



Reguleringsplan for Leirosen boligfelt

Planid. 320

Reguleringsbestemmelser

Saksnummer 25/8671

1. Planens hensikt

Planen skal regulere et område i Vågan kommunen til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse beholdes. Kjøreadkomst er fra Ørnveien og Kongsvatnveien.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- Boligbebyggelse, B1-5 (1110)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF1-2 (1111)
- Vann- og avløpsanlegg, f_VA1-2 (1560)
- Uteoppholdsareal, f_BUT1-4 (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

- Kjøreveg, o_KV1-3, f_KV1-3 (2011)
- Fortau, o_FO (2012)
- Torg, o_TO (2013)
- Gangveg, o_GG (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT, o_AVT, f_AVT (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal, AVG, o_AVG, f_AVG (2019)
- Parkering, o_P1-2 (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR (3000)

- Blå/grønnstruktur, BG (3002)
- Turveg, o_TV (3031)

4. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT

- Landbruks-, natur- og friluftsområde, LNFR (5100)
- Friluftsområde, FR (5300)

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone, BSV (6001)

HENSYNSSONER

- a) Frisikt (H140)
- b) Faresone ras- og skredfare (H310_1-3)
- c) Flomsonefare (H320)
- d) Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Med søknad om igangsettingstiltak for boliger innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det for omsøkte byggetrinn følge detaljert og høydesatt situasjonsplan.

Ved søknad om igangsettingstiltak for utfylling i sjø skal illustrasjonsplanen vise hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende område.

2.2 Anleggs- og byggeperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i tabell 1 og kapittel 6.3 i T-1520, samt kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021, skal legges til grunn i anleggsfase. Det skal ikke utføres støyende arbeid i tidsrommet 22.00 – 06.00.

I bygge- og anleggsperioden skal det tas særskilt hensyn til

- sikkerheten for brukerne av Osanstua barnehage i anleggsfasen, blant annet ved å vurdere behovet for assistert rygging.
- adkomst for brukere av gnr. 16, bnr. 280 og gnr. 16, bnr. 254.

Det skal utarbeides en overordnet plan for klimagassutslipp i anleggsfasen, som viser målsetting for utslipp i anleggsfasen.

2.3 Overvannshåndtering og renovasjon

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av feltene med tilhørende teknisk infrastruktur. Overvannet skal primært håndteres i åpne grøfter og vannveger.

Løsning for overvannshåndtering for omsøkte byggetrinn skal framgå av godkjent overordnet og detaljert VAO-plan som skal godkjennes av Vågan kommune.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategi for overvannshåndtering. Overvann skal ledes fram til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjonsordning for det aktuelle byggetrinnet.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere i Vågan kommune.

2.4 Geotekniske forhold

Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres at grunnen innen omsøkte byggetrinn har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagt tiltak.

2.5 Estetikk og landskapsutforming

Fyllinger, skjæringer og støttemurer skal avrundes mot eksisterende terreng.

Høye skjæringer over 10 meter skal trappes i ulike nivåer, med palletopp som legger til rette for revegetering. Der helningen tillater det skal skjæringer tilsås. Fyllingsskråning skal ikke være brattere enn 1:2 og skal tilsås.

Tilførte masser skal ikke inneholde fremmede skadelige plantearter som kan spres til området. Dersom det observeres fremmede arter i byggeperioden, må det settes i gang tiltak for fjerning av disse.

2.6 Stormflo og havstigning

Ny bebyggelse skal ha overflate gulv på minimum kote 4,0 (NN2000).

2.7 Kabelanlegg og VA-ledninger

Flytting av eksisterende kabelanlegg i grunn eller plassering av bebyggelse nærmere enn 4 meter fra kabelanlegg i grunnen må avklares med kabeleier.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere enn 4 meter fra offentlige VA-ledninger.

2.8 Beplantning

Ved nyplanting skal ikke benyttes arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste. Allergivennlige arter skal fortrinnsvis benyttes ved nyplanting.

2.9 Forurensning og miljøtekniske undersøkelser

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises forurensningsmyndigheten.

2.10 Kulturminner

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller andre spor som viser fredede kulturminner, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

2.11 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Det skal gjennomføres støytiltak for bebyggelse der en som minimum oppnår følgende for hver boenhet:

- Alle boenheter skal ha en stille side ($L_{den} \leq 55$ dB for veg, og $L_{den} \leq 58$ dB for bane)
- Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB for veg, og $L_{den} \leq 58$ dB for bane).
- Støynivå på egnet uteoppholdsareal skal ikke være høyere enn $L_{den} 55$ dB for veg og $L_{den} 58$ dB for bane, jf. Tabell 2 i T-1442/2021.
- Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i byggt teknisk forskrift/NV8175 klasse C.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (feltene B1-B5, BF, BUT)

Der byggegrenser ikke framgår av plankartet, er den for tiltak innen bebyggelse og anlegg sammenfallende med formålsgrensen. Ut over det skal bebyggelse og anlegg ha en byggegrense mot nabotomt i samsvar med §29-4 i plan- og bygningsloven.

Det skal avsette minste uteoppholdsareal (MUA) følgende krav:

- Frittstående småhusbebyggelse (enebolig og tomannsboliger) minimum 175 m² MUA pr. boenhet.
- Konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) minimum 125 m² MUA pr boenhet.
- Blokkbebyggelse (lavblokk) minimum 50 m² MUA pr boenhet.

Terrasser som ikke er overbygd tillates medregnes som MUA, men minimum 70 % av MUA skal ligge på terreng. Det kreves støynivå $\leq$ Lden 55 dB på areal som skal regnes med som uterom for boligen.

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål:

Størrelse boenhet	Enhet	Bil	Sykkel
< 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

Ved etablering av konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det i nærheten av hovedinngang settes av minimum 10 % parkeringsplasser reservert og utformet for bevegelseshemmede. Ved etablering av felles bebyggelse med parkeringsplasser for bil skal minimum 50 % av parkeringsplassene tilrettelegges med ladeplasser.

Arealkravet pr. oppstillingsplass for bil er 18 m² inklusivt manøvreringsareal.

3.1.2 Boligbebyggelse, B1-B5

Feltene B1-B5 reguleres til boligbebyggelse. Innenfor feltene B1, B2 og B3 tillates oppført frittstående og konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor feltene B4 og B5 tillates oppført frittstående og konsentrert småhusbebyggelse samt lavblokkbebyggelse. Innen feltene B1- B5 tillates oppført uteoppholdsareal, parkeringsplasser, carporter/garasje, opplegg for avfallshåndtering og andre tekniske anlegg. Feltene tillates utbygget etappevis.

Utnyttelsesgrad innen hvert felt er maksimalt %-BYA=60 %, med unntak av felt B2 som har maksimal %-BYA=40 %.

Felt B1 skal ha adkomst fra Ørnveien via o_KV2. Felt B2 skal ha adkomst fra Kongsvatnveien via f_KV1, med unntak av feltets sørøstre bebyggelse som skal ha adkomst fra o_KV2. Feltene B3, B4 og B5 skal ha adkomst fra Ørnveien via o_KV2 og f_KV2.

Maksimum byggehøyde i feltene B1, B2 og B3 er 9 meter og maksimal byggehøyde i feltene B4 og B5 er 11 meter, målt fra planert terreng.

Innen feltene B1-B5 tillates etablert til sammen inntil 100 boenheter.

Innen B5 skal det være adkomst med snumulighet for liten lastebil fra f_KV2 fram til f_VA2.

3.1.3 Boligbebyggelse, BF 1-2

Innen BF skal det være frittstående småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, blant annet parkering, carporter/garasje, opplegg for avfallshåndtering.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Felt BF1 skal ha adkomst fra Kongsvatnveien via f_KV1 mens felt BF2 skal ha adkomst fra Ørnveien via o_KV2 og f_KV2.

Utnyttelsesgraden for området er maksimum %-BYA=40 %. Maksimum byggehøyde er 10 meter, målt fra planert terreng. Innen felt BF1 tillates etablert inntil 30 boenheter, mens det innen BF2 tillates etablert en boenhet.

3.1.4 Uteoppholdsareal, f_BUT1-4

Felles uteoppholdsareal vist i plankartet skal være felles for alle beboere innen planområdet. Felles uteoppholdsareal skal være egnet for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Arealene skal kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Områdene skal ha universell tilgjengelighet og utforming.

Arealet skal tilpasses slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning.

Mindre justering av formålsgrenser for BUT1-4 tillates i byggesaken, så lenge uteoppholdsarealets kvalitet ikke forringes og samlet uteoppholdsstørrelse ikke reduseres.

3.1.5 Vann- og avløpsanlegg, f_VA1-2

I feltene benevnt f_ØK1 og f_ØK2 tillates etablert felles vann- og avløpsanlegg og nettstasjoner for boligbebyggelse i planområde.

Maksimalt tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 60%.

Maksimalt tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 3,5 meter over planert terreng.

I samråd med energileverandør tillates nettstasjoner oppført andre steder innenfor planområdet. Planlagt plassering skal framgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (feltene o_KV, o_AVG, o_P, o_FO, o_GG, f_KV, f_AVT, f_AVG, o_TO).

Plassering av avkjørselspiler er veiledende. Endelig plassering godkjennes i utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

Innen annen veggrunn som ligger inntil offentlig eller privat veggrunn, tillates det etableres belysning, skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag, støttemurer, gjerder og områder for plassering av lysmaster, skilt o.l. og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal tilsås etter ferdigstillelse.

3.2.2 Offentlig samferdselsanlegg, o_KV, o_AVG, o_AVT, o_P, o_FO, o_GG

Kjøreveg vist som o_KV1, o_KV2 og o_KV3 med tilliggende annen veggrunn, parkerings-område vist som o_P1 og o_P2, fortau vist som o_FO og gangveg vist som o_GG er offentlig samferdselsanlegg.

Mellom o_KV2 og f_KV3 tillates motorisert ferdsel via o_GG.

Innen o_P1 skal det sette av minimum 1 parkeringsplass tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.

3.2.3 Felles samferdselsanlegg, f_KV, f_AVT, f_AVG

Veg vist som f_KV1 med tilliggende annen veggrunn er felles for boligeiere innen BF1 og B2. Innen området regulert til annen veggrunn, tillates det anlegges fortau og møteplasser for bil.

Høyde og oppbygging av nordlig del av f_KV1 skal utføres slik at vegkroppen vil fungere som en ekstra sikring mot flom for planlagt bebyggelse.

Veg vist som f_KV2 er felles kjøreveg for boligeiere innen B3, B4, B5 og BF2. Via f_KV2 skal allmennheten skal ha tilgang til kyststi o_TV og brukere av småbåtplass skal ha tilgang til småbåtplassen.

Veg vist som f_KV3 er felles kjøreveg for rettighetshavere til områdene inntil og ved Leirosen kraftverk.

3.2.4 Torg, o_TO

Området er offentlig og skal brukes til lek/aktivitet og opphold. Torget skal etableres med mest mulig permeable overflater og god overvannshåndtering. Torget skal ha innslag av grønne bed/planteområder som miljøskapende element og bidrag til fordrøyning av vann ved store nedbørsmengder. Det tillates ikke bilparkering på torget.

Minimum 200 m² skal opparbeides som lekeareal med hovedvekt aktivitet for aldersgruppe 0-7 år. Området skal ha universell tilgjengelighet og utforming.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur, BG

Områdene benevnt BG skal opprettholdes som et grønt område der eksisterende vegetasjon skal ivaretas. De deler av området som er uten vegetasjonsdekket skal tilsådd og beplantet med stedegen vegetasjon.

Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

3.3.2. Turveg, o_TV

Området o_TV skal benyttes som offentlig turveg. Turvegen skal opparbeides med minimum 1,5 meters bredde. Det tillates skilting langs traseen.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1. Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNFR

Eksisterende terreng skal bevares. Uttak av trevirke er tillatt.

Tilrettelegging av frilftsaktiviteter og bruk av utmark tillates dersom det dokumenteres at det ikke er til skade på naturverdier eller biologisk mangfold.

3.4.2. Friluftsområde, FR

Området skal være åpent og fritt tilgjengelig for alle. Det tillates etablert gapahuger og stier i forbindelse med frilftsaktiviteter.

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

3.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone, BSV

Det tillates etableres småbåtanlegg i området. Det tillates etablert brygge, flytebrygge og område for båtutsett. Flytebrygger skal utformes slik at det gis anledning til fortøyning for gjestende båter. Det skal være tydelig skille mellom småbåtanlegg og badestrender.

Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet. Anlegg i sjøen skal ikke plassert slik at de vil medføre skade for ledninger og rør i sjøen.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssone – Frisikt (H140)

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tiliggende terrengs nivå i frisiktsoner (H140).

4.2. Ras- og skredfare (H310_1 – H310_3)

Før det gis tillatelse til byggetiltak skal det være dokumentert sikkerhet mot skred.

4.3. Flomfare (H320)

Arealet reguleres til faresone flomfare, hensynssone H320. I hensynssonen tillates kun etablert tekniske installasjonen som tåler å settes under vann eller dersom det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse og anlegg mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

4.4. Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

Bebyggelse innenfor hensynssone H570-1 skal bevares og tillates ikke revet. Ved utvendig vedlikehold, restaurering og eventuell utskiftning av vinduer, dører eller lignende, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse bevares.

Anlegg (kaifundamenter) innenfor hensynssone H570-2 skal bevares og tillates ikke revet. Det tillates etablert tursti oppå kaifundamentene.

5. Dokumentasjonskrav

5.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse.

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

- Overordnet situasjonsplan, jf. 2.1.
- Illustrasjoner som viser planlagt tiltak.
- Overordnet plan for anleggs- og byggeperioden, jf. 2.2
- Plangodkjenning fra Vågan kommune for overordnet tekniske planer (plan for veganlegg, renovasjon, vann og avløp, herunder vann til brannslukking/sprinkelanlegg samt overvannshåndtering).

5.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Plangodkjenning fra Vågan kommune for detaljert tekniske planer (plan for veganlegg, renovasjon, vann og avløp, herunder vann til brannslukking samt overvannshåndtering).
- Detaljert situasjonsplan, jfr.2.1. Det kreves ikke utarbeidet fysisk modell.
- Detaljert ulempeplan, jf.2.2.
- Overordnet plan for klimagassutslipp i anleggsfasen, 2.2.
- Massehåndteringsplan som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt håndtert og deponert, jf.2.4.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet, jf. 2.4.
- Dokumentasjon av sikkerhet mot skred, jf.4.2
- Miljøtekniske undersøkelser og eventuell godkjent tiltaksplan, jfr. 2.9.
- Vurdering om det vil være behov for avbøtende tiltak for å begrense partikkespredning i sjø, jf. 2.10.
- Vurdering av tiltak for å hindre at eventuelt plastavfall sprer seg i vannmassene, jf. 2.10
- Dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt, jf. 2.10

5.3 Dokumentasjonskrav ved ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Dokumentasjon av teknisk infrastruktur, herunder veg- og VA-anlegg og parkering.
- Dokumentasjon på at grenseverdier og krav som er satt i gjeldende forskrifter er overholdt, eventuelle grenseverdier i utslippstillatelser.
- Massehåndteringsplan som viser hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert.
- Dokumentasjon av sikringstiltak.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før ny bebyggelse tas i bruk (feltene B1-B5, BF, f_VA)

Nødvendige tekniske anlegg for omsøkt byggetrinn eller tiltak, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen byggetrinn.

Nødvendige rassikring skal være etablert før det gis brukstillatelse for de boligene innen BF1, B2 og B3 som kan bli påvirket av ras i henhold til hensynssonene H310-2 og H310-3. Før o_P1 tas i bruk skal området være rassikret.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen det aktuelle byggetrinn. Det tillates gjort sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.

Offentlige samferdselsanlegg innen planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innen B1.

Offentlige samferdselsanlegg fra Ørnveien og nordover til f_KV2 samt nødvendig del av felles kjøreveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innen B3-B5.

Felles kjøreveg f_KV1 skal være opparbeidet fram til omsøkt byggetrinn eller tiltak før det gis brukstillatelse til bolig innen BF1 og B2.