



VÅGAN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Ørnviksletta

Plan-ID 299

Det regulerte området er vist på plankart datert 26.03.2025, i skala 1:750 (A2).

Planen opphever deler av eldre reguleringsplan for Ørnviksletta, plan-id 51B, vedtatt 21.09.98.

Dato siste revidering:	25.03.2025
Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring:	xx.xx.xxxx
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.xxxx

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, med felles atkomstvei fra Lundeveien og nødvendig teknisk infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse, løsninger for felles uteoppholdsarealer, snøopplag, nødvendig terrengbehandling, stier, atkomst, parkering (inkl. sykkel), avfallshåndtering, tekniske anlegg (trafo) og eventuelle gjerder, beplantning/vegetasjonsskjerm og andre skjermingstiltak.

2.2. Estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom bevisst farge- og materialvalg på bebyggelse og anlegg. Fyllinger, skjæringer og murer skal gis god utforming mot omkringliggende terreng.

2.3. Byggegrenser

Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, er den sammenfallende med formålsgrenser.

Fra E10 er byggegrensen 30 meter fra senterlinjen. Støyskjerm, gjerder, forstøtningsmurer og tiltak for å sikre god terrengtilpasning tillates utenfor byggegrensen mot E10, samt mindre, enkeltstående bygg (trafo, boder, uthus etc.). Dette skal være avklart med Statens vegvesen.

2.4. Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses iht. tabellen nedenfor:

Størrelse	Enhet	Bil	Parkering
<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

Minimum 10% av plassene skal være dimensjonert og plassert slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Øvrige parkeringskrav i de enhver tid gjeldende bestemmelser i overordnet arealplan skal ellers gjelde.

2.5. Lek- og uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 50 m² lek- og uteoppholdsareal (MUA) per 100 m² BRA.

Minimum 60 % av MUA skal være felles og ligge på bakken.

For felles uteoppholdsareal skal minimum 10 m² pr boenhet opparbeides innenfor felt BLK. Øvrig areal til felles uteopphold kan løses i felt B (adskilt eller i tilknytning til felt BLK), eller i felt GF1, forutsatt at krav til innhold/kvalitet er oppfylt.

Arealene skal være egnet for ulike aldersgrupper og skal kunne brukes til lek, uteopphold, aktivitet og rekreasjon gjennom hele året. Arealene skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet med hensyn til gode solforhold og skjerming mot vind, støy og annen miljøbelastning. Uteoppholdsareal skal utformes slik at de samspiller estetisk og funksjonelt med omgivelsene og planlagt bebyggelse.

Takterrasser kan medregnes i krav til felles lek- og uteopphold. Ved etablering av takterrasse på bebyggelsen nærmest Lundeveien skal tilstrekkelig skjerming etableres mot nærmeste naboer.

2.6. Luftkvalitet

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres for avbøtende tiltak for å begrense luftforurensning fra E10. Støv- og støyskjermingstiltak kan samordnes. Trær som skal fungere som vegetasjonsskjerm skal være minimum 1,5 meter høy i fullvokst tilstand.

2.7. Støy

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T- 1442/2021 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn.

Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer på boliger (innendørs) og uteoppholdsarealer, samt lekeplass, skal fremlegges ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Alle boenheter skal være gjennomgående, ha en stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Evt. innglassede balkonger må kunne åpnes. Det skal være solavskjerming ved vinduer som er soleksponert.

2.8. Trafikksikkerhet

Det skal gjennomføres avbøtende trafikksikkerhetstiltak i Lundeveien. Nødvendige tiltak skal avklares i samråd med Vågan kommune og være gjennomført før ferdigattest kan gis.

2.9. Anleggsfasen

Det skal lages en plan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen, herunder transport, trafikk, støy, støv og rystelser.

Tiltaksplan med redegjørelse for mulige farer og ulemper, samt avbøtende tiltak, skal godkjennes av Vågan kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-

og anleggsarbeider kan igangsettes. Arealer som benyttes i anleggsfasen skal istandsettes/revegeteres ved anleggsarbeidets slutt.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

2.10. 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.

