



Vågan kommune

(FORSLAG TIL) Planbestemmelser for reguleringsplan for Avisgata 4 mfl.

PlanID. 306

Saksnummer: <xxxxxx>

Regulert planområde er vist på plankart datert 28.02.2025, i skala 1:500

Dato:25.02.2025

Dato siste revidering: Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Dato for siste revisjon Vågan kommune: Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Mindre endring:

I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksempelene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering.

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette en bymessig utforming av areal som i dag til parkeringsplass. Kvartalet sluttføres med en ny bygning og et plassrom mellom nytt bygg og parken. Det skal tillates en større byggehøyde mot nord og vest, og en lavere høyde mot parken.

1.1 Generelt

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Formål

Innenfor planområdet gjelder følgende formål for arealer på plankart:

Bebyggelse og anlegg

Hotell/overnatting	HO
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Fortau	O_F01-02
Veg	O_VS1-2
Gatetun	GT
Annen veggrunn - grøntareal	O_AVG1

2.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunene omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Universell utforming (UU)

Universell utforming skal vektlegges ved all planlegging, ombygging, innredning og utnyttning av bygningsmassen. Offentlig trafikkareal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det skal være nedsenket fortau ved gangfeltene eller opphøyd gangfelt. Gangfeltene markeres på en hensiktsmessig måte og belyses.

2.4 Høyde over havet.

Det skal tas hensyn til forventet havnivåstigning, ekstremvær og andre påregnelige konsekvenser som følge av klimaendringer.

Ved etablering av ny bebyggelse under kote +3,5m (NN2000) må byggverket sikres mot oversvømmelse, eller byggverket konstrueres slik at det tåler belastningene fra flomhendelsen og at skader minimeres.

Innganger skal forberedes for fremtidig stormflo-sikring.

Det må planlegges og forberedes for utganger som kan brukes når stormflo-sikring er iverksatt.

2.5 Estetikk - krav til prosjektering, materialvalg og hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet (bygninger og uteområder). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter og at tiltaket hensyntar eksisterende bebyggelse, taklandskap, gaterom og fjernvirkning.

1 etasje mot offentlig park i nord skal ha en åpen og inviterende karakter.

2.6 Overflatevann

Naturlige flomveger må defineres og ikke bebygges.

Overvann skal håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem.

2.7 Energi og klimagassutslipp

2.7.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Ved riving av eksisterende bebyggelse må miljøkonsekvenser dokumenteres.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

2.7.2 I nye bygninger innenfor planområdet skal det installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette kan være bruk av bioenergi, varmepumper eller andre miljøvennlige alternativer.

2.7.3 I nye bygninger innenfor planområdet skal det vurderes tilknytning til fjernkjøling.

2.8 Støy

Ved utbygging av planområdet skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442, kapittel 4.

2.9 Grunnforurensning

Om det under arbeider innenfor planområdet påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

2.10 Geoteknikk

Ved utbygging av området stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av bygningenes fundamentering. Fullført geoteknisk prosjektering skal dokumenteres i forbindelse med igangsettingstillatelse.

2.11 Renovasjon

Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal fremgå ved rammesøknad.

2.12 Strømnett

Nettstasjon skal etableres innenfor arealformål for utbygging.

Bygningstiltak som berører kraftselskapets nettstasjoner med tilhørende høy -og lavspenning skal planlegges og utføres i samråd med kraftselskapet.

2.13 Varemottak

Det tillates biloppstilling for av og pålessing for busser og lastebiler innenfor felt o_VS2.

Kortvarig stopp tillates i Sjøgata for kjøretøy til varelevering/avfall. Det kan etableres en lomme i fortauet iht plankart.

2.14 Avkjørselspiler

Plassering av avkjørselspiler er veiledende. Endelig plassering godkjennes i utenomhusplanen i forbindelse med rammesøknad.

2.15 Riggområde

Det tillates etablert riggområde tilknyttet bygging av nytt hotell innenfor feltene f_VS2, o_AVG og GT.

2.16 Utomhusplan

Det skal til søknad om rammetillatelse utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Eksisterende og planlagt terrengnivå, oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon.
- Beplantning/grøntinnslag
- Areal til snøopplag.
- Løsninger for renovasjon og standplass med fremkommelig løsning til renovasjonsbil.
- Varelevering
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Overvannshåndtering.
- Sykkelparkering
- Gangvei/ganglinjer

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt HO og F/K/T)

- a) *Parkering for ny og eksisterende bebyggelse kan løses i et samlet anlegg.*
- b) *Minimum 4 % av det totale antall parkeringsplasser skal reserveres og være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.*
Minimum 2 av plassene skal være 4,5m brede og 6m lange ved utendørs plassering. P-plasser utover de to første kan være min. 3,8 brede og 5,0 m lange.
- c) *Ved parkering utenfor egen eiendom skal det ved byggesøknad fremlegges tinglyst avtale som sikrer parkering i 20 år. 10 år + opsjon på 10 år aksepteres.*
- d) *Frikjøp: Der minimumskrav ikke oppnås gjennom parkering på egen tomt, tillates frikjøp for et beløp som fastsettes av kommunestyret.*
- e) *Bebyggelsens plassering: Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen. Bebyggelsen kan plasseres inntil formålsgrense.*
- f) *Ved tilpasning av ny bebyggelse til fasadelivet til eksisterende bebyggelse tillates at formålsgrense overskrides.*
- g) *Grad av utnytting: Beregning av areal under terreng*
Plan som har himling lavere enn kote c+3 regnes ikke med i bygningens bruksareal og inngår ikke i beregning av etasjehøyde.
- h) *Grad av utnytting: tenkte plan inngår ikke.*
- i) *Det tillates virksomhetsskilt på vegg, dette kan ha dempet bakgrunnsbelysning.*
Utforming og omfang behandles ved søknad om rammetillatelse.

3.1.2 Hotell/Overnatting

- a) *Grad av utnytting*

Det tillates utnyttelse Maks BRA = 7120 m²

- b) *Byggehøyder*

Maksimal tillatt høyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Høydene angir nedre og øvre gesims, og det tillates skrått tak imellom disse.

Det tillates takutstikk i skrå tak der dette er nødvendig for utgang til takflate.

Trappehus for adkomst til tak, heishus og mindre tekniske installasjoner tillates på 20% av den aktuelle takflaten minimum 2,5 m fra gesims mot gate, og opp til 3 m over angitte maksimumshøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. Dette inngår ikke i totalt tillatt utnyttelse.

Sikkerhetsgjerde skal integreres i den arkitektoniske helheten, (evt. gjerne i forlengelse av fasadelivet.) Eventuelle sikringstiltak over maks tillatt gesims skal være transparent.

Det tillates å etablere fastmonterte utemøbler, disse skal ikke stå inntil sikkerhetsgjerdet.

c) Parkeringskrav

Det kreves minimum 0,1 parkeringsplass pr hotellrom.

3.1.3 Forretning/kontor/tjenesteyting

- a) Dagens bruk og utnyttelse videreføres. Plankartet viser nåværende gesimshøyder, takoppbygg tillates i dagens utstrekning.*
- b) Det tillates at støttefunksjoner for hotell kan etableres i kjeller.*
- c) Parkering for eksisterende bebyggelse, Fiskergata 22, settes til 15 p-plasser og ivaretar eksisterende behov.*

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Her bistår Vågan kommune med innhold for vegarealer som er «overtatt» fra Havneterminalplanen)

3.2.2 Veg, o_VS 1, f_VS2

a) o_VS1

Arealet er offentlig og utgjør en del av den offentlige veien Fiskergata, Avisgata, Sjøgata, O J Kaarbøsgate.

Det tillates oppstillingsplasser for busser langs Avisgata, med én dedikert plass for påstigning på hver side av Avisgata. Plassene reserveres for busser som betjener tiliggende hoteller.

b) f_VS2

Arealet reguleres som felles og skal opparbeides som vist på plankart. Det tillates biloppstilling for av- og pålessing, for taxi, busser og lastebiler ol tilknyttet bebyggelsen i Fiskergata 22.

3.2.3 Fortau o_SF 1-2

Arealet er offentlig og skal opparbeides med trase og bredde som vist på plankartet. Fortau avgrenses med kantstein mot vegbane. Det skal være nedsenket kantstein ved gangfelt eller opphøyd gangfelt.

3.2.4 Annen veggrunn grønt areal, o_AVG

Sidearealer og skråninger er offentlige, og skal beplantes eller opparbeides på annen hensiktsmessig måte. I arealer for snøopplagring må det ikke oppstilles gjerder eller hekker.

3.2.5 Gatetun, f_GT

Gatetunet skal prioriteres for gående og syklende. Det tillates HC-parkering innenfor bestemmelsesområde #1.

4 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Det tillates opprettelse av parkeringsplasser tilpasset og reservert for bevegelseshemmede. Minimum 2 av plassene skal være 4,5m brede og 6m lange.

5 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse (felt HO)

Det kan ikke gis rammetillatelse for bygnings- og anleggstiltak innenfor planområdet før:

- Det foreligger en overordnet utomhusplan for området
- Kvalitetsprogram for miljø og energi er godkjent.
- Avtale om parkering på annen tomt er tinglyst eller frikjøp gjennomført

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt HO)

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygnings- og anleggstiltak innenfor planområdet før:

- Geoteknisk vurdering av utbyggingen innenfor området er utarbeidet
- Teknisk plan for opparbeiding av atkomst, slukkevann, vann og avløp innenfor planområdet er utarbeidet. Planen skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med byggesøknad.
- Riggplan er utarbeidet og godkjent av kommunen
- Plan for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om nybygg og vesentlig endring av eksisterende bygning er godkjent av Vågan kommune.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt HO)

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- Løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet.
- Parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.