Sortland kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring: 10.11.2025

Detaljregulering for Husvika settefiskanlegg

Reguleringsbestemmelser.
Detaljregulering.

PlanID: 2022371

Saksnummer: 23/2389

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Henning Larsen AS, datert 10.11.2025

2. Formålet med reguleringsplanen

Detaljreguleringen legger til rette for etablering av industriområde, havn og utfylling i sjø i Husvika i Sigerfjord.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og områdebestemmelser.

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

- Industri – IND

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

- Kjøreveg – KV
- Annen veggrunn – grønnstruktur – AVG
- Kai - KAI

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Havneområde i sjø – HOS

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 2022371, datert 10.11.2025. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 3.1 Byggegrense

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Der hvor byggegrenser ikke er angitt, kan byggegrensen følge formålsgrensen.

§ 3.2 Bebyggelse

Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre mht. form og uttrykk. Takoppbygg for ventilasjon og heissjakter på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og

tillates å dekke inntil 15 % av takflaten, i maksimalt én normal etasjehøyde. Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

Utnyttelsesgrad skal være maksimalt 50% BYA av effektivt tomt i IND1, og 23% BYA av effektivt tomt i IND2. BRA på hele området skal ikke overstige 15 000 m^2.

§ 3.3 Utfylling

Utfylling i sjø skal skje innenfor IND1, KAI og HOS2, og skal settes i stand som ordnet steinfylling, mur eller ha en front med kai.

Det er tillatt å fylle ut i sjøen og opp til kote +7. Utfylling skal gjennomføres iht. godkjent søknad om utfylling i sjø.

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.

I områder der man ikke trenger direkte kontakt mellom sjø og funksjoner på land, kan det etableres vegetasjonsskjermer.

Eksisterende sjø- og vannledning samt kabler i området skal sikres og hensyntas ved utfylling og utbygging.

§ 3.4 Estetikk

Hovedfarge på bygningen skal være tilpasset omkringliggende landskap, og fargepallett skal velges for å unngå sterke kontraster til omkringliggende landskap. Ved lengre fasadeløp skal sterkt reflekterende materialer unngås.

§ 3.5 Terrengbehandling og beplantning

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke støyende grunnarbeid som sprengning og knusing, i sommersesongen fra mai til august. Vegskråninger, voller og andre tiltak i terrenget skal utformes og beplantes med stedegen vegetasjon som krever minimalt vedlikehold.

a) Håndtering av beplanting og vegetasjon skal skje mest mulig skånsomt og inngå i plan for anleggsgjennomføring.
b) Midlertidige anleggsområder skal revegeteres til tilsvarende beplanting eller vegetasjon.

§ 3.6 Naturmangfold

Anleggsarbeid skal tilpasses med hensyn til fugl. Anleggsarbeid bør starte om høsten, etter at mulig hekkende/mytende fugler har forlatt området. Ved anleggsarbeid om våren, skal det gjennomføres befaring av det aktuelle området for å undersøke tilstedeværelse av reir. Hvilke hensyn som skal tas i anleggsperioden, skal avhenge av resultater fra denne undersøkelsen samt tidligere kjent kunnskap. Dersom fugler har startet hekking på anleggsområdet, skal fuglene være i fred fram til hekketiden er overstått, iht. naturmangfoldloven. Befaring skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 3.7 Farled og sjøarealer

Alle tiltak i sjø og som vil ha konsekvenser for farleder vurderes opp mot Havne -og farvannsloven §14, med tilhørende krav til videre prosess.

§ 3.8 Støy og støv

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, legges til grunn for søknader til tiltak innenfor planen.

§ 3.9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.10 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal tiltaket straks stanses dersom det berører kulturminnene, eller sikres med soner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8 (Kulturminneloven). Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3.11 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Planen skal vise relevante krav for det aktuelle tiltaket ;

a) Omsøkt tiltak, planlagt bebyggelse, og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.

b) Terrengsnitt av planlagt terreng, samt eksisterende terreng der dette finnes.

c) Veier, havne- og kaianlegg, parkeringsareal, manøvreringsareal, arealer og anlegg for utendørs lagring.

d) Plassering av kraner, sporområder, belysningsanlegg og andre tekniske installasjoner utendørs.

e) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.

f) Prinsippløsning for flom- og overvannshåndtering.

g) Støyskjermingstiltak.

h) Prinsipp for snølagring, renovasjonsløsninger og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. De kravene som ikke er aktuelle for tiltaket kan unntas.

§ 3.12 Risiko for havnivåstigning og stormflo

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. For alle tiltak etter PBL § 1.6 som berører areal under kote 5 meter skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

§ 3.13 Forurenset grunn

Dersom det oppdages uforutsett forurensning i grunnen eller det oppstår mistanke om forurensning etter at terrenginngrepet er påbegynt, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Tiltakshaver plikter å gjennomføre nødvendige undersøkelser og om nødvendig, utarbeide ny tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, jf. forurensningsloven kapittel 2.

§ 3.14 Avkjørsler

Plassering av avkjørsel til hver tomt slik de er vist i plankartet er veiledende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l. I forbindelse med anleggsarbeider og massetransport tillates midlertidige adkomster i de deler av veien som grenser til industriområdene.

§ 3.15 Frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 3.16 Fremmede arter

Oppdages fremmede arter, skal tiltak iverksettes for å hindre spredning og artene håndteres i tråd med godkjent anleggsplan.

4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
Industri (IND1-2)

a) Det tillates utsprenging av masser, fylling i sjø og planering for etablering av industriareal.

b) Området kan planeres ned til kote +5

c) Innenfor IND1 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 23. Innenfor IND2 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 30.

d) Utnyttelsesgrad BYA: 50% BYA i IND1, og 23% i IND2.

e) Innenfor IND2 tillates tomt sprengt ut til maksimalt kote +10 og ikke lavere.

f) Det tillates etablert parkering for ansatte og besøkende innenfor arealet.

g) Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn).

h) Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote +5,0.

i) Det tillates kontor og innlosjeringsarealer i tilknytning til driftsanlegget.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
Kjøreveg (KV)

KV1 og KV2 tillates utarbeidet som vist i plankartet. Det tillates at vegen justeres vertikalt for å redusere høydeforskjeller.

For KV2 skal utforming av veier og sideareal følge Statens vegvesens håndbok N100.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

Så sant det ikke kommer i konflikt med føring av veg skal areal i felt AVG1 beplantes med vegetasjon eller gis en avslutning mot sjøen som gjennom steinsetting eller tilsvarende sikrer en god landskapsmessig kvalitet.

Områder merket AVG2 skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter og beplantning.

Kai (KAI)

Innenfor arealformålet tillates etablering av kai. Der det ikke blir bygd kaier skal det legges ut en ordnet steinfylling med god og stabil avslutning.

§ 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø (HOS1)

Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av industriområdet.

Alle tiltak i sjø skal behandles etter Havne- og farvannsloven.

Havneområde i sjø (HOS2)

Fyllingsfot og skråningsutslag tillates innenfor HOS2.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områder i sjø

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø kan benyttes til anleggsområde i forbindelse med bygging av industriområde i det omfang som er nødvendig for arbeidet.

Midlertidige bygge- og anleggstiltak i sjø krever tillatelse etter havne og farvannsloven før iverksetting kan skje.

Etter avsluttet anleggsfase opphører det midlertidige bygge- og anleggsområdet og området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det forhold som er angitt i reguleringsplanen. Dette skal senest gjøres innen påfølgende sommersesong. Bestemmelsesområdet opphører senest 31.12.2031

6. Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis:

Det skal søkes om felles utslippstillatelse for hele planområdet, som skal foreligge ved rammesøknad, før det etableres løsning for spillvann. Eventuelle virksomhetsrelaterte utslipp søkes om ved den enkelte virksomhet (oljeutskiller, fettutskiller, prosessvannutslipp mm).

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis:

- skal det følge rapport fra geoteknisk prosjektering for det aktuelle tiltaket.
- Skal helhetlig VAO-plan være ferdigstilt og godkjent av Sortland kommune (kommunalteknikk).
- Skal det foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann og avløp)
- Skal utomhusplan for det aktuelle tiltaket være godkjent av Sortland kommune, jf. § 3.11. Dersom enkelte krav i § 3.11 ikke er relevant for det aktuelle tiltaket, skal det fremkomme av søknaden.
- Skal det under anleggsperioden etableres en sikkerhetssone (50 m) rundt Hundholmen i hekkeperioden, der all unødig ferdsel med båt unngås.

§ 6.2. Før ferdigattest kan gis

Grøntareal som blir berørt i anleggsperioden skal arronderes og beplantes senest 1 år etter ferdigstilt anlegg.

7. Vilkår for gjennomføring

§ 7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. 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, legges til grunn.