2.11. Grunnforhold

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Ved mistanke om forurenset grunn skal dette undersøkes nærmere før graving kan igangsettes. Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensede masser.

2.12. 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 situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.13. Universell utforming

For uteområder, trafikkarealer, adkomst til bygninger og i bygninger, gjelder krav fastsatt i enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.14. Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis samles opp, fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, med mindre kommunen godkjenner påslipp av overvann til kommunalt nett eller ut til sjø.

2.15. Håndtering av fremmede arter

Ved bruk av masser hvor fremmede arter er registrert skal det gjøres tiltak for å unngå spredning av fremmede arter.

2.16. Vegetasjonsskjerm

Stedegne arter skal benyttes som vegetasjonsskjerm.

2.17. Oppgradering kryss E10 x Ørnveien

Det skal inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen ifm. oppgradering av krysset E10 x Ørnveien.

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

3.1. Boligbebyggelse

Felt B reguleres til boligbebyggelse. Eierformen er annen (privat). Innenfor området kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse og blokker med tilhørende uteoppholdsareal, parkering, carporter/garasje, opplegg for avfallshåndtering og andre tekniske anlegg. Bebyggelsen kan etableres trinnvis.

Utnyttelsesgraden for området er maks %-BYA=40 %. Maks byggehøyde er 12,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Heishus, trapperom og andre tekniske installasjoner på tak tillates oppført inntil 3 meter over de angitte byggehøydene.

3.2. Lekeplass

Felt BLK reguleres til lek for boliger i felt B. Arealet skal opparbeides og tilrettelegges for felles lek på bakkenivå iht. de kravene som fremgår av § 2.5. Hele feltet (BLK) skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk.

Eventuell forstøtningsmur for gang-/sykkelveien (felt o_SGS1) og nødvendige terrengtilpasninger mot o_SVG5 tillates.

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. Veg

Felt o_SV utgjør deler av Lundeveien med tilhørende vegskulder og annen veggrunn, samt snuplass. Parkering langs veien er ikke tillatt. Eierformen er offentlig. Atkomst fra Lundeveien til tilstøtende eiendommer er vist med pil på plankartet.

4.3. Kjøreveg

Felt SKV1 reguleres til kjøreveg med bredde iht. plankartet. Eierformen er annen. Veien er atkomstveg for boliger i felt B (gnr. 16 bnr. 113). Det skal sikres god tilpasning mot felt o_SV (eksisterende kommunal snuplass og vei).

4.4. Gang-/sykkelveg

Felt o_SGS1-3 reguleres til offentlig gang-/sykkelveg med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

o_SGS1 skal opparbeides med minimum 3 meters bredde og fundament som sikrer vekten av hjullaster. Nødvendig forstøtning, herunder forstøtningsmur og eventuell sikring av gang/sykkelveien, skal gis god utforming i forhold til omgivelsene og omkringliggende terreng. Det skal sikres god tilpasning mot eksisterende sti (jf. felt o_GT).

Gang-/sykkelveien tillates justert mot tilgrensende arealformål. Endelig trasé og utforming skal godkjennes av Vågan kommune før igangsettelsestillatelse kan gis. Gang-/sykkelveien o_SGS1 skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis i felt B (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn).

4.5. Annen veggrunn – grøntareal

Felt o_SVG1- o_SVG6 og SVG7 - SVG8 reguleres til annen veggrunn – grøntareal. Eierformen er offentlig og annen.

Arealene kan benyttes til skråninger, skjæringer, grøfter, snøopplag, rekkverk, murer, tekniske anlegg (inkl. belysning) og andre nødvendige konstruksjoner i tilknytning til veganlegget. Områdene skal tilsåes eller gis annen tiltalende overflatebehandling etter endt anleggsarbeid (senest utført påfølgende vår).

Det kan, i felt SVG7, anlegges fortau. Fortauet skal være offentlig.

5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1. Friområde

Områdene merket GF1 reguleres til friområde. Eierformen er annen (privat).

I området kan det tilrettelegges for naturbasert lek og uteopphold, herunder etablering av gapahuk, bål plass, benker/sitteplasser og akebakke.

