



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGSVATNVEIEN 38

PLAN NR. 285

Dato:	11.06.19
Dato for siste revisjon:	16.03.21
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	xx.xx.xx

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 (1000)

- 1.1. Boligbebyggelse-frittliggende, BFS (1111)
- 1.2. Boligbebyggelse-konsentrert, BKS1 – BKS3 (1112)
- 1.3. Fritidsbebyggelse-frittliggende, BFF (1121)
- 1.4. Energianlegg, BE (1510)
- 1.5. Uteoppholdsareal, BUT1 – BUT4 (1600)
- 1.6. Lekeplass, BLK (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

- 2.1. Kjøreveg, SKV1 – SKV3 (2011)
- 2.2. Gangveg, SGG1 – SGG3 (2016)
- 2.3. Annen veggrunn - grøntareal, SVG1 – SVG4 (2019)
- 2.4. Parkering, SPA (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR (3000)

- 3.1. Friområde, GF1 – GF3 (3040)

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

- a) Frisikt, (H140)
- b) Skred, (H310)

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

Det kan gis fellesbestemmelser om bl.a.:

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

Presisering vedr. bebyggelse nær kulturminner går frem av kap. 1.1.a).

b) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

c) Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, volum og plassering, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder.

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Terrengtilpasset plassering og arkitektonisk utforming skal godkjennes ved byggesøknad.

For å sikre kvalitetsrik detaljering og helhetspreg, skal følgende estetiske krav være oppfylt:

- Det skal være gode lysforhold i alle boenheter
- Det skal tas hensyn til byggehøyder, utsikt og lys for bakenforliggende bebyggelse.
- Bebyggelsen plasseres i landskapet både i forhold til topografi, klima og fellesarealer, og må også tilpasses terrenget både horisontalt og vertikalt.
- Bygg og anlegg skal utformes slik at de underordner seg landskapet i størst mulig grad og tilpasser seg eksisterende terreng og vegetasjon. Ved lokalisering og utforming av tiltak skal det tas hensyn til naturelementer i området, i forhold til for eksempel større trær, skogholt, koller og bekkedrag som har estetisk verdi.
- Bygg skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Synlige skjæringer som følge av sprenging skal unngås.
- Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det ikke store skjæringer
- Bebyggelsen tilpasses på ulike nivåer for å oppnå variasjon, og best mulig utnyttelse av de topografiske forholdene.
- Materialer skal ha utgangspunkt i den beste norske tradisjon og kvalitet tilpasset stedets topografi.
- Bebyggelsen skal ha enkle former, og fremstå med rene linjer.
- Husene skal ha store glassflater i utsiktsretningene.
- Tak skal være uten større takutheng, utført av tre eller metall i grå farge.
- Farger på byggverk må avstemmes med omgivelsene. På yttervegger og staffasje skal det benyttes en material-/fargepalett av varme jordfarger inklusiv hvite nyanser, eller naturlige trefarger. Minimum 75 % av fasader/ytterkledning skal ha innslag av tre.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med kvalitetskravene i bestemmelsene, planbeskrivelse og KU, samt innad i planområdet og i forhold til omgivelsene.

Prinsipp for bebyggelse inngår i form av illustrasjoner i planbeskrivelsen. Hovedgrep som vises i skissene skal dokumenteres i byggesaken.

d) Terrengtilpasning

For å sikre kvalitetsrik detaljering og helhetspreg, skal følgende krav i forbindelse med terrengtilpasning være oppfylt:

- Terrenginngrep skal være moderate.
- Skjæringer og fyllinger, små eller store, skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.
- Forstøtningsmurer skal planlegges sammen med bygg og skal utføres i varig materiale som er vanlig å benytte på stedet og som ivaretar de estetiske krav.
- Ved gjennomføring av estetisk uheldige terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende tiltak for å oppnå et godt estetisk resultat.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning til nabobebyggelse samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad.

Innenfor delområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter hvor dette er nødvendig for terrengtilpasningen. Krav til branncellebegrensende bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl.

e) Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres når det oppstår sår i terrenget.

Terrenget omkring bygningene skal fremstå som naturtomter, dvs. det skal ikke opparbeides større plener og hager. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Det må kontrolleres at tilførte masser ikke inneholde fremmede skadelige plantearter som kan spres til området. Dersom det observeres fremmede arter i byggeperioden må det settes i gang tiltak for fjerning av disse.

f) Utomhusplan

God og varig brukskvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av byggesøknad.

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplan skal redegjøre for plassering og størrelser for lekeplasser, uterom, tilkomst, vegetasjon, møblering, lyssetting og overvannshåndtering.

