REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE, SORTLAND

§ 1.

HENSIKTEN

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og videre sikre opparbeidelse av friområdene langs Selneselva.

§ 2.

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

A. BYGGEOMRÅDER
- a. Industri/næringsformål - IN

B. TRAFIKKOMRÅDER
- a. Offentlige veier - Markveien (T1), Verkstedveien (T2).

C. FRIOMRÅDER
- a. Park/turveier - P/T

D. **FAREOMRÅDER**
- a. Sikringsområde for kraftlinje

E. SPESIALOMRÅDER
- a. Parkbelter - P1
- b. Vegetasjonsbelter - P2
- c. Randsone - P3
- d. Kommunaltekniske anlegg

F. FELLESOMRÅDER
- a. Felles avkjørsler - Fa1

§ 3.

BYGGEOMRÅDER

Industri/næringsformål

a. Område IN er avsatt til industri/næringsformål. Næringsformål defineres som forretning (motorkjøretøy/byggevarrer), verksted med tilhørende kontor.
b. Utnyttelsesgrad BYA, areal A, byggehøyde BH er påført plankartet for hvert byggeområde. Planutvalget kan godkjenne trappe/heishus føres opp inn til en etasje over fastsatt høyde.
c. Hvert område skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter planutvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl. § 69 og vegvesenets gatenormaler.
d. Bebyggelsen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelsen med hensyn til takform, materialbruk og farge slik at bygninger får en enhetlig og harmonisk utforming.
e. Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
f. Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Planutvalget skal godkjenne innhegningsform og utførelse.
g. Planutvalget kan i tilfeller hvor en finner det nødvendig pålegge at tomter skal inngjerdes. Gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av planutvalget.
h. I områdene IN 1, 2, 3, 6, 7 og 8 ligger det avløpsledninger. Sortland kommune skal har rett til drift og vedlikehold av disse. Ledningstraséene kan ikke bebygges jfr. avsatte byggelinjer på plankartet.
i. Brann og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.
j. I området tillates ikke oppført boligbygg, med unntak av vaktmesterbolig.
k. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig, terreng, vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsareal.
l. Ubebygd del av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming skal bevares.

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige veier, gang/sykkelveier.

T1, kjørevei (gjennomfartsvei, Markveien), opparbeides med adskilt gang/sykkelvei etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

T2 (intern kjørevei, Verkstedveien), opparbeides etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

Gang/sykkelveier opparbeides etter kommunal standard.

§ 5.

FRIOMRÅDER

Friområde/turvei langs Selneselva.

a. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
b. Planlegges/opparbeides/driftes av Sortland kommune.

§ 6.

FAREOMRÅDER

Sikringsområde for Statkrafts 132 KV kraftlinje. Vist på plankart med byggegrenser.

§ 7.

SPESIALOMRÅDER

Parkbelte mot vei (P1), vegetasjonsbelte (P2), Randsone mot Lilleelva (P3) og kommunaltekniske anlegg.

a. Det skal etableres parkbelte mellom industribebyggelsen og vei, som vist på plankartet (P1). Parkbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget for øvrig. Opparbeides og beplantes med trær min høyde 2-3 meter, avstand max 5 meter, Ø minst 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
b. Vegetasjonsbelte mellom de ulike byggeområder slik det fremgår av plankartet (P2). Opparbeides og beplantes med trær minst høyde 2-3 meter, avstand maks 5 meter, Ø 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
c. Randsone mot Lilleelva skal danne avslutning mot elva (P3). Ved utbygging må det vurderes å forsterke vegetasjonen i området (innplanting av nye trær).
d. Område for kommunaltekniske anlegg er vist som spesialområde og omfatter ledning- og kabeltraseer.

§ 8.

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

a. Adkomsten skal være felles for de områder den betjener. Opparbeiding og vedlikehold (sommer/vinter) deles etter andel tomteareal. Opparbeides etter minimum vegtype II, jfr. reguleringsplankartet.

§ 9.

BEBYGGELSESPLANER

Ved utbygging av de forskjellige byggeområdene i reguleringsplanen skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise:

a. Bygningers plassering på området, høyde murkrone/gesims/møne og beregna BYA.
b. Tilknytning til offentlig veinett. Internt veisystem, kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
c. Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer samt telefonkabler.

d. Terrengets landskapsmessige utforming (herunder eksisterende og nytt terreng) og beplanting (eksisterende og ny vegetasjon).
e. Søppelhåndtering.
f. Dokumentasjon av støy.
g. Dokumentasjon av grunnforhold.

§ 10.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Før deling og bygging i IN7 og IN8 skal Industriveien ferdigstilles.
b. Før deling og bygging i IN3, IN4, IN5 og IN6 skal Verkstedveien fra kryss industriveien til Markveien nord ferdigstilles.
c. Før ytterligere fradelinger/bygging i industrifeltet gis, skal gang/sykkelveien langs Markveien være etablert.
d. Opparbeiding, beplanting (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsene skal skje parallelt med tilliggende tomt deles/bebygges.

§ 11.

FELLESBESTEMMELSER

a. Etablering av datasenter, cryptomining mv. tillates ikke.
b. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
c. Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det vedtas av planutvalget innenfor rammen av PBL og bygningsvedtektene for Sortland kommune.
d. Innafor industri/næringsområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av planutvalget. Parsellene skal ha regelmessig form.