Normal skjøtsel og trimming av vegetasjon/trær, samt tiltak for å bedre tilgjengeligheten fra omkringliggende områder (herunder etablering av sti/gangforbindelser) og mindre terrenginngrep er tillatt. Snauhogst tillates ikke.

På vinterstid kan det ved behov brøytes snø inn i GF1.

5.2. Vegetasjonsskjerm

Felt o_GV reguleres til vegetasjonsskjerm. Eierformen er offentlig. Snauhogst tillates ikke. På vinterstid kan det ved behov brøytes snø inn i o_GV.

5.3. Turveg

Eksisterende sti reguleres til turveg o_GT. Eierformen er offentlig. Stien skal bevares. Utbedring eller oppgradering av stien tillates.

6. Hensynssone, faresone (§ 12-6)

6.1. Faresone steinsprang H310

Det tillates ikke nye bygg eller uteoppholdsareal innenfor faresonen H310, Sikkerhetsklasse S3. Tiltak kan tillates dersom sikringstiltak er gjennomført. Det skal i så fall foreligge fagkyndig vurdering, jf. TEK17 kap.7.

6.2. Sikringssone «overvann» H190

Området fungerer til «narurlig» forndrøyning. Tiltak som fortetter overflater tillates ikke. Tiltak kan tillates dersom det gjennomføres andre lokale overvannstiltak. Overvann skal ikke ledes til kommunalt avløpsnett.

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

7.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Overordnet plan for vei, gang-/sykkelveg og annen teknisk infrastruktur, godkjent av Vågan kommune.
- Overordnet plan for anleggsfase. Lundeveien vil anvendes som midlertidig anleggsvei. Det anbefales å sette opp midlertidige eller permanente parkering forbudt skilt langs Lundeveien, eller som sone, for sikkerhetstiltak, jf. 2.8.
- Avklaring mot Statens vegvesen, jf. § 2.3.
- Det skal inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen, for ombygging av krysset til E10 før en rammetillatelse blir gitt. Prosjektet skal foreslå en løsning i henhold til vegnormalen som kan godkjennes av Statens vegvesen, før det kan gis byggetillatelse jf. § 2.17.

7.2. Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging):

- Detaljplaner for veg, gang-/sykkelveg og annen teknisk infrastruktur (herunder også gatebelysning og overvannshåndtering), godkjent av Vågan kommune.
- Detaljert plan for anleggsfasen (ulempeplan), jf. 2.8.
- Dokumentasjon som viser at støykravene oppfylles, jf. 2.7.
- Redegjørelse for eventuelle avbøtende tiltak for å sikre god luftkvalitet, jf. 2.6.
- Dokumentasjon på grunnforhold/stabilitet og eventuell miljøforurensning, jf. 2.11.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevann og eventuelt andre brannkrav.

7.3. Før ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Tiltaket med tilhørende uteområder og trafikkarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til situasjonsplan.
- Lek- og uteoppholdsareal (MUA) relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn skal være ferdig opparbeidet.

- Hele lekearealet BLK, jf. § 3.2, første avsnitt, siste setning.
- Parkering skal være ferdig opparbeidet.
- Nødvendige tiltak for grunnforhold og eventuelle forurensede masser skal være utført.
- Nødvendige skjermingstiltak for støy og støv skal være utført.
- Nødvendige avbøtende trafikksikkerhetstiltak i Lundeveien skal være utført *
- Veg, avkjørsler og annen teknisk infrastruktur og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn.
- Før ferdigattest kan gis i felt B, skal gang-/sykkelveg (o_SGS1) være ferdig
- Krysset til E10 må være utbedret før det gis midlertidig brukstillatelse til bygg opparbeidet i planen.

* Trafikksikkerhetstiltak i Lundeveien:

- Kommunen setter opp speil for å gi bedre oversikt ved utkjøring der det er nødvendig
- Kommunen skilter «parkering forbudt»
- Kommunen stiller krav til grunneierne om at hekker, gjerder og murer som strekker seg inn på offentlig veiareal må fjernes, slik at regulert kjøreareal er tilgjengelig for trafikk.