Utomhusplanen skal redegjøre for terrengbehandling, gangarealer og arealer for opphold, uterom, rekreasjon og lek, vegetasjon og beplantning, lyssetting, møblering og andre faste installasjoner.

Utomhusplanen skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

Utomhusarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Utomhusplanen må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.

f) Uteoppholdsareal/lek

Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning. Utearealene skal utformes slik de samspiller både estetisk og bruksmessig med omgivelsene og tilstøtende bebyggelse.

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn eller på felles uteoppholdsareal/lek etter følgende krav:

Småhusbebyggelse:

- For boligbebyggelse - frittliggende, BFS (1111), er det krav om 175 m² MUA pr. boenhet.
- For konsentrert småhusbebyggelse, BKS (1112), er det krav om 125 m² MUA pr. boenhet.
- Balkonger og terrasser som ikke er overbygd kan medregnes som MUA, men minimum 70 % av MUA skal ligge på terreng.
- Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² pr. boenhet.

Blokkbebyggelse:

- For boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BKS (1113), er det krav om 50 m² MUA pr. 100 m² BRA.
- Minimum 60 % av MUA skal være felles og ligge på terreng eller lokk.
- For felles uteoppholdsareal skal minimum 10 m² pr. boenhet avsettes til lek.

Lekeplass skal ha sandkasse for barn, samt bord og benker for barn og voksne.

Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel hele året og skal gjerdes inn.

Anlegget skal være utformet etter prinsippet om tilgjengelighet for alle.

g) Parkering

Boenheter, inkl. hytter, skal ha følgende antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser.

Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	1	1
35– 60 m ² BRA	Pr. boenhet	1	2
>60 m ² BRA	Pr. boenhet	1,6	2

For bygninger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av parkeringsplassene til boligene være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

h) Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon tillates innenfor GF og SPA, jf. Kap. IV 2.4 og 3.1. Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal medtas i rammesøknad.

i) Avkjørsel

Planområdet skal ha to avkjørsler i form av T-kryss fra Kongsvatnveien.

Avkjørsler/kryss skal opparbeides i henhold til vegnormal N100 og V121.

Avkjøringene må stå 90° på Kongsvatnveien. Kravet til friskt iht. vegnormalen skal være oppfylt. Vegetasjonen i kryssene fjernes. Ingen sikthindrende gjenstander skal være høyere enn 0,5 meter innenfor siktsonen.

Avkjørslene i feltet skal være utformet som ukanaliserte kryss i henhold til Håndbok Vegens tverrprofil tilpasses terrenget og tilstøtende byggetomter. Stigning på veg skal ikke være mer enn 8 %. Planen skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med byggesøknad(er).

j) Vann og avløp

Vann tilknyttes eksisterende offentlige anlegg. Planer skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).

Overvann skal føres til terreng.

k) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

l) Forurensning

For bolig- og fritidsbebyggelse og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse-frittliggende

Innenfor område BFS kan det oppføres frittliggende enheter (1111). Innenfor formålet tillates også oppføring av garasjer/carporter, etablering av parkeringsplasser, felles gårds plasser, interne veier og stier, felles utomhusanlegg, f.eks. utemøbler, grill, etc., samt trafo.

a) Utnyttingsgrad

For frittliggende enheter tillates maks. følgende utnyttelse i hvert delfelt:

BFS: % BYA = 30 %

b) Høyde

Maks. møne-/gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng rundt den enkelte bygning skal være følgende:

BFS: 8 meter/7 meter

c) Verandaer og plattinger

Det tillates ikke plattinger og verandaer som ikke er i samsvar med godkjent byggesøknad.

1.2. Boligbebyggelse-konsentrert

Innenfor område BKS1-BKS3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (1112) og boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113). Innenfor formålet tillates også oppføring av garasjer/carporter frittliggende eller under lokk, etablering av parkeringsplasser, felles gårdsplasser, interne veier og stier, felles utomhusanlegg, f.eks. utemøbler, grill, etc., samt trafo.

a) Utnytingsgrad

For frittliggende enheter tillates maks. følgende utnyttelse i hvert delfelt:

BKS1: % BYA = 40 %

BKS2: % BYA = 50 %

BKS3: % BYA = 30 %

b) Høyde

Det skal være variasjon i byggehøyden, høyere høyder nær bergsiden og lavere høyder hvor terrenget flater ut.

