



VÅGAN KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Samlagstomta

---

Plan-ID 314

Saksnummer:

Det regulerte området er vist på plankart datert 09.12.2024, i skala 1:500 (A2).

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

Høring/offentlig ettersyn 21.03.2025 – 05.05.2025

Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring

Dato:

Vedtak i kommunestyret:

Dato:

Under K. Sak nummer:

## 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 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 bevegelsehemmede.

Leilighetsstørrelse	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
< 35 m <sup>2</sup>	Pr boenhet	0,3	1
35 m <sup>2</sup> – 60 m <sup>2</sup>	Per boenhet	0,5	1
> 60 m <sup>2</sup>	Per boenhet	0,6	1

### 2.4. Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet og løses i arealer for felles uteopphold f\_UTE. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m<sup>2</sup> 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 § 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 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 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 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 i tilstøtende reguleringsplan for Altona og Lorentzen med plan ID 184 vedtatt 08.06.2009. De til enhver tid gjeldende bestemmelser i forannevnte plan, skal gjelde for dette området.

#### 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.

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, 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.

### 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.

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

### 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 (skal relateres til omsøkt tiltak):

- 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.

### 6.2. Igangsettingstillatelse

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

- Detaljplaner for vei, fortau, trafiksikkerhetstiltak 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 f\_BUT
- Teknisk infrastruktur, herunder tilhørende parkeringsplasser og VA.
- Fortau o\_F04.
- Nødvendige tiltak knyttet til grunnforhold, jf. § 2.8.
- Trafikksikkerhetstiltak