



VÅGAN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Samlagstomta

Plan-ID 314

Alternativt forslag, Vågan kommune v/plan og bygningsvadeling

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

Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring

Dato:

Vedtatt 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.

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. Estetikk

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 skal brytes opp, eksempelvis ved bruk av takopplett på begrensede deler av fasadene.

Bebyggelse skal i hovedtrekk ha yttervegger med tre- kledning og oppdelte vinduer.

Carport skal underordne seg hovedbygningen med hensyn til utforming, material- og fargebruk.

Evt. støttemurer skal gis god utforming mot tilstøtende terreng.

2.3. Parkering

Følgende er krav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering:

< 35 m ²	Pr boenhet	0,3 bil	1 sykkel
35m ² – 60 m ²	Pr boenhet	0,5 bil	1 sykkel
> 60 m ²	Pr boenhet	0,6 bil	1 sykkel

Plassering av carport er vist på plankart.

2.4. Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 20 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m², og kan løses i arealer for felles uteopphold, som tilleggsareal. Plassering av felles uteoppholdsareal er vist på plankart.

2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442) 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 anleggsperioden 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 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 universell utforming som er fastsatt i enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Minst 5 leiligheter skal ha livsløpsstandard.

2.11. Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet.

Påslipp av overvann til kommunalt nett tillates ikke.

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

3.1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor område benevnt BB kan det oppføres en lavblokk med tilhørende intern atkomst, bil- og sykkelparkering, carport, opplegg for avfallshåndtering og evt. andre tekniske anlegg.

Utnyttelsesgraden for området er maks %-BYA=55 %.

Maks gesims- og mønehøyde er forholdsvis 10,0 meter og 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.

Carport kan ha maks gesimshøyde og mønehøyde på henholdsvis 3,0 m og 5,0 m, målt fra gatenivå ved innkjørsel fra Storgata. Det tillates etablert boder i tilknytning til carporten.

Der byggegrense ikke er vist, er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Felles uteoppholdsareal 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.

Kulturmiljø og arkitektur - Saltakene og de brutte hjørnene er en viktig flertallsform som skal videreføres ved nye byggeprosjekter. Det skal tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Utstrakt bruk av metallplater skal derfor ikke tillates som fasadekledning. Det stilles krav om fargebruk som sikrer en variasjon og rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner.

Balkonger og verandaer integreres på en helhetlig måte, hvor det blir tatt hensyn til eksisterende og tilgrensende bebyggelsesstruktur. Store utkragninger skal derfor unngås.

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

4.1. Fellesbestemmelser

Justeringer av formålsgrenser, avkjørselspiler og andre grenser innenfor samferdselsareal og teknisk infrastruktur kan tillates etter godkjenning fra Vågan kommune.

4.2. Kjøreveg (KV)

Område benevnt o_KV1 utgjør deler av Kong Øysteins gate, og skal være offentlig og etableres med bredde på 6 meter. Veien skal utformes iht. gjeldende kommunal teknisk norm.

Områder benevnt o_KV2, o_KV3 og o_KV4 skal være offentlig og utgjør henholdsvis krysset: Kong Øysteins gate x Mathisvika x Hans Egedes gate og Storgata. Disse skal en bredde på 6 meter.

O_KV4 og o_KV6 er offentlige gate med bredde på 4 meter.

4.3. Fortau (FO)

Områder benevnt o_FO1 til o_FO6 skal brukes til fortau, og skal etableres med bredde på 3 meter. Det skal tas utgangspunkt i kommunalteknisk norm ved utforming av fortauene.

4.4. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder benevnt o_AVG1 og o_AVG2 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. Teknisk anlegg (EA)

Området er offentlig teknisk anlegg. Det tillates tiltak for elektrisk forsyning og annet teknisk infrastruktur.

5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1. Friområde (FRI)

Området benevnt o_FRI er offentlig friområde. I området tillates det tilrettelegging for lek og rekreasjon.

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.
- 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 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
- Teknisk infrastruktur, herunder parkeringsplasser og VA
- Fortau o_FO1 til o_FO4
- Nødvendige tiltak knyttet til grunnforhold, jf. § 2.8.