



Reguleringsbestemmelser detaljregulering for Strand Næringsområde, eiendom 1/325 m.fl.

PlanID 1870_2018347

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for sentralt plassert næringsområde på Sortland i tilknytning til det gamle fergeleiet på Strand på ny fylling i sjø. Planen skal være fleksibel og legge til rette for næring uten forretning, i tråd med Byplan for Sortland. Det skal være gode og trygge trafikale løsninger for alle trafikanter. Det skal etableres sentralt plassert T-kryss fra Rv. 85 og tilrettelagt kryssing av Rv. 85 for god adkomst mellom boliger, skole og buss på østsiden og næringsområde, småbåthavn, fjæra og kyststi på vestsiden av Rv. 85.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
 - *Universell utforming: næringsbebyggelse og opparbeidede uterom, inkludert trafikkanlegg og kyststi, skal være universelt utformet.*
 - *Estetisk utforming: Anlegget skal gis en helhetlig utforming med fokus på estetikk tilpasset funksjon og samtidens arkitektoniske uttrykk.*
 - *Det tillates etablert VA ledninger, strømkabler (høyspent og lavspent) og annen teknisk infrastruktur under regulert offentlig eller privat kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn- teknisk anlegg annen veggrunn- grøntareal, vegetasjonsskjermer GV1-2 samt internt i næringsområde NÆ1.*
 - *Trafo tillates innen næringsområde NÆ1 og vegetasjonsskjermer GV1-2.*
- *Utforming:*
 - *Dersom området ikke fylles ut så langt som plankartet tillater skal blågrønn struktur med kyststi forskyves og etableres langs den etablerte fyllingsfronten på et nedtrappet nivå, lavere enn næringsområdet, jfr. prinsippskisse i mulighetsstudie og bestemmelsesområde. Ved kryssing av Strandelva skal sti etableres med rekkverk mot elva og veibanen.*
 - *Helhetlig løsning med ryddig og funksjonell organisering av området skal ved første byggetrinn presenteres i situasjonsplan. Følgende skal inngå i situasjonsplanen: utforming av fylling, plassering av bebyggelse med angitt hovedinngang, inngjerding av evt. utelagring, grøntanlegg inkl. kyststi og grønn voll mot Rv. 85, parkering,*

flomveger, renovasjonsløsning, evt. forlengelse av avløpsledning, snødepot og trafikkanlegg.

- *Terrengbehandling utfylling:*
 - *Fylling fra kote 0 ihht NN2000 skal være innenfor formål BG eller NÆ1. Fyllingsfot fra havbunn til kote 0 tillates etablert innen VFE.*
 - *Utfylling skal ha minimum kotehøyde 4,0.*
 - *Fyllingsfront skal utformes med en plan plastret fylling med blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m.*
- *Terrengbehandling langs vei:*

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon. Ulike typer vekstmasser skal ikke blandes i mellomagringsperioden eller ved utlegging. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av sideterreng.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget.
- *Overvannshåndtering: eