



## VÅGAN KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Samlagstomta

Plan-ID 314

Saksnummer:

Det regulerte området er vist på plankart datert 01.11.22, i skala 1:400 (A3) – vertikalnivå 1, og 1:500 (A3) – vertikalnivå 2.

Deler av reguleringsplan for Altona og Lorentzen med plan ID 184 vedtatt 08.06.2009, som inngår i planen, oppheves.

Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring

Dato:

Vedtak i kommunestyret:

Dato:

Under K. Sak nummer:

-----  
Underskrift formannskapssekretær

## 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. Estetikk

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 sal- eller valmtak. Takflaten skal brytes opp. Eksempelvis ved bruk av takopplett, på begrensede deler av fasadene.

Bebyggelse skal i hovedtrekk ha yttervegger med tre- kledning og oppdelte vinduer.

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

Evt. støttemurer skal gis god utforming mot tilstøtende terreng.

### 2.3. Parkering

Parkeringskrav i de enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet arealplan gjelder.

### 2.4. Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m<sup>2</sup>, og kan løses i arealer for felles uteopphold, som tilleggsareal.

Øvrige krav til uteoppholdsareal av de enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet arealplan.

### 2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442) 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 iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet arealplan.

### 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 § 8.

## 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 BBB og f\_BUT 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 forurenset 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 universell utforming som er fastsatt i enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

## 2.11. Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis 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 (BBB)

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

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

Maks gesims- og mønehøyde er forholdsvis 10,0 meter og 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.

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

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen. Det tillates kraget ut balkong over byggegrensen mot vest.

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

## 3.2. Industri (BI)

Området benevnt BI utgjør en del av innregulert industriareal i tilstøtende reguleringsplan for Altona og Lorentzen med plan ID 184 vedtatt 08.06.2009. De til enhver tid gjeldene bestemmelser i forannevnte plan, skal gjelde for dette området.

### 3.3.Uteoppholdsareal (BUT)

Område benevnt f\_BUT skal benyttes som felles uteoppholdsareal og skal brukes som møteplass og til ulike aktiviteter.

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

Av hensyn til vær og vind, kan deler av felles uteoppholdsareal overbygges.

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

---

### 4.1.Fellesbestemmelser

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

### 4.2.Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o\_SKV1 utgjør deler av Kong Øysteins gate, og skal etableres med bredde iht. plankartet. Veien skal utformes iht. gjeldende kommunal teknisk norm.

Områder benevnt o\_SKV2 og o\_SKV3 utgjør henholdsvis krysset: Kong Øysteins gate x Mathisvika x Hans Egedes gate og Storgata.

### 4.3.Fortau (SF)

Områder benevnt o\_SF1 og o\_SF3 skal brukes til fortau, og skal etableres med bredde iht. plankartet. Det skal tas utgangspunkt i kommunalteknisk norm ved utforming av fortauene.

### 4.4.Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt o\_SVG1 – o\_SVG6 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 (SPP)

I område benevnt o\_SPP tillates det etablert offentlige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene skal utformes iht. kommunalteknisk norm, og gis en tiltalende utforming med grønne rabatter/beplantning.

Det kan legges til rette for sambruk mellom offentlige og private parkeringsplasser.

### 4.6.Parkeringshus/-anlegg - vertikalnivå 1 (SPH)

Området benevnt o\_SPH skal brukes til offentlig parkeringsanlegg under bakken.

Det kan legges til rette for sambruk mellom offentlige og private parkeringsplasser.

## 5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

---

### 5.1.Friområde (GF)

Området benevnt o\_GF er en del av tilstøtende friområde.

I området tillates det etablert sti/gangforbindelse, herunder trapp.

Det tillates at balkong krager ut inntil 1 m over formålsgrensen i BBB mot o\_GF.

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

---

### 6.1.Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (skal relateres til omsøkt tiltak):

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Perspektiver som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Overordnet plan for vei, fortau og VA, herunder overvannshåndtering og dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevann som er godkjent av kommunen.

### 6.2.Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (skal relateres til omsøkt tiltak):

- Detaljplaner for vei, fortau 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 (skal relateres til omsøkt tiltak):

- Felles uteoppholdsareal
- Teknisk infrastruktur, herunder parkeringsplasser og VA
- Fortau o\_SF1
- Nødvendige tiltak knyttet til grunnforhold, jf. § 2.8.