# Sortland kommune

## Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av
# Vestmarka Næringsområde Nord

**PlanID:** *2019348*
**Bestemmelsene er datert: 07.10.2022,** sist revidert 19.05.2025
**Vedtatt av kommunestyret** *(dato)* **i sak** *(saksnummer)*

## § 1. HENSIKT OG FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

### 1.1 Hensikten

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og videre sikre opparbeidelse av friområdene langs Selneselva. Planen skal også legge til rette for tilstrekkelig areal til opparbeiding av overordna veinett med utbedret kryssløsning i Vesterålsveien – Blåheiveien, gang- og sykkelveger internt i området og langs hovedveinett. Etablering av datasenter tillates ikke.

### 1.2 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr 1)
Næringsbebyggelse NÆ1-4 (1300)
Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål: Bolig – Næring BAA (1900)
Grav- og urnelund GU (1700)
Offentlig eller privat tjenesteyting T1-2 (1160)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)
Kjøreveg – o_KV1-5, f_KV6-8, KV9
Gang-/sykkelveg – o_GS1-7
Fortau – o_FO1-2
Annen veggrunn – grønnstruktur o_AVG
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT
Kollektivholdeplass o_HPP1-3
Parkeringsplasser o_PP

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 3)
Turveg, o_TV1-9 (3031)
Friområde, o_FRI1-4 (3040)
Vegetasjonsskjerm f_VS (3060)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr 5)
Landbruksformål, L1-3 (5110)
Friluftsformål, o_FL1-2 (5130)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr 6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV (6710)
Badeområde, o_VBAD (6770)

HENSYNSSONER etter § 12-6 i plan- og bygningsloven
§11-8a1) SIKRINGSSONER
Frisikt (H140)
Andre sikringssoner – fremtidig jordkabeltrase for høyspent (H190)

§11-8a3) FARESONER
Høyspenningsanlegg - H370
Flom – H320

§11-8b) SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR
Krav vedrørende infrastruktur –H430

BESTEMMELSESOMRÅDER etter § 12-7 i plan- og bygningsloven

Utforming:
#1 Flomhåndtering
#2-4 Voller

Midlertidig bygge- og anleggsområde
#5 Midlertidig bygge- og anleggsområde

## § 2. FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jf. plan- og bygningslovens §12-5.

### 2.1 Estetikk og holdbarhet

Det skal tilstrebes bærekraftige løsninger med god kvalitet.
All bebyggelse skal tilstrebes tilpasset eksisterende landskap så langt det lar seg gjennomføre og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsene og skal ta hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

### 2.2 Terrenginngrep/terrengbehandling

Det tillates nødvendige terrenginngrep for utbygging av næringsarealene, fjerning av torvmyr og oppfylling av nye masser og etablering av jordvoller.

Terrengnivåer angitt med kotehøyde i plankartet angir maksimalnivåer på nytt planert terreng. Terrengnivåer tillates etablert inntil 1m lavere enn angitt kotehøyde. Det tillates terrengtilpasninger i overganger mellom felter og innad i feltene.

Terreng skal opparbeides jamfør godkjent utomhusplan, samt bestemmelser i punkt 2.4 (skjermingstiltak). All terrengbehandling skal tilpasses eksisterende terreng, arronderes og revegeteres før byggeområdene tas i bruk. Jf. godkjent utomhusplan, punkt 9.1

### 2.3 Massehåndtering, inkl. myrmasser

Rene masser og myrmasser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor, eller i nærheten av tiltaksområdet. Lokalt kan myrmasser brukes som del av terrengforming i planområdet, ved at den

dekkes av mineraljord for å redusere omdanning og utslipp av $CO_2$, eller at myrmassene benyttes i restaurering av nærliggende jordbruksområder.
Ved flytting av utgravd myr skal myra holdes så fuktig som mulig og eksponeres for minimalt med oksygen ved utgraving, transport og mellomlagring. Hvis myrmassene skal benyttes til terrengomforming eller oppgradering av jordbruksarealer, skal matjorda på det aktuelle området først legges til side og deretter flyttes raskest mulig tilbake over myrmassene etter hvert som de legges på plass. Dette skal dokumenteres gjennom plan for omdisponering av myrmasser jf. § 9.2.5.

Kommunen kan også stille krav til plan for massehåndtering for rene og/eller forurensede masser.

Det skal i anleggsfasen og i nye bygg legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som fører til minst mulig skade og ulempe.

### 2.4 Skjermingstiltak
Det skal etableres voller for visuell og akustisk avskjerming mot friområder, 3m i forhold til planert terreng. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres som støyskjerming i forhold til støykilder, for støyfølsom bebyggelse og friområder. Disse skal etableres innenfor byggeområdene langs grense mot friområdet langs Selneselva for det aktuelle byggetrinnets lengde. Vollene skal være sammenhengende over feltene NÆ1, NÆ3, NÆ4 og o_FRI1. *Se videre bestemmelser, punkt 8.8 Bestemmelsesområde #2-4 Voller.*

### 2.5 Forurenset grunn (PBL 12-7 nr. 3):
Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal forurensningsmyndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7.

### 2.6 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6):
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og varsles til kulturminnemyndigheten, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### 2.7 Støy (PBL § 12-7, nr. 3):
Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

Bygninger skal plasseres slik at de skjermer uteoppholdsarealer og boliger for støypåvirkning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for boliger må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på uteoppholdsareal for bolig skal ikke overstige Lden=55dB.

### 2.8 Tilgjengelighet og universell utforming (PBL 12-7 nr. 4):
Uteområder innenfor byggeområdene skal opparbeides i henhold til prinsipper for universell utforming. For friområder er turveger som ligger i bratt terreng unntatt fra krav om universell tilgjengelighet.

### 2.9 Avkjørsler
Plassering av avkjørsel til hver tomt slik de er vist i plankartet tillates justert langs tomten. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l.

### 2.10 Kabler og ledninger

Høyspentanlegg tillates flyttet fra luftspenn til jordkabel, jf. § 8.5 Faresone høyspenningsanlegg og § 8.2 Jordkabler for høyspent.

Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler, jf § 8.2.

### 2.11 Offentlige og felles områder

Områdefelter merket 'o_' er offentlige.
Områdefelter merket 'f_' skal være felles.

## § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)

### 3.1 Fellesbestemmelser

#### 3.1.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Jordvoller tillates etablert innenfor bestemmelsesområdene #2-4, jf. § 8.8.
Takflater og fasader skal ligge innenfor den mørkere delen av fargeskalaen. Sterke farger skal unngås.

#### 3.1.2 Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) med byggehøyder angitt i plankart.

#### 3.1.3 Byggehøyder (PBL 12-7 nr. 1)

Maksimale byggehøyder er angitt i plankart med maksimal kotehøyde og byggehøyde i forhold til terrengnivå, se plankart samt bestemmelsenes punkt 3.3.1 Ved tilpasninger i terrengnivå skal fremdeles maksimal byggehøyde i forhold til terreng ivaretas.

#### 3.1.4 Parkering for bil

For industri- og næringsbebyggelse skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per 100 $m^2$ BRA.
For lagervirksomheter skal det etableres minimum 0,25 parkeringsplasser for bil per 100 $m^2$ BRA.
For kontorareal skal det etableres minimum 1 parkeringsplasser for bil per 75 $m^2$ BRA.
For bolig skal det etableres minimum 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet.
For offentlig/privat tjenesteyting skal det etableres 0,25 parkeringsplasser for bil per sitteplasskapasitet i forsamlingshus.

#### 3.1.5 Sykkelparkering

For NÆ1-4skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel per 100 $m^2$ BRA.
For bolig skal det etableres minimum 1 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.
For offentlig/privat tjenesteyting skal det etableres 0,25 oppstillingsplasser for sykkel per sitteplasskapasitet i forsamlingshus.

### 3.2 Næringsbebyggelse (felt NÆ1-4)

#### 3.2.1 Arealbruk (PBL 12-7 nr. 1)

I felt NÆ 1-4 tillates det etablert næringsbebyggelse, herunder kontor, industri, og lagervirksomhet, samt tilhørende forretningsvirksomhet. Det tillates totalt maksimalt 5000 $m^2$ BRA forretningsareal for hele området. Innenfor arealformålet tillates det oppført tekniske installasjoner som trafo mv.

For felt NÆ1 tillates etablert maksimalt to (2) adkomster fra Markveien, o_KV2. I plankartet viser alternative plasseringer for adkomst med avkjørselspiler i plankartet.

Felt NÆ2-3 og BAA har adkomst fra internveien, o_KV3, som vist med piler på plankartet. NÆ4 skal ha sin adkomst over BAA, og/eller NÆ3.

Innenfor felt NÆ1, NÆ3 og NÆ4 tillates etablert nødvendige sikringstiltak for adkomst til søndre områder i tilrettelagte punkter som krysser under høyspentlinjen, inntil denne legges i kabel.

Det skal opparbeides voller med terrengtilpasning innenfor arealet. Jordvollene tillates etablert utenfor byggegrenser, innenfor bestemmelsesområdene #3 og #4, jf. Punkt 8.8, for opparbeiding av voll.

### 3.3 Bolig – næringsformål (BAA)

#### 3.3.1 Arealbruk og utnyttelse (PBL 12-7 nr. 1)

Det tillates etablert bolig eller næringsbebyggelse innenfor felt BAA. Ved etablering av næringsformål i felt BAA tillates ikke at boligformål inngår i arealbruken i feltet. Innenfor arealformålet tillates det oppført tekniske installasjoner som trafo mv.

Eksisterende Torvsjå tillates flyttet og/eller rekonstruert i friområdet o_FRI3 i samråd med Sortland historielag, jf. punkt 5.2.

BAA har gangadkomst fra o_FO1. Det skal opparbeides sammenhengende gangforbindelse gjennom feltet, mellom o_FO1 og o_KV4 (Buvegen) over vegetasjonsskjerm, f_VS, jf. punkt 4.2.

Grad av utnytting og byggehøyder, bebyggelsens plassering:
For bolig er maksimal byggehøyde 7m fra ferdig planert terreng. Boder tillates oppført inntil 2m utenfor feltets byggegrenser mot nord og vest.

For næring er maksimal byggehøyde 9m fra ferdig planert terreng. Det tillates oppført kontor, lettere industri og lagervirksomhet, samt tilhørende forretningsvirksomhet, innenfor maksimalgrense angitt i §3.2.1. Maksimal utnyttelse for næring er gitt med % BYA i plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Boligsammensetning:
Det tillates etablert inntil 40 boenheter, utformet som 1-roms og/eller 2-roms leiligheter.

#### 3.3.2 Boligkvalitet og estetikk

BRA per boenhet skal være min. 30 m² BRA. Boligenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst. Bygningsvolumer og bodrekker skal plasseres slik at de skaper gode sol- vind- og støyforhold i uteoppholdsarealer. Ved bruk av modulenheter for bolig bør modulene plasseres forskjøvet overfor hverandre for å danne nisjer og/eller takflater for uteopphold.

Boligparkering skal være samlet ved innkjøring til tomten.

#### 3.3.3 Uteoppholdsareal for bolig (PBL 12-7 nr. 4)

Det skal etableres minst 10m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Takterrasser, balkonger og lignende, samt areal som ikke er avsatt til gangsone på svalganger kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Hver bolig skal ha tilgang til privat uteareal på

balkonger/markterrasse og til felles opparbeidede uteoppholdsarealer på tak, i forbindelse med svalganger eller inngangssoner. Uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold ved høst/vårjevndøgn.

Arealer som regnes inn i krav til uteoppholdsareal for bolig skal ha dokumentert tilfredsstillende støy- og solforhold, jf. T-1442/2021, eller til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Beregning av uteoppholdsareal skal vises i beskrivelsen av prosjektet.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger, og ligge godt tilgjengelig fra boligbrakken. Minst 15 m² uteoppholdsareal skal etableres i tilknytning til hver felles inngang. Arealet må være universelt uformet. Plass for møblering/sittegruppe i tilknytning til hver felles inngang skal vises på utomhusplanen, som skal utarbeides jf. 9.1. Utomhusplan.

### 3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Felt o_T1-2 skal ha adkomst fra o_KV5, som vist med pil på plankart.

### 3.5 Grav- og urnelund

Det tillates oppført driftsbygninger og servicehus som tjener kirkegårdens funksjon innenfor felt o_GU. Ved opparbeiding av servicehus eller driftsbygninger skal det benyttes konstruksjoner og materialer som er nærmiljøtilpassa og holdbare. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter.
Uteområdene skal utformes i tråd med illustrasjonsplan for Sortland Hovedkirkegård, godkjent av Sortland Kommune.

## § 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

### 4.1 Kjøreveg

Utforming av kjøreveier og kryss/avkjørsler skal følge Statens vegvesens håndbok N100.
Kjøreveger o_KV1-2 er offentlig hovedvegnett og skal opparbeides som vist på plankartet.
Kjøreveg o_KV3 er offentlig internvei for næringsområdet og skal opparbeides som vist på plankartet og skal gi adkomst til tilliggende felter.

Det tillates fremført og vedlikeholdt offentlige vann- og avløpsledninger innenfor felt o_KV3.

Kjøreveg o_KV4 (Buvegen) er eksisterende adkomstvei til o_PP og Selnes friområde. O_KV4 skal opparbeides for universell tilgjengelighet, og tillates benyttet i forbindelse med arbeider ved Selnes grav- og urnelund.

Kjøreveg o_KV5 er adkomstvei til eksisterende bolig, eiendommene gnr/brn 16/6,28 og 64, via privat kjørevei KV7, samt o_T1-2 og o_AVT og eksisterende boliger, eiendommene gnr/bnr 16/25,62,79 og 161.

### 4.2 Gang- og sykkelveger, fortau

Gang- og sykkelveger o_GS1-7 er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

Fortau o_FO1-2. er offentlige,

o_FO1 skal opparbeides med videre gangforbindelse til o_KV4 over BAA jf.3.3.1.

For o_FO2 tillates formålet justert i forhold til eksisterende bebyggelse.

Det tillates fremført, og vedlikeholdt offentlige vann- og avløpsledninger, samt høy- og lavspentkabler innenfor arealet.

### 4.3 Annen veggrunn – grønnstruktur

Områder merket o_AVG er offentlige og skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter, beplantning, avkjørsel og gangforbindelser til Næringsarealene. Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

### 4.4 Kollektivholdeplass

Arealene skal benyttes til bussholdeplass. Kollektivholdeplass skal være universell utformet.

### 4.5 Parkeringsplasser

O_PP skal opparbeides med inntil 2 parkeringsplasser for biler som er tilrettelagte for bevegelseshemmede, samt min. 10 oppstillingsplasser for sykkel.

## § 5. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

### 5.1 Turveg

Selnesstien, turveier o_TV1-9, skal være offentlig og opparbeides i henhold til landskapsplanen, vedlegg 2.1 og 2.2.
O_TV1-9 skal opparbeides som sammenhengende turveier.
O_TV1 (Selnesstien) skal kunne prepareres som enkelt skispor med snøskuter om vinteren.

### 5.2 Friområde

Innenfor bestemmelsesområdene #2-4 tillates etablert jordvoller jf. 8.8.
Innenfor området for øvrig kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde.

Innenfor felt o_FRI1 tillates opparbeidet tiltak for håndtering av flomvann fra Selneselva etter utarbeidet tekniske planer jf punkt 9.2, samt bestemmelser for #1, punkt 8.7.

Innenfor felt o_FRI 2 tillates det etablert tiltak i henhold til landskapsplanens delområde ved 'badehølja' (se vedlegg 2.1. og 2.2.): Universelt utformet adkomst til elva (o_TV3, o_TV5-6) bålplass, overdekket sitteplass, utedo, tråkkheller i elva, motorikkinstallasjon, klatrejungel, fiskeplasser, sitteplasser langs stier, infotavle.

Innenfor felt o_FRI 3 tillates det etablert tiltak i henhold til landskapsplanens delområde 'torvsjå og gapahuk' (se vedlegg 2.1. og 2.2.): inntil 3 enkle trehytter , bålplass med gapahuk, hengebru, 'Asbjørnsplass', sitteplasser, torvsjå med infotavle. Torvsjå tillates flyttet fra felt BAA, eller rekonstruert, til ny plassering innenfor felt o_FRI 3 etter råd fra historielaget. Størrelsen på trehytter, gapahuk og torvsjå kan maksimalt være 20m$^2$ BYA for hver enhet.

Innenfor felt o_FRI 4 tillates det etablert tiltak i henhold til landskapsplanens delområde 'Steintråkk og fiskeplass' (se vedlegg 2.1. og 2.2.): Steintråkk over øya, sti, plattformer i tre langs elva, sitteplasser langs stier og fiskeplasser langs elvene.

### 5.3 Vegetasjonsskjerm (f_VS)

Det sikres buffersone f_VS mellom næringsformål og jordbruksareal L1, samt langs Buvegen o_KV4.
Det tillates etablert tiltak for åpen overvannshåndtering innenfor felt f_VS jf. tekniske planer, punkt 9.2., samt anlegg for jordkabel, jf. Punkt 8.5.

## § 6. LANDBRUKS -, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr 5)

### 6.1 Landbruksformål, L1-L3

#### 6.1.1 L1

Området skal videreføres som landbruksareal og har adkomst via o_KV4, og etableres med vegetasjonsskjerm f_VS mot felt BAA.

#### 6.1.2 L2

Innenfor området tillates etablert jordkabel for høyspent, innenfor H190_1, jf. Punkt 8.2.1.

### 6.2 Friluftsformål, o_FL1-2

Innenfor området tillates tilrettelegging og opparbeiding av Selneselva friluftsområde beskrevet i punkt 5.1 og 5.2.

## § 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr 6)

### 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV (6710)

Innenfor områdene tillates tilrettelegging og opparbeiding av Selneselva friluftsområde beskrevet i punkt 5.1 og 5.2.

### 7.2 Badeområde, o_VBAD (6770)

Innenfor området tillates opparbeiding og tilrettelegging for bading og vannrelaterte aktiviteter, jf. godkjent utomhusplan for området.

## § 8. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 8.1 Sikringsssone frisikt - H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre sikthindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå.

### 8.2 Sikringssonee –jordkabler for høyspent H190

#### 8.2.1 H190_1

Innenfor sikringssone H190_1 for framtidig etablering av jordkabler for høyspent, tillates det etablert jordkabel for å erstatte høyspentledning i luftspenn i hensynssone H370.

#### 8.2.2 H190_2

Hensynssonen gjelder for eksisterende jord- og sjøkabel. Når eksisterende kabler er erstattet med ny kabel i H_190_1 og tatt ut av drift tillates bebyggelse oppført også innenfor dette området.

### 8.3 Faresone flom – H320

Bygninger og anlegg (jf. landskapsplan vedlegg 2.1 og 2.2) innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved opparbeiding av tiltak for næringseiendom der voller og hevet terreng berører estimert flomvolum for 200-årsflom, skal det opparbeides flomhåndteringstiltak innenfor bestemmelsesområde #1. Dette skal dokumenteres gjennom tekniske planer. Jf. 9.2.1 plan for flomvern, samt 8.7 Bestemmelsesområde # sone for flomhåndtering.

### 8.4 Faresone høyspenningsanlegg – H370

Innenfor faresone høyspenningsanlegg (H370) tillates det ikke oppført bygninger så lenge luftspenn er i drift. Når eksisterende høyspentlinje er erstattet med jordkabel i H190_1, tatt ut av drift og fjernet fra H370, kan det kan tillates oppført bygninger og hensynssonen kan bortfalle.

### 8.5 Krav vedrørende infrastruktur – H430

H430 – Omlegging av eksisterende jordkabel for høyspent

Innenfor hensynssone H430 skal det etableres trase for omlegging av eksisterende jordkabel for høyspentkabel som løper gjennom byggeområdene BAA og NÆ4.

### 8.6 Bestemmelsesområde #AR – Midlertidig bygge- og anleggsområde

Innenfor område #AR tillates nødvendige endringer tilknyttet opparbeiding av fortau og gang/sykkelveg, felt o_GS4, som grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter og beplantning. Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

### 8.7 Bestemmelsesområde #1 – Sone for flomhåndtering

Innenfor område #1 skal terrenget bearbeides for å kunne håndtere et tilsvarende flomvolum som reduksjon av faresone H320 gir ved etablering av voller og nye terrengnivåer i næringsområdet.

### 8.8 Bestemmelsesområde #2-4 – Voller

Innenfor bestemmelsesområde #2-4 skal det etableres voll som visuell og akustisk avskjerming for friområdet. Vollene skal tilplantes med stedegne treslag.

## § 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak:

### 9.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge utomhusplan for det aktuelle byggetrinn, og vise terrengmessige tilpasninger til turdraget langs Selneselva, basert på landskapsplanen som følger plansaken i vedlegg 2.1. og 2.2, der denne berøres. Utomhusplanen utarbeides i samhandling med kommunens drift som har sitt fagfelt innenfor dette området.

Planen utarbeides i målestokk 1:500 og skal være i henhold til tekniske planer, punkt 9.2. Utomhusplanen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter, og vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng (med eventuelle forstøtningsmurer, trapper og ramper med stigningsforhold), beplantning, belysning, adkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, uteoppholdsareal, adkomst for utrykningskjøretøy og plassering/utforming av voller. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i utarbeiding av utomhusplaner. Prinsipp for snølagring, renovasjonsløsninger og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. De kravene som ikke er aktuelle for tiltaket kan unntas.

### 9.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, avfallshåndtering skal være godkjent av Sortland kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

**9.2.1** Teknisk vegplan skal vise stigningsforhold og skråningsutslag og frisiktsoner ved avkjørsler.

**9.2.2** Plan for renovasjon skal vise hvordan lokale løsninger kobles til fellesløsninger for området, evt. hvordan egne løsninger organiseres og plasseres. Plan for renovasjon skal også vise hvordan renovasjon løses innomhus.

#### 9.2.3 Plan for flomvern

Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for bygg og anlegg i henhold til landskapsplanen skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom, jf. punkt 2.2 og 2.3. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg langs Selneselva fortsatt er ivaretatt.

#### 9.2.4 Plan for vann, avløp og overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise hvordan ny infrastruktur kobles til eksisterende, forholdet til overordnet VA-plan, og redegjøre for nødvendig håndtering og fordrøyning og behandling av alt overvann, herunder takvann og drensvann. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

#### 9.2.5 Plan for omdisponering av myrmasser

Det skal utarbeides plan for omdisponering av myrmasser som skal følge søknad om tiltak og som skal beskrive løsninger for håndtering av myrmasser som ivaretar fellesbestemmelser i kap. 2.3, og hvordan et erstatningsvolum for karbon kan håndteres, jf. rekkefølgebestemmelse kap. 9.1. Plan for erstatningsvolum skal være godkjent for egnetheten til formålet av foretak som har minimum to års erfaring innenfor fagfeltet. Plan for omdisponering av myrmasser skal godkjennes av Sortland kommune, Landbruk.

