



Vågan kommune

Planbestemmelser for reguleringsplan for Avisgata 4

PlanID. 306

Regulert planområde er vist på plankart datert 23.02.2026, i skala 1:500

Dato:	25.02.2025
Dato siste revidering:	07.11.2025
Dato for siste revisjon Vågan kommune:	08.12.2025
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	16.02.2026

1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for etablering av hotell, og en bymessig utforming av et areal som i dag benyttes til parkeringsplass, med rammer for nybebyggelse som vil komplettere et helt bykvartal. Videre skal planen sikre et nytt plassrom i form av gatetun mellom nytt bygg og parken, og sikre et helhetlig og attraktivt bymiljø.

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	f_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 utnytting 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 Flomsikring

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) skal byggverket konstrueres og dimensjoneres slik at det tåler belastningene fra stormflo år 2100 og gjentaksintervall 1/200.

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, der minimum 60% av fasadelengden som grenser til felt f_GT skal ha transparente glassfelter inn til bakenforliggende arealer i gateplan.

I det arkitektoniske fasadeuttrykket for ny bebyggelse skal det sikres et tydelig skille mellom en nedre del (bygningssokkel) og en øvre del (hovedvolum). Plan 1 og plan 2 kan inngå i nedre del.

Fasadens hoveddel (over bygningssokkel) skal utføres slik at det sikres et variert fasadeuttrykk, samt dybdevirkninger/ relieff med minimum 20 cm dybdeforskjell mellom glass-sjikt og ytre vindusomramming.

Illustrasjon i kap.4.3 skal legges til grunn for utforming av bebyggelse.

I den delen av bebyggelsen som blir liggende i siktaksen langs Fiskergata sett fra Torget, skal det innpasses et visuelt element, enten bygningsmessig eller i form av en belysningsinnstallasjon eller lignende, som tjener som blikkfang og identitetsskapende motiv i gatemiljøet. Tiltaket skal være kompenserende for bortfall av motivet på synlig gavlvegg i felt FKT mot nord, når bebyggelse i felt HO etableres. Tiltaket kan etableres innendørs og/ eller utendørs eller innenfor f_GT. Valg av løsning skal fremgå ved rammesøknad.

2.6 Overflatevann

Naturlige flomveger skal defineres og ikke bebygges.

Overvann skal håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem. Valg av løsning skal fremgå senest ved igangsettingssøknad.

Løsning skal følge illustrasjon 02.6.

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.
- 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:

Parken skal bevares, og sikres at støynivået ikke øker. Grenseverdi settes 55 dB for bolig og 50 dB for parken. Det tillates ikke støyende virksomhet som overskrider grenseverdier, eksempelvis busser som står parkert og går i tomgang.

2.9 Grunnforurensning

Om det under arbeider innenfor planområdet påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset 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

Løses innenfor felt HO Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal fremgå ved rammesøknad.

2.12 Strømnett

Nettstasjon skal etableres innenfor felt HO eller innenfor bestemmelsesområde #1.

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

2.13 Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon skal skje fra vareleveringslomme som del av felt o_VS1 langs Sjøgata og/eller innenfor felt o_VS2. illustrasjon 02.7 legges til grunn.

2.14 Avkjørselspiler

Plassering av avkjørselspiler er retningsgivende, og det tillates endelig plassering som avviker inntil 5m i hver retning sammenlignet med avkjøringspil i plankartet. Endelig plassering godkjennes i utenomhusplanen i forbindelse med rammesøknad.

Avkjørsel fra Fiskergata gjelder kun adkomst til HC-parkering (2 plasser).

2.15 Riggområde

Riggområde tilknyttet bygging av nytt hotell skal etableres innenfor feltene o_VS2, o_AVG1 og f_GT.

Parken skal ikke benyttes til lagring og rigg.

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
- Transformatorbokser 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) *Minimum 4 % av det totale antall parkeringsplasser skal reserveres og være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Plassene skal 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.
- b) *Der minimumskrav ikke oppnås gjennom parkering på egen tomt, tillates frikjøp for et beløp som fastsettes av kommunestyret.*
- c) *Bebyggelsens plassering: Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrensen. Bebyggelsen plasseres inntil formålsgrense. Gesims og vindusdetaljer og liknende ornametikk og funksjonelle detaljer som underbygger fasadens estetikk (herunder relieff- og dybdevirkning nevnt i bestemmelse 2.5) tillates opptil 20 cm utenfor byggegrensen og over 3,5m over terreng. Langs Avisgata og Fiskergata skal ny bebyggelse etableres i samme fasadeliv som eksisterende bebyggelse i kvartalet, og det tillates mindre avvik fra byggegrenser dersom dette er nødvendig for å oppnå likt fasadeliv for ny og eksisterende bebyggelse langs samme gateløp.*
- d) *Beregning av areal under terreng*
Plan som har himling lavere enn kote c+3 regnes ikke med i bygningens grad av utnyttning og inngår ikke i beregning av etasjehøyde.
- e) *Grad av utnyttning: tenkte plan inngår ikke i grad av utnyttning.*
- f) *Det tillates virksomhetsskilt på vegg, dette kan ha dempet bakgrunnsbelysning. Skilt med belysning tillates kun langs Fiskergata. Utforming og omfang behandles ved søknad om rammetillatelse.*

3.1.2 Hotell/Overnatting

a) *Grad av utnyttning*

Det tillates utnyttelse Maks BRA = 7120 m²

b) *Formål*

Bebyggelsen skal benyttes til hotell. Det kan etableres lokaler for bevertning og andre tilhørende fasiliteter i tilknytning til hotellformålet.

c) *Byggehøyder*

Maksimal tillatt høyde er angitt med kotehøyde på plankartet. Høydene angir nedre og øvre gesims, og det skal være skrått tak imellom disse. Illustrasjoner i kap.03.5 legges til grunn.

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

Trappehus for adkomst til tak, heishus og mindre tekniske installasjoner tillates på 25% av samlet takflate dersom disse trekkes minimum 2,5 m tilbake fra gesims mot gate, og har maksimal høyde 3 m over angitte høyder i plankartet, 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.

Bebyggelse skal utformes i tråd med illustrasjoner vist i kap.04.3.

d) Parkeringskrav

Det skal sikres minimum 0,2 parkeringsplass pr hotellrom. Parkeringskravet kan løses på egen grunn eller ved frikjøp.

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 innenfor formålet.*
- c) Parkering for eksisterende bebyggelse, Fiskergata 22, skal være 15 p-plasser.*

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.2

3.2.3 Veg, o_VS 1

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg og skal opparbeides med de bredder og adkomst som er vist på plankartet. Gangfeltene etableres som vist på plankart og belyses.

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

Lomme i Sjøgata skal benyttes til varelevering. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

3.2.4 Veg, o_VS2

Arealet er offentlig og skal opparbeides som vist på plankart. Areal skal benyttes til taxi, samt varelevering tilknyttet bebyggelsen i Fiskergata 22.

3.2.5 Fortau o_FO 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.

3.2.6 Annen veggrunn grønt areal, o_AVG1

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.

3.2.7 Gatetun, f_GT

Gatetunet skal være offentlig og skal prioriteres for gående og syklende. Det tillates kjøreadkomst til hotellets hovedinngang samt HC-parkering.

Det tillates etablert nettstasjon 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.

Det tillates etablering av nettstasjon innenfor bestemmelsesområdet, dersom det samtidig etableres en grønn/ beplantet skjermingsvegg rundt nettstasjonen mot offentlig park mot nord og øst.

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.

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
- Fagkyndig vurdering av stormflo, jf.punkt 2.4
- Teknisk plan for opparbeiding av atkomst, slukkevann, vann og avløp innenfor planområdet er utarbeidet. Planen skal godkjennes av Vågan kommune.
- Teknisk plan for opparbeiding for o_VS1, o_FO2, f_GT er utarbeidet
- 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.
- Tilstøtende gater med o_VS1, o_F02, f_GT er opparbeidet.
- Fortau o_F1 og o_F3 regulert gjennom reguleringsplan Havneterminalen vedtatt 28.10.2019 er ferdig opparbeidet.
- Parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet, sikret gjennom frikjøp