Maks. møne-/gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng rundt den enkelte bygning skal være følgende:

BKS1: 11 meter/10 meter

BKS2: 11 meter/10 meter

BKS3: 11 meter/10 meter

c) Verandaer og plattinger

Det tillates ikke plattinger og verandaer som ikke er i samsvar med godkjent byggesøknad.

1.3. Fritidsbebyggelse-frittliggende

Innenfor område BFF skal det oppføres frittliggende hytteenheter (1121). I feltet tillates også utleiehytter (1171).

a) Utnytingsgrad

Maks. % BYA = 45 %. I tillegg kan det oppføres ett uthus pr. hytte med maks. 10 m² BYA.

b) Høyde

Maks. mønehøyde skal være 8,0 meter over gjennomsnittlig terreng.

c) Utforming

Hyttene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.

d) Verandaer og plattinger

Det tillates ikke plattinger og verandaer som ikke er i samsvar med godkjent byggesøknad.

e) Gjerder

Hyttetomter skal ikke gjerdes inn.

f) Atkomst

Det tillates ikke anleggelse av bilvei frem til hytteområdet. Gangatkomst skal foregå via f_SGG1.

1.4. Energianlegg, BE (1510)

Område for plassering av transformatorstasjon.

1.5. Uteoppholdsareal, f_BUT (1600)

I områdene for uteoppholdsareal skal det kunne etableres innretninger for lek og opphold/friluftsliv; f.eks. benker, bord, grill-/bål plass, etc, samt etablering av stier, nettstasjon og miljøstasjon

1.6. Lekeplass, f_BKL (1610)

Felles småbarnslekeplass med størrelse på minimum 100 m², hvor det etableres sandkasse, lekeapparater og bord og benker for barn og voksne.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, o_SKV (2011)

Kongsvatnveien, som er kommunal vei, har variabel bredde. Interne veier i boligfeltet har 4,0 m kjørebanebredde.

2.2. Gangveg, f_SGG (2016)

2,0 meter brede veier for gående gjennom boligfeltet, samt turgåing og atkomst til hyttene.

Det skal legges til rette for atkomst fra hytteområdene til friområdene omkring.

2.3. Annen veggrunn - grøntareal, SVG (2019)

Annen veggrunn er områder for skulder/skulderkant/snøopplag, langs Kongsvatnveien i 3 meters bredde.

2.4. Parkering, f_SPA (2080)

Felles parkeringsplass for planområdet. Innenfor formålet kan det etableres miljøstasjon.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1. Friområder, GF (3040)

I friområdene skal det kunne etableres innretninger for lek og opphold/friluftsliv, f.eks. benker, bord, grill-/bål plass, etc, samt etablering av stier, nettstasjon og miljøstasjon.

4. HENSYNSSONER

4.1. Frisikt mot vei, H140

Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veier.

4.2. Skred, H310

Tiltak for sikring av skredområder skal utføres iht. fagkyndig rapport. Notat datert 09.10.2020 kartlegger faresoner og viser tiltak for sikring i faresoner.

Ved oppføring av nye byggverk og ved utbygging og nybygg tilknyttet eksisterende byggverk skal det i områdene H310 på plankartet utføres sikringstiltak av det ovenforliggende løsneområdet i det naturlige terrenget.

Krav om sikringstiltak i områdene H310-1 og H310-2 gjelder for tiltak i sikkerhetsklasse S2 (byggverk for maksimalt 25 personer/10 boenheter), mens krav om sikringstiltak i områdene H310_3 til H310_5 gjelder for byggverk i sikkerhetsklasse S3 (byggverk for mer enn 25 personer/10 boenheter).

Sikringstiltak skal være i tråd med enhver tids gjeldende teknisk forskrift. Skredsikringstiltak tillates etablert innenfor alle arealbruksformål. Tiltak kan være bergensk og eventuell boltesikring. Det skal utføres en vegetasjonsrensk i tilstrekkelig grad til å avdekke eventuelle skjulte blokker. Avgrensede blokker renskes kontrollert ned. Alle tiltak skal prosjekteres av geolog og utføres av firma med erfaring innenfor skredsikring.

V

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

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Alle tilliggende veier til et delfelt og øvrig teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før delfeltet bebygges.

b) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,
- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet,
- kravene til utomhusarealer, inkl. ferdig opparbeidet lekeplass for boliger i områdene BFS og BKS er oppfylt,
- lekeareal i for boliger i områdene BFS og BKS er etablert.

c) Rekkefølgebestemmelser skredfare

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse i områdene H310 før sikringstiltak i henhold til kap. IV 4.2 er utført.

VI

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

UTBYGGINGSAVTALER

a) Generelt

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom.

Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.