



VÅGAN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Samlagstomta

Plan-ID 314

Det regulerede området er vist på plankart datert 29.12.2025, i skala 1:500 (A2).

Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring 06.10.2025

Vedtak i kommunestyret 27.10.2025

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger, herunder seniorboliger, med tilhørende teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal. Planen legger videre til rette for etablering av fortau og oppstramming av krysset Kong Øysteins gate x Hans Egedes x Mathisvika, samt etablering av offentlige parkeringsplasser

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Det skal utarbeides en situasjonsplan som skal vise plassering og utforming av bebyggelsen, løsninger for felles uteoppholdsareal, nødvendig terrengbehandling, atkomst, parkering (herunder sykkelparkering), avfallshåndtering, evt. tekniske anlegg (trafo) samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

2.2. Arkitektonisk og estetisk utforming

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene, herunder den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø.

Bebyggelse skal ha saltak. Takflaten kan brytes opp, eksempelvis ved bruk av takopplett, på begrensede deler av fasadene. Fasadehjørner skal brytes opp.

Bebyggelse skal i hovedtrekk ha yttervegger med tre- kledning. Det skal tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Utstrakt bruk av metallplater tillates ikke som fasadekledning. Vinduer skal i hovedsak være oppdelte.

Bebyggelse skal utformes med fargebruk som sikrer en variasjon og rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner.

Balkonger og verandaer skal integreres fasaden på en helhetlig måte. Helt utkragede balkonger tillates kun mot øst.

Carport/garasje skal underordne seg hovedbygningen med hensyn til utforming, material- og fargebruk.

Evt. støttemurer skal gis god utforming mot tilstøtende terreng.

Retningslinje:

Vedlagte illustrasjoner «Photoshopp» skal være retningsgivende for utforming av ny bebyggelse.

2.3. Parkering

Det skal opparbeides plass for biler og sykkel i samsvar med minimumskrav gitt i tabell under, innenfor BB. Minst 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

< 35 m²	Pr boenhet	0,3	1
35 m² – 60 m²	Per boenhet	0,5	1
> 60 m²	Per boenhet	0,6	1

2.4. Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 20 m2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet og løses i arealer for felles uteopphold f_UTE. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m2 løses innenfor BB.

2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Det gjelder også støy fra bygge- og anleggsvirksomheten.

2.6. Anleggsfasen

Det skal leveres en plan for hvordan ulemper ovenfor beboere og næringsaktører skal håndteres i bygge- og anleggsperioder for større tiltak. Planen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442.

2.7. Kulturminner

Det må ikke igangsettes tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses

og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles omgående jf. Kulturminneloven

2.8. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, som er godkjent av kommunen, før gravearbeider i områder benevnt BB og f_UTE kan starte. Alt av fyllmasser og løsmasser i disse områdene skal skiftes ut.

For resterende deler av planområdet skal miljøtekniske undersøkelser utføres, ved mistanke om forurensset grunn, før gravearbeider kan starte. Forurensede masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensede masser.

2.9. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdet. Planlagt plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplanen.

2.10. Tilgjengelig boenhet og universell utforming

For uteområder, adkomst til bygninger og i bygninger, gjelder krav til tilgjengelig boenhet og universell utforming som er fastsatt i enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.11. Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.

Påslipp av overvann til kommunalt nett skal godkjennes av kommunen.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor område benevnt BB kan det oppføres en lavblokk - 3.etasjer og innenfor vist byggegrense - med tilhørende intern atkomst, bil- og sykkelparkering, carport/garasje, opplegg for avfallshåndtering og evt. andre tekniske anlegg.

Tiltak skal innordne seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg.

Utnyttelsesgraden for området er maks %-BYA=70 %.

Leilighetsbygg - Maks gesimshøyde er 10,0 meter og mønehøyde 14,0 m, målt fra gatenivå ved innkjørsel fra Storgata. Evt. heishus og trapperom tillates oppført inntil 3,5 meter over angitt gesimshøyde. Evt. takopplett skal ha maks gesimshøyde lik 10,5m. Arker og hjørnemotiv tillates med høyde 14,0m.

Carport/garasje kan ha maks gesimshøyde på 3,0 m og mønehøyde på 5,0 m, målt fra gatenivå ved innkjørsel fra Storgata. Det tillates etablert boder og avfallsrom i tilknytning til carporten/garasjen.

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Det skal etableres innendørs fellesareal som skal være et samlingssted for beboerne.

3.2.Industri (IND)

Området benevnt IND utgjør en del av innregulert industriareal.

3.3.Uteoppholdsareal (UTE)

Område benevnt f_UTE skal benyttes som felles uteoppholdsareal - for alle leiligheten innenfor felt BB - og skal brukes som møteplass og til ulike aktiviteter. Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Det skal opparbeides lekeplass. Lekeareal skal oppfylle fysiske krav jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, punkt 5a og 5b.

Arealet skal være egnet for ulike aldersgrupper og skal utformes slik at det samspiller funksjonelt med beboernes behov.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1.Fellesbestemmelser

Justeringer av formålsgrenser, avkjørselspiler, fotgjengerfelt og andre grenser innenfor samferdselsareal og teknisk infrastruktur kan tillates etter godkjenning fra Vågan kommune.

4.2.Kjøreveg (KV)

Område benevnt o_KV1 – o_KV4 utgjør deler av Kong Øysteins gate, Storgata og Hans Egedes gate og skal etableres med bredde på 6 m. Veiene skal utformes iht. gjeldende kommunal teknisk norm og skal være offentlig.

Områder benevnt o_KV5 og o_KV6 utgjør deler av henholdsvis Kong Øysteins gate og Mathisvika og skal etableres med bredde på 4 m. Veiene skal utformes iht. gjeldende kommunal teknisk norm og skal være offentlig.

4.3.Fortau (FO)

Områder benevnt o_FO1 og o_FO6 skal brukes til fortau, og skal etableres med bredde på 3 m. Det skal tas utgangspunkt i kommunalteknisk norm ved utforming av fortauene.

4.4.Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder benevnt o_AVG1 – o_AVG4 reguleres til annen veggrunn – grøntareal.

Arealene kan benyttes til skråninger, skjæringer, grøfter, snøopplag. Det kan etableres evt. rekkverk, støttemurer og tekniske anlegg (inkl. belysning), etc. i områdene.

Områdene skal tilsåes eller gis annen tiltalende behandling.

4.5.Parkeringsplasser (P)

I område benevnt o_P tillates det etablert offentlige parkeringsplasser til korttidsparkering.

4.6.Energianlegg (EA)

I område benevnt o_EA tillates nettstasjon for elektrisk forsyning.

5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1. Friområde (FRI)

Området benevnt o_FRI er en del av tilstøtende offentlig friområde. I området tillates det tilrettelegging for lek og rekreasjon.

5.2. Park (PA)

Området benevnt o_PA er offentlig park. Eldre trær skal bevares.

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- ☐ Situasjonsplan, jf. 2.1.
- ☐ Perspektiver som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
- ☐ Overordnet plan for vei, fortau og VA, herunder overvannshåndtering og dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevann som er godkjent av kommunen.
- ☐ Foreslått boligblokk skal knyttes til kommunalt nett for vann og avløp. Det skal gjennomføres kapasitetstest. Tilgang til tilstrekkelig slukkevann.

6.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- ☐ Detaljplaner for vei, fortau, trafikksikkerhetstiltak og VA, herunder overvannshåndtering og dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevann som er godkjent av kommunen.
- ☐ Dokumentasjon som viser at støykravene oppfylles, jf. 2.5.
- ☐ Plan for anleggsfasen (ulempeplan), jf. 2.6.
- ☐ Dokumentasjon på grunnforhold når det gjelder det geotekniske og miljøtekniske, jf. 2.8.

6.3. Før ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet

- ☐ Felles uteoppholdsareal f_BUT
- ☐ Teknisk infrastruktur, herunder tilhørende parkeringsplasser og VA ink. overvannshåndtering
- ☐ Fortau o_FO4, deler av o_FO3 (langs østsiden av park o_PA)
- ☐ Trafikksikkerhetstiltak, dvs. gangfelt, fartsdempende tiltak og belysning i Kong Øysteins gate
 - ☐ Nødvendige tiltak knyttet til grunnforhold, jf. § 2.8

Vedlegg:

Photoshop_sett fra vest

Photoshop_sett fra nordvest