

Reguleringsbestemmelser

Vågan kommune

PlanID
235

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 27 i Svolvær

Plan datert:	29.05.15	Bestemmelser datert:	29.05.15
Sist revidert:	-	Sist revidert: VK	28.08.15/04.02.16

§ 1 Generelt

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med Plan ID 235.

Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår:

Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål	BKFB
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Fortau Gatetun	o_V o_Fortau o_GT
Hensynssoner	Sikringssone - Frisikt Hensynssone – Bevaring	H140 H570

§ 2 Fellesbestemmelser

Situasjonsplan Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- plassering og utforming av arealer for uteopphold og lek
- håndtering av overvann

Situasjonsplanen skal på en entydig måte vise hvordan areal- og kvalitetskrav til utearealer er oppfylt.

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Definisjon: Møne- og gesimshøyde

Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Byggehøyden kan også angis som maksimal byggehøyde, uten føringer for takkonstruksjon.

Byggehøyde oppgis under hvert enkelt formål.

Uteareal

For hver boenhet eller per 100 m² BRA skal det avsettes 20 m² uteareal. 50 % av samlet uteareal skal avsettes til felles bruk for lek og opphold. Uterom skal være mest mulig sammenhengende,

skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot sterk vind, trafikkfare og forurensning. Felles uteareal, spesielt lekeareal skal fortrinnsvis plasseres på bakkeplan. Det skal etableres småbarnslekeplass på minimum 100-150 m² innenfor planområdet. Uteoppholdsareal samt lekeplass skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Deler av nødvendig uteoppholdsareal kan dekkes på takterrasser.

Krav til uteoppholdsareal skal oppfylles på egen tomt, eller innenfor planområdet dersom det foreligger en avtale med den aktuelle grunneier om dette. Lekeareal og felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende og fortrinnsvis felles for hele kvartalet

Krav til dokumentasjon: forhold knyttet til uterommets størrelse, utforming, solforhold. I tilfelle en trinnvis oppføring av kvartalet, skal krav til utearealer være tilfredsstillende ivarett for hvert enkelt byggetrinn. Ved innsendelse av byggesøknad skal det redegjøres for hvordan krav i § 9.3 *Krav til uteareal* i Byplan for Svolvær 2012 – 2030 ivaretas.

- Tilgjengelighet** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis ”universell utforming”; jfr. prinsippet om ”tilgjengelighet for alle”.
- Avkjørsler** Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter, se § 4.
- Atkomst** Felles atkomst for biltrafikk og varelevering til planområdet skal være fra Storgata og eller J.E. Paulsensgate.
- Estetikk** Ved innsendelse av byggesøknad skal det redegjøres for plan- og bygningslovens krav til de estetiske forhold § 1-1. Videre skal det legges ved en arkitektonisk redegjørelse som avklarer hvordan krav i § 4 *Byform og estetiske krav* i Byplan for Svolvær 2012-2030 ivaretas. Dette gjelder også for midlertidige fasader.
- Det skal være sammenheng (dimensjon, høyder, form og uttrykk) mellom nytt og eksisterende bebyggelse i kvartalet - særlig Gulliksen gården.
- Gateetasjen mot Kirkegata og Vestfjordgata skal være preget av åpenhet mot allmenheten. Lukkede sokkeletasjer og tildekking av store vindusflater skal unngås
- Grunnforhold** Før utbygging skal det gjøres nødvendige grunnundersøkelser slik at eventuell forurenset grunn behandles i henhold til forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften).

§ 3

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 Nr. 1)

a. Bolig/forretning/kontor.

- Formål, BKFB** Området kan brukes til formålene, bolig/ forretning / kontor/ bevertning/tjenesteyting. Det tillates ikke etablert boliger eller biloppstillingsplasser på bakkeplan. 2. etasje kan benyttes til kontor og boliger. De øvrige etasjene skal benyttes til boliger.
- Byggehøyder** Maks byggehøyde innenfor bestemmelsesområde BO_1 skal ikke overstige kote 15,00 (3 etasjer). Det tillates en tilbaketrukket 4. etasje. der gesimshøyden/mønehøyde ikke skal overstige kote 18,30.
- Gesimshøyden innenfor bestemmelsesområde BO_2 skal ikke overstige kote 17,10 (4 etasjer). Det tillates en tilbaketrukket 5. etasje der gesimshøyden ikke skal overstige kote 20,20.’

4. og 5. etasje trekkes minst 3,5 m eller en etasjehøyde tilbake.

OK-gulv i 1. etasje skal ikke være lavere enn kote 4,00.

Tillatt utnyttelse Bebygd areal (% BYA) er 100 % av regulert tomt, forutsatt at krav til uteoppholdsareal/lekeplass iht § 2 oppfylles.

Byggegrense Det er vist 2 byggegrenser på plankartet, BG_1 og BG_2. BG_1 er sammenfallende med formålsgrensene mellom BFKB og o_Fortau og o_GT.

BG_2 ligger 3,5 meter innenfor BG_1 og angir byggegrense for en tilbaketrukket toppetasje. 4. og 5. etasje trekkes minst 3,5 m eller en etasjehøyde tilbake.

Tekniske rom Det tillates oppført takterrasser, tekniske rom, trapp og heis på taket innenfor BG_2, forutsatt at disse tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk. Tekniske rom skal fortrinnsvis integreres i bebyggelsen og skal være tilbaketrukket.

Tillatt fremspring Fra 2. etasje og oppover tillates altaner/ balkonger på ny boligbebyggelse med maks fremspring på 0,8 m utover BG_1, forutsatt at disse tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk og ikke er til ulempe for allmenn ferdsel. Fremspring skal ikke plasseres slik at siktlinjé Kirka-Vestfjordgata/Kirkegata – Havna forringes.

Minste uteoppholdsareal, MUA Se fellesbestemmelsene § 2 om Uteareal.

Grønne tak Det skal gjøres en samlet vurdering av behovet for etablering av grønne tak. Denne vurderingen skal følge byggesaken.

**Garasjer/
Biloppstilling/
sykkel-
parkering**

Formål		Bil	Sykkel
Bolig	Størrelse		
	1-2 rom	0,5	1
	3 rom	1,0	2
	4 + rom	1,5	3
Kontor	Pr 100 m ² BRA	1,5	4
Forretning	Pr 100 m ² BRA	1,5	4
Bevertning	<75 m ² serveringsareal	0	4
	>75 m ² serveringsareal	1,5	4

Krav til parkering skal innfris på egen tomt under bebyggelsen (eller innenfor planområdet, dersom det foreligger en avtale med den aktuelle grunneier om dette).

Det tillates ikke etablert parkeringsplasser i 1. etasje.

**Bestemmel-
sesområde,
BO_1, BO_2,** Innenfor BO_1 og BO_2 gjelder høydebestemmelser angitt under § 3, 2 – 5 avsnitt, i denne reguleringsplanen.

Innenfor den regulerte bestemmelsesgrensen for BO_1 og BO_2 etableres det en parkeringskjeller. Atkomst til parkeringskjeller skal være fra Storgata og eller J.E. Paulsens gate, vist med adkomstpil i plankartet.

Det kan etableres flere parkeringsetasjer under bakken, som kan være felles for nærliggende eiendommer.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 Nr. 2)

- Formål, o_V** Arealene som er regulert til vegformål er deler av det kommunale veinettet i Svolvær samt eksisterende fortau langs bebyggelsen. Det tillates etablert adkomst til parkeringskjeller over fortau inn til S. Adkomsten er vist med adkomstpil på plankartet. O_V_3 brukes som gågate om sommeren.
- Fortau, o_Fortau** Reguleringsbredder er angitt i plankartet. Fortausbredde langs med Vestfjordgata kan variere mellom 4 og 4,5 m.
- Plassering av avkjørsel til parkeringskjeller er markert i plankart.
- Gatetun, o_GT** Arealene som er regulert til gatetun er deler av det kommunale veinettet i Svolvær. Det tillates ingen parkering eller biltrafikk, med unntak av varelevering og atkomst til Kirkegata 15. Kirkegata er definert som prioritert trasé i Byplanen for Svolvær 2012 – 2030, og skal utformes i tråd med denne. Det skal være en fysisk sperre/hindring mellom det offentlige p-arealet og Kirkegata før brukstillatelse kan gis

§ 5

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssone

- Frisikt, H140** Innenfor denne sonen skal det være fri sikt 0,5 meter over et plan lagt på tilstøtende vegbaner.
- Hensynssone bevaring, H570** Innenfor denne sonen tillates ikke eksisterende bebyggelse revet. Bygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. bevares i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bebyggelsen innenfor hensynssonen, ved brann eller annen uopprettelig skade, må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som for øvrig regulert i planområdet innenfor BO_1.

§ 6

Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12 – 7 nr 10)

- Felles lek-, og uteoppholdsareal** Det kan ikke gis brukstillatelse før lekeplass og øvrige krav til uteoppholdsarealer er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan og gjeldende fellesbestemmelser for denne plan.
- Parkering** Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- Gatetun** Det kan ikke gis brukstillatelse før o_GT er ferdig opparbeidet.
- Fortau** Offentlig fortau o_Fortau skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Utbyggingsavtale** Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før utbyggingsavtale for opparbeidelse av gatetunet o_GT er fremforhandlet.

§ 7

Fellesbestemmelser

- Kulturminner** Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr.50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

