



VÅGAN KOMMUNE

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

Dato	23.09.21
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:

	Feltnavn	Areal	Sosi- koder
BEBYGGELSE OG ANLEGG			
Blokkbebyggelse	BBB1	1092 m2	1113
	BBB2	730 m2.	1113
Uteoppholdsareal	BUT1	478 m2	1600
	BUT2	567 m2	1600
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			
Veg	f_SV1	50 m2	2010
	f_SV2	57 m2	2010
	f_SV3	75 m2	2010
	f_SV4	99 m2	2010
Fortau	o_SF	46 m2	2012
Annen veigrunn – teknisk anlegg	o_SVT	10 m2	2018
Annen veigrunn – grøntareal	o_SVG	246 m2	2019
	f_SVG1	111 m2	2019
	f_SVG2	22 m2	2019
Parkering	f_SPA	282 m2	2080
GØNNSTRUKTUR			
Frrområde	o_GF	1153 m2 og 1127 m2	3040
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, BUT1 og 2

Formål med felles eierform: f_SV1, 2, 3 og 4, 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 70 %.

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	Sykel
< 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

Adkomst til BBB1 skjer via felles adkomstvei f_SV1 og f_SV4.

BBB2

Adkomst til BBB2 er via f_SV2 og f_SV4. På situasjonsplan som følger byggesøknad skal opparbeiding av f_SPA vises, med parkeringsplasser til gnr 18 bnr 1730. Det skal settes av 7 parkeringsplasser på dette området (f_SPA).

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 215 m² BRA. Maksimal byggehøyde er kote 7. Dette framkommer også på plankartet. Regulert byggehøyde og byggegrense er sammenfallende.

BUT2 kan bebygges med inntil 210 m² BRA. Maksimal byggehøyde er kote 7. Dette framkommer også på plankartet. Regulert byggehøyde og byggegrense er sammenfallende. Det skal etableres støyskjerm slik det omtales i støynotatet. Denne skal være min 1,2 meter høy.

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)

f_SV1

Dette er en felles adkomstvei til BBB1. Drift og vedlikehold av denne veien pålegges eiere inne på BBB1,

f_SV2

Dette er adkomstvei til BBB2, f_SPA, gnr 18 bnr 1730, bnr 1788, bnr 1780, bnr 1783 og bnr 1110. Det er eiere innenfor BBB2 som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne veien.

f_SV3

Dette er adkomstvei til f_SPA og eiendommene gnr 18 bnr 1730, bnr 1788, bnr 1780, bnr 1783 og bnr 1110. Disse eiendommene har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne veien.

f_SV4

Dette er adkomstvei til BBB1, BBB2, eiendommene gnr 18 bnr 1730, bnr 1788, bnr 1780, bnr 1783, bnr 1110, bnr 935, bnr 2, bnr 1720, bnr 1805, bnr 1847, bnr 1720, bnr 741 og bnr 1103. Disse har også drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne veien.

5.2. Fortau (o_SF)

Del av eksisterende fortau.

5.3. Annen veigrunn teknisk anlegg (o_SVT)

Dette er skille mellom fortau og fortau (o_SF) og veiene f_SV2 og f_SV3. Det kan etableres kantstein i dette områder for så skille trafikk og myke trafikanter.

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)

Parkeringsplassene er avsatt til parkering for besøkende til eiendommen gnr 18 bnr 1730. Det kan etableres 7 parkeringsplasser her. Det er gnr 18 bnr 1730 som har drifts- og vedlikeholdsansvaret.

§ 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)

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med samlet støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade fra alle støykilder, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke boliger med støynivåer $L_{den} > 65$ dB.
- For to boenheter tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Bygge- og anleggsstøy:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

§ 8 REKKEFØLGE

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg inne på BBB2 før:

- F_SPA er opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan.
- Nødvendig uteoppholdsareal er opparbeidet i tråd med situasjonsplan.
- Fortau (o_SF) fra planavgrensning i søt og fram til krysset Caroline Harveys vei f_SV4 er opparbeidet. Detaljprosjektering skal godkjennes av statens vegvesen.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for noen tiltak innenfor BBB2, BUT2, f_SV2, f_SV3, o_SF, f_SPA, f_SVG2 før det foreligger avtale om erverv av kommunal grunn.

Parkering Musikkhuset

Situasjonsplan skal vise minimum 7 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 detaljutforming 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 håndter masser som tas ut.

Radon

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