

# Reguleringsbestemmelser til detaljregulering planID 307 - Purkholmen nord, 18/435 m.fl

Dato: 27.06.23

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Vedtatt endret:

## 1. Planens hensikt

*Detaljregulering for Purkholmen nord skal legge til rette for gode, moderne boliger med høy bokvalitet. Bebyggelsen skal danne en tydelig avslutning av neset, og byggene skal ha en aktiv henvendelse i alle retninger. Dette gir god bokvalitet, med utsikt for alle, samtidig som prosjektet ikke får noen bakside. Det skal legges til rette for en generøs offentlig havnepromenade gjennom prosjektet, som blir et ledd i overordnet promenade fra sentrum til spissen av Vorsetøya.*

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

#### Søknad om rammetillatelse

- 2.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.
- 2.1.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming.

#### Søknad om igangsettingstillatelse

- 2.1.3 For offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

- 2.1.4 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.
- 2.1.5 Før utfylling kan igangsettes må det dokumenteres hvordan stabilitet, og sikring mot forurensing ved tiltak i sjø er ivaretatt. Det skal framlegges miljøundersøkelser og tiltaksplan for utfylling. Planen også vise at eksisterende sjøledning er ivaretatt.

#### Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

- 2.1.6 For offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.
- 2.1.7 Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA-ferdigmelding, vedlegges søknaden.

#### 2.2. Øvrige fellesbestemmelser

- 2.2.1 Følgende forhold fremgår av plankart: formål, høyde, utnyttingsgrad, atkomst, hensynssoner og bestemmelsesområder. Formålsgrense gjelder som byggegrense for bebyggelsen.
- 2.2.2 I uteromsplanen av 01.06.23 er de overordna prinsippene for funksjon og soneinndeling bindende. Det tillates mindre justeringer av utforming og høyder.
- 2.2.3 Byggehøyde: tekniske anlegg og tekniske rom skal ikke overstige 2 m over angitt byggehøyde.
- 2.2.4 Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med plankart, planbestemmelser og til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer for Vågan kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske

detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen.

- 2.2.5 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
- 2.2.6 Samtlige utearealer skal utformes slik at overvann vil få fall mot sjøen.

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1, BB2, BB3, F\_ UTE og F\_P.)

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg for privatbiler og sykkel for boliger i BB1, BB2 og BB3 under felt BB1, BB2, BB3, f\_UTE og f\_P. Takoverdekket sykkelparkering kan også etableres i felles uterom f\_UTE.

Parkering skal dimensjoneres og utformes ihht krav i kommunedelplan for Svolvær:

- Dimensjonering:

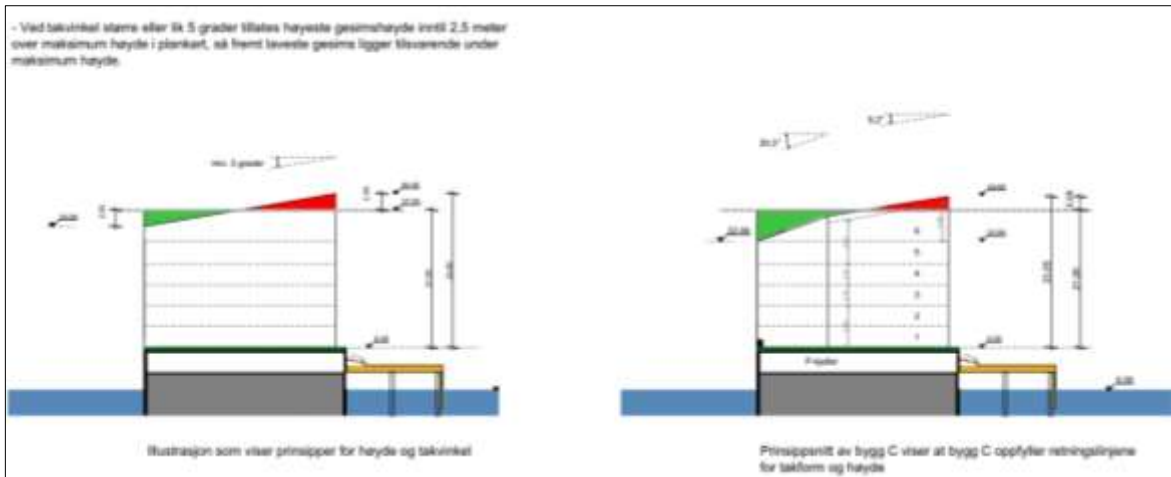
Størrelse	Enhet	Indre by	
		Bil	Sykkel
<35 m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,3	1
35 - 60m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,6	1
>60m <sup>2</sup> BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5

Det skal etableres innendørs areal til service for sykkel på min 4 m2.

- Utforming:
  - 50% av p-plassene skal tilrettelegges med ladepunkter for el-biler.
  - 10 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

##### 3.1.1 Boliger (felt BB1, BB2 og BB3)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Områdene BB1-BB3 er avsatt til boliger i blokk.
  - Byggene skal ha skråtak.
  - Fasademateriale skal ha høy kvalitet.
  - Minimum gulvhøyde i nederste boligplan skal være C+4,8 ihht NN 2000.
  - Parkeringskjeller må bygges vanntett opp til kote +3,8 ihht NN 2000.
  - Maksimal tillatt gesimshøyde er angitt på plankartet. Det tillates at gesimshøyde økes med inntil 2,5 m over maksimalt tillatt høyde, såfremt laveste gesims på samme bygg ligger tilsvarende mye under maksimum gesimshøyde.



Snitt som beskriver prinsippet i denne bestemmelsen

- Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)
  - Det tillates etablert inntil 80 boenheter innenfor området.
  - Det skal være en variasjon i boligstørrelser, men minst 10% 2 roms, minst 10% 3 roms og minst 10% 4 roms leiligheter.
  - En variert fasadekomposisjon vektlegges.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Området er privat.

### 3.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg, fyllingsfot (felt o\_ABA)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Område o\_ABA er avsatt til fyllingsfot over kote 0 .
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Området er offentlig.

### 3.1.3 Energianlegg (felt O\_EA)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Område O\_EA er avsatt til eksisterende trafostasjon.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Området er offentlig.

### 3.1.4 Renovasjonsanlegg (felt f\_RA)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Område f\_RA er avsatt til renovasjonsanlegg.
  - Det tillates etablering av nedgravde avfallscontainere.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Området er felles privat for alle boliger på Purkholmen jfr. plan 218 og denne planen.

### 3.1.5 Uteoppholdsareal (felt f\_UTE)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
  - Område f\_UTE er avsatt til uteareal.
  - Det skal tilrettelegges for lek, oppholdsareal, takoverdekket sykkelparkering og oppstillingsplass for brannbil jfr. uteromsplan datert 01.06.23.
  - Det skal legges til rette for snødeponi for f\_UTE.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Området er felles privat for alle boliger innen BB1, BB2 og BB3.

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

### 3.2.1 Kjørevei, (felt f\_KV1, f\_KV2)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
  - Feltene er avsatt til felles privat kjøreveg.
  - Innenfor areal som omfattes av frisktlinje på plankartet skal det ikke etableres anlegg som kan hindre sikt.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Veiene er felles private for alle boliger på Purkholmen jfr. plan 218 og denne planen. Veiene skal driftes/brøytes/vedlikeholdes av de private eiendommene som har dette som fellesareal.

### 3.2.2 Gangareal (felt o\_GG1, o\_GG2, o\_GG3, f\_GG4 og F\_GG5)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
  - Feltene er avsatt til gangareal.
  - Innenfor område o\_GG1 skal det opparbeides havnepromenade med bro jfr. uteromsplan. Promenaden skal være minimum 3,5 m bred. Minimum høyde for promenaden er kote + 3,31 ihht NN2000. Dersom høyden på promenaden er lavere enn kote + 4,0 skal det etableres bølgesperre. Det skal etableres tiltak som gjør det lett å komme seg opp av vannet dersom man faller uti.
  - Områdene o\_GG2, o\_GG3 og f\_GG5 skal opparbeides som fortau.
  - Område f\_GG4 skal opparbeides med nedtrapping mot sjø, oppholdsareal og kajakkaust jfr. uteromsplanen.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):
  - Feltene o\_GG1-3 er offentlige.
  - Felt f\_GG4 er felles privat for alle boliger på Purkholmen jfr. plan 218 og denne planen.
  - Felt f\_GG5 er felles privat for alle boligene innenfor denne planen, BB1-BB3.

### 3.2.3. Parkering (felt f\_P)

- Utforming (§12-7 nr. 1)
  - Feltene er avsatt til gjesteparkering oppå parkeringsdekket.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14):

- Feltene er felles private for alle blokkene på Purkholmen jfr. plan 218 og denne planen.

### 3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Havneområde i sjø (o\_HOS):

- Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)
  - Området er avsatt til havneområde i sjø.
  - Fyllingsfot i vann under kote 0 inngår i formålet, jfr. bestemmelsesområde #1.

## 4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde (område #1)

- Innenfor område #1 tillates etablert fyllingsfot under kote 0.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1, BB2 og BB3)

- 5.1 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor feltene BB1, BB2 eller BB3 før:
- Kjøreveg f\_KV2 inkludert belysning er etablert.
  - Fortau o\_GG2 og GG3 inkludert belysning er etablert.
  - Del av felles uterom f\_UTE som ligger innenfor 10m avstand fra fasade er ferdig opparbeidet.
  - Tilhørende del av parkeringsanlegget innenfor planen er etablert.
  - Felles gjesteparkering f\_P er etablert.
  - Renovasjonsanlegg o\_RA og trafo o\_EA er etablert.
  - Felles areal mot sjøen f\_KV1 er etablert.
- 5.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i det andre bygget som oppføres innenfor planområdet innenfor feltene BB1, BB2 eller BB3 før:
- Del av felles uterom f\_UTE som ligger innenfor 10m avstand fra fasade er ferdig opparbeidet.
  - Tilhørende del av parkeringsanlegget innenfor planen er etablert.

- 5.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor det tredje bygget som oppføres innenfor planområdet innenfor feltene BB1, BB2 eller BB3 før:
- Offentlig havnepromenade o\_GG1 inkludert belysning og ferdigstilt fyllingsfot o\_ABA er etablert.
  - Hele felles uterom f\_UTE er ferdig opparbeidet.
  - Hele parkeringsanlegget er etablert.
- 5.4 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.
- 5.5 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.

## 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Uteromsplan datert 01.06.23 jfr. punkt 2.2.2.