

planID 1860 2017 02  
arkivID 17/412

\_\_\_\_\_  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

Detaljregulering for hotell og kulturkvartalet, Leknes –  
planID 1860 2017 02

### Reguleringsbestemmelser

(jf. plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg		005/19	05.02.2019		17/412
Kommunestyret		012/19	12.02.2019		17/412

## § 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 11.12.2018

### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)
  - a. Sentrumsformål
  - b. Offentlig eller privat tjenesteyting
  - c. Kontor
  - d. Forretning/kontor
  
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)
  - a. Veg
  - b. Fortau
  - c. Torg
  - d. Gangareal
  - e. Sykkelveg/felt
  - f. Annen veggrunn – grøntareal
  - g. Tekniske bygninger
  - h. Kollektivanlegg
  - i. Parkering
  - j. Parkeringshus/-anlegg
  
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)
  - a. Park

## § 2 Fellesbestemmelser

### § 2.1 Utbyggingsavtale

1. Vestvågøy kommunestyre har i sak XX/YY den tt.uu.gg gitt ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner (arealdel, område og detaljplan) i utbyggingsområder. Utbyggingsavtalen skal blant annet omfatte rekkefølgekravene i § 2.4. Partene kan også enes om at utbyggingsavtalen kan omhandle andre forhold.
2. Kommunedelplan for Leknes/Gravdal (planID: 1860 201201) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

### § 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppholdsareal, universell utforming og annen relevant informasjon. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.

Dersom hele planområdet (inkl. vei, vann, avløp, lekeområder mm.) skal opparbeides under ett før første byggetillatelse må alle tiltak under formål 2 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» være gjennomført, i tillegg kommer alle rekkefølgekrav i § 2.4.

Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet utbyggingsavtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver om avklarer ramme for gjennomføring.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av tiltaket.

I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkopling til kommunale ledninger.

### § 2.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes:

- Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overskride 55 dBA.
- Ingen bolig skal ha høyere lydnivå framfor en av fasadene på mer enn 65 dBA.
- Støy fra veitrafikk til innvendige oppholdsrom skal ikke overstige 30 dBA.

### § 2.4 Rekkefølge

1. Uteoppholds- og lekeområde for ev. boliger innenfor planområdet skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt brukstillatelse til bolig innenfor feltet. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.
2. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggt teknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Håndbok N100 - Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
3. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan. Planen skal blant annet omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering og fordrøyning av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking. Bruk av bed, jord og beplantning som fordrøyning av overvann skal være vurdert i VA-planen.
4. Uteområder for det enkelte prosjekt, inkl. beplantning, skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse.
5. Fortau som grenser til den enkelte eiendom må være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.
6. Parkeringsplasser må være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse.
7. Før utbygging av boliger innenfor planområdet skal tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.
8. Før brukstillatelse kan gis for bygg i BS5, skal uteområde/torg i f\_TO1 være ferdig opparbeidet.
9. Før brukstillatelse kan gis for bygg i BS2 og/eller i BS3 skal f\_TO2 være ferdig opparbeidet.
10. Før brukstillatelse kan gis for bygg i felt BS2 skal det opparbeides fortau innenfor bestemmelsesområde #1.

### § 2.5 Byggegrenser

Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Der det ikke er vist byggegrense kan ny bebyggelse plasseres i formåls grensen.

Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b samt støttemurer, kjøreveier, ramper, parkering og beplantning kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

### § 2.6 Krav til utforming

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. Hovedmaterialer i fasader skal være tre, betong/mur, glass og/eller platekledning. Hovedfarger på bygninger skal være brukket hvitt, eller i fargepaletten oker, sennep, brickstone eller lignende.
3. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres.
4. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming.
5. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrering av overvann på egen tomt (jmf. § 2.4 pkt. 3).
6. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier, inngangssoner og naboer.
7. Ved prosjektering av bygninger og uterom i område f\_TO1 og f\_TO2 stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2. Byggesaken skal legges frem for Planutvalget for avgjørelse.

### **§ 2.7 Massedeposering og avfallshandtering**

Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven.

Næringseiendommer skal ha egne innendørs avfallsrom for oppbevaring av avfall. Det skal være tilkomst for store kjøretøy frem til dør/port til avfallsrommet.

Plassering av avfall fra ev. boliger i BS1 skal løses og dokumenteres ved byggesøknad.

### **§ 2.8 Universell utforming**

Ved detaljplanlegging av inne - og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.

Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet. Dette gjelder alt bruksareal i boliger, samt areal som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting m.m.

### **§ 2.9 Automatisk fredet kulturminne**

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og fylkeskonservator informeres, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### **§ 2.10 Bestemmelser i forhold til Leknes lufthavn**

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med høyde restriksjonsflatene i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen. Dersom det skal benyttes kraner som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Leknes lufthavn varsles på forhånd å godkjenne bruk av kran. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

Ved ny bebyggelse med maksimal byggehøyde over kote 38 meter over havet, skal tiltakshaver gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 500 meter fra senterlinje LOC 02):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 23,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Ved søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 2 (område utenfor 500 meter fra senterlinje LOC 02):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 33,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 20 meter over BRA-kravene innenfor sone 1 og 2 samt ved all bruk av tårnkraner, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Dersom det kommer klager fra piloter i forbindelse med innflyging, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres.

### § 2.11 Parkering

For et hvert formål skal det etableres parkeringsplasser i tråd med gjeldende kommunedelplan. For hotellvirksomhet kan det tillates en lavere parkeringsdekning dersom det kan sannsynliggjøres et lavere behov enn kommunedelplanens krav. Min. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert og satt av for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser skal etableres på egen tomt. Det kan gjøres avtale om parkering utenfor planområdet dersom man ikke kan oppnå tilstrekkelig parkeringsdekning på egen tomt, eller så kan man benytte seg av kommunens frikjøpsordning.

Sykkelparkering (med overbygg) skal fortrinnsvis plasseres nær/tilknyttet inngangsparti. Det skal etableres antall sykkelparkeringsplasser i tråd med gjeldende kommuneplan.

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

Tillatt utnyttelse, etasjeantall og byggehøyde, inkl. parkering:

Felt:	Utnyttelse (BRA):	Ant. Etasjer:	Byggehøyde:	Maks ant. rom
BS2	2 200 m <sup>2</sup>	4	Kt. 28,00	50
BS3	1 600 m <sup>2</sup>	5	Kt. 31,60	30
BS4	2 000 m <sup>2</sup>	5	Kt. 31,60	40
BS5	4 500 m <sup>2</sup> (8 200 m <sup>2</sup> )	6 (11)	Kt. 35,20 (53,20)	100 (200)

Samlet maksimalt bruksareal for BS2, BS3, BS4 og BS5 er 8 500 m<sup>2</sup> (14 000 m<sup>2</sup>) BRA inkl. parkering.

#### § 3.1 Sentrumsformål (BS1)

Innenfor felt BS1 tillates bolig-, forretning- og kontorformål. Feltet tillates bebygget med inntil 7 400 m<sup>2</sup> BRA inkl. eventuell nedgravd parkeringskjeller. Det tillates ikke boliger i 1. etasje og maksimal byggehøyde er 4 etasjer inntil kt 28,00. Dersom det skal bygges boliger innenfor feltet skal kommuneplanens krav til grøntareal og lekeplasser oppfylles. Adkomst til området og plassering av avfallsbeholdere for ev. boliger skal avklares ved byggesøknad.

#### § 3.2 Sentrumsformål (BS2 - BS5)

I felt BS2 - BS4 tillates bolig-, Hotell- og kontorformål. Boligformål omfatter eksisterende boliger. Dersom det skal bygges nye boliger innenfor felt BS2 eller BS4 må det utarbeides egen plan som omhandler blant annet utnyttelsesgrad, antall boenheter, boligstørrelser, uteoppholdsarealer, lekeplasser m.m.

I felt BS5 tillates hotellformål. Det tillates til sammen inntil 220 rom innenfor felt BS2 - BS5, hvor 100 rom er i felt BS5 ved første byggetrinn. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.

P-anlegg under terreng tillates oppført i 1 etasje med innkjøring fra f\_KV1. Det skal etableres min 20 sykkelplasser utenfor hotellets hovedinngang. Øvrige plasser kan etableres i felles parkeringsanlegg.

Heis i bygning i BS5 skal være åpen for allmennheten for adkomst til f\_TO1. Område foran hovedinngang i felt BS5 skal opparbeides som en integrert del av utvidet fortau langs Storgata.

Dersom det blir endringer i restriksjoner fra lufthavnen, eller det kan dokumenteres at bygget ikke gir uheldig refleksjoner for navigasjonsutstyret ved lufthavnen, tillates bygg i BS5 oppført i 12 etasjer med maksimal byggehøyde kt. 53,20. I dette tilfellet kan totalt antall rom økes fra 220 til 320 rom og totalt tillatt BRA for felt BS2 - BS5 kan økes til 14 000 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 3.3 Kontor (K)

Området tillates bebygget med inntil 2 300 m<sup>2</sup> BRA og skal benyttes til kontorformål. Maksimal byggehøyde er 4 etasjer.

**§ 3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)**

Området skal benyttes til kulturformål med tilhørende funksjoner og anses som fullt utbygd. Det skal sikres god adkomst og snumulighet for store kjøretøy delvis i området og i f\_TO1.

**§ 3.5 Forretning/kontor (FK)**

Området tillates bebygget med inntil 2 500 m<sup>2</sup> BRA og skal benyttes til kontor- og forretningsformål. Maksimal byggehøyde er kt. 20,00 og inntil 3 etasjer. Adkomst til området skal avklares ved byggesøknad.

**§ 3.6 Parkeringsanlegg (o\_PH1)**

Området kan bebygges med parkeringshus i inntil 4 etasjer med maksimal byggehøyde inntil kt. 25,00. All innkjøring skal skje fra nedre plan.

**§ 3.7 Parkeringsanlegg (f\_PH1 - Vertikalnivå 1)**

Området tillates bebygget med inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA og skal benyttes til parkeringsanlegg i tilknytning til felt BS5 og/eller BS2-BS4. Arealer som ligger med tilknytning til- og på samme nivå som Storgata skal inneholde publikumsrettede funksjoner som lobby, resepsjon, oppholdsarealer og andre funksjoner og lignende.

**§ 3.8 Torg og areal for uteopphold (f\_TO1 og f\_TO2)**

Uteoppholdsareal f\_TO1 og f\_TO2 er felles for BOP, BS3 og BS5 og skal være åpne for allmennheten. Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for alle områdene iht. krav satt i § 2.2 pkt. 1. Planen skal utarbeides av fagkyndige. Minimum 10% av områdene skal settes av til vegetasjon/tilsåing. På deler av områdene skal det være tilstrekkelig jord til at høytstammede trær kan vokse.

Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholds- og lekearealene som ikke er i sammenheng med formålet for området. Det tillates gangbro over f\_KV1 mellom bygninger felt BS3 og BS5. Fri høyde under bro skal være min. 4,8 m. Det tillates også gangbro over o\_TO2 mellom bygninger i felt BS2 og BS3. Det skal etableres en min. 3 m bred gangpassasje på bakkeplan mellom kulturhuset og parkeringsanlegg for hotellet i område f\_TO1.

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

**§ 4.1 Kjørevei og kollektivholdeplasser (o\_KV1, o\_KV2 og f\_KV1)**

o\_KV1 og o\_KV2 er offentlig kjørevei.

f\_KV1 er felles for områdene BOP, BS2, BS3, BS4, BS5, K og f\_PA1. Område sør for bebyggelse i felt BS5 skal benyttes til kollektivholdeplass.

**§ 4.2 Fortau (o\_FO1 - o\_FO4)**

Felt o\_F1 - o\_F4 er offentlig fortau. **Dekket og kantstein i felt o\_F2 skal være nedsenket ved innkjøring til parkeringsplasser i felt o\_PA2.**

**§ 4.3 Sykkelveg (o\_SV)**

Sykkelveg o\_SV er offentlig sykkelveg langs Storgata og Meieriveien. Trafikk til og fra f\_KV1 kan passere over sykkelveg. Nedsenket kantstein tillates.

**§ 4.4 Nettstasjon (o\_TEK)**

Område o\_TEK skal benyttes til nettstasjon. Det skal være tilkomst for store kjøretøy.

**§ 4.5 Parkering (o\_PA1 og o\_PA2)**

**o\_PA1 og o\_PA2 er offentlige parkeringsplasser. I felt o\_PA2 skal det etableres 2 HC-plasser.**

**§ 4.6 Parkering (f\_PA3)**

f\_PA3 er felles parkeringsplass for alle leietakerne for område K.

**§ 4.7 Kollektivanlegg (o\_KA)**

Feltet rommer offentlig kollektivanlegg.

**§ 5 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)**

**§ 5.1 Park (o\_GP1 og o\_GP2)**

Parkområdene o\_GP1 og o\_GP2 skal opparbeides parkmessig med innslag av høytstammede trær.

**§ 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

**§ 6.1 Frisiktsone veg**

Innenfor angitte frisiktslinjer og ved avkjørsler skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over tilgrensende vei sitt plan.

**§ 7 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)**

**§ 7.1 Bestemmelsesområde #1**

Ved oppføring av kontor- og eller hotellbebyggelse innenfor feltet skal det etableres fortau innenfor angitt bestemmelsesområde #1, jf. § 2.4. Adkomst til BS2 tillates å krysse fortau.

**§ 7.2 Bestemmelsesområde #2**

Innenfor bestemmelsesområde #2 mellom innkjørsler til f\_PA1 og BS5 skal opparbeides som Sambruksgate i tråd med N100 kap B.5. Området skal være opparbeides uten kantstein eller nivåforskjeller mellom gang- og kjøresone. Gangssone gjennom området skal ha min. bredde 1,6 m og skal vises ved hjelp av variasjon i gatebelegget.