### 9.2.6 Klima- og energidokumentasjon

Det skal utarbeides klimagassregnskap for tiltak større enn 1000 $m^2$ BRA som vurderer utbyggingen opp mot kommunens samlede klimagassutslipp beregnet av miljødirektoratet, eller av kommunen selv. Klimagassberegning er bør baseres på NS3720, og bør også legges ved for:

- Vesentlige naturinngrep
- Samferdselstiltak
- Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

### 9.2.7 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge rapport fra geoteknisk prosjektering for det aktuelle tiltaket.

### 9.3 Plan for bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje.

## § 10. REKKEFØLGEKRAV

### 10.1 Trinnvis utbygging

Dersom det finnes alternativt egnet areal i Vestmarka Næringspark sør (N02), skal dette benyttes før Vestmarka Næringspark Nord (N01) utbygges.

Før høyspentlinjen gjennom området kan fjernes, skal ny i jordkabel være etablert innenfor H190_1 og/eller H190_2. Endelig plassering avgjøres gjennom konsesjonsprosess med NVE.

NÆ1-3 skal være fullt utnyttet, før NÆ4 bygges ut.

NÆ4 skal ikke bygges ut før myras karbonvolum er ivaretatt gjennom restaurering av tilsvarende myrarealer en annen egnet plass. Plan for slike erstatningsvolum skal dokumenteres gjennom plan for omdisponering av myrmasser, jf. kap. 9.2.5.

### 10.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal utomhusplan jf. punkt 9.1, tekniske planer, jf. pkt 9.2 med 9.2.1 Teknisk vegplan, 9.2.2 Renovasjon, 9.2.3 Plan for flomvern, 9.2.4 Vann, avløp og overvannshåndtering, 9.2.5 omdisponering av myrmasser, 9.2.6 klima og energidokumentasjon, samt plan for bygge- og anleggsperioden jf. punkt 9.1, for *det aktuelle byggetrinn* være godkjent av Sortland kommune.

Før igangsettingstillatelse kan gis for felt NÆ1-4 og BAA, skal tiltak i Selnes friområde, friområde o_FRI1-4 og o_TV1-9, være sikret opparbeidet.

### 10.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i felt NÆ1, NÆ3 eller NÆ4, skal jordvoll for det aktuelle byggetrinn være etablert.

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i NÆ1-4 og BAA skal Selnesstien være opparbeidet med grusdekke og belysning.

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i planområdet skal gang- og sykkelveg langs Markveien fram til Nedre Ånstad vei (o_GS1-3) være opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i felt NÆ4 skal areal for flomhåndtering opparbeides for det aktuelle byggetrinn, dersom byggetrinnet utløser et flomhåndteringsbehov og dette ikke kan håndteres på annen måte gjennom plan for flomvern, jf. punkt 9.2.1. Flomhåndteringsareal skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan for det aktuelle byggetrinn, jf. punkt 9.1 og 8.7.

Før brukstillatelse kan gis for næringsbebyggelse innenfor feltene NÆ1-4 og BAA, skal renseanlegg/ felles slamavskiller for utslipp av spillvann være etablert.

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i NÆ4, skal tiltak i Selnes friområde være opparbeidet.

### 10.4 Før ferdigattest kan gis

Før ferdigattest kan gis for det enkelte tiltak skal tilhørende utomhusanlegg som friområder, felles uteoppholdsarealer og gangveier med fortau være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for tiltaket.

Før ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt NÆ2-4 og BAA i planområdet kan gis skal internvei med snusirkel o_KV3, med fortau o_FO1 være opparbeidet.

## § 11. VEDLEGG

2.1 Landskapsplan over friområdet Selneselva, utarbeidet i 1:500
2.2 Landskapsplan med beskrivelser av tiltak