkomstvei til BBB1. SV1 skal benyttes som innkjøring og SV2 skal brukes som utkjøring.

5.3. Fortau (o_SV)

Del av eksisterende fortau. Det tillates etablert innkjøring til f_SPA over fortauet.

5.4. Annen veigrunn grøntareal, (o_SVG)

Dette er del av grøftearealer mellom Caroline Harveys vei og boligtomtene.

5.5. Annen veigrunn grøntareal, (f_SVG1 og 2)

Dette er del av felles grøftearealer mellom Caroline Harveys vei og boligtomtene.

Disse er felles for gnr 18 bnr 2, bnr 26 (BBB1), bnr 259 (BBB2), bnr 741, 935, 1103, 1720 og 1805 som har felles drifts og vedlikeholdsansvar for disse områdene.

5.6. Parkering, (f_SPA)

Dette er areal som er regulert til parkering og som også kan brukes som adkomst til BBB2. Parkeringsplassene kan brukes til parkering, 6 plasser, for besøkende til eiendommen gnr 18 bnr 1730. Det kan også etableres kjøreadkomst over parkeringsplassen til bnr 1730.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1. Friområde, (o_GF)

Dette er offentlige friområdet innen planen. Utbygger av boligområdene kan etablere trapper eller annen form for adkomst til disse områdene fra boligtomtene. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Vågan kommune.

§ 7 HENSYNSSONE

7.1. Sikringssone – Frisikt, (H140)

Innenfor sonene tillates det ikke etablert sikthindrende objekter eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter. Det er heller ikke lov å etablere parkeringsplasser innenfor denne sonen.

7.2. Støysone – Gul sone iht T-1442, (H220)

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene i tabell 3 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates ikke bebyggelse i rød støysone.
- For boenheter i gul sone må hver boenhet være gjennomgående og ha en stille side med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone. Minst ett soverom må ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det må vurderes å utføre prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2016 for støyende arbeid må følges.

§ 8 REKKEFØLGE

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg inne på BBB2 før f_SPA er opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan. Det kan heller ikke gis brukstillatelse før nødvendig uteoppholdsarealer er opparbeidet i tråd med situasjonsplan.

Parkering Musikkhuset

Situasjonsplan skal vise minimum 6 parkeringsplasser som er forbeholdt brukere av Musikkhuset inne på formålet f_SPA. Disse skal framkomme på situasjonsplanen ved innsending av rammetillatelse.

Overflatevann

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

Riggplan

Riggplan skal utarbeides av tiltakshaver og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid i byggeområdet. Offentlig fortau, som grenser til planområdet, skal ikke benyttes til lagring eller som riggområde, men være åpen for allmenn ferdsel, også i anleggsfasen. Dette gjelder også parkeringsplassen f_SPA.

Støysone

Det skal utarbeides nye støysonekart/rapport som legges ved rammesøknadene.

Energi og klimagassutslipp

Det skal lages et regnskap for energi og klimagassutslipp som skal legges ved rammesøknad.

Massehåndtering

I forbindelse med søknad om ramme skal det beskrives hvordan prosjektet håndterer masser som tas ut.

Radon

Området skal undersøkes for radon. Dersom det er forekomster av dette i området skal nødvendige tiltak i bygningsmassen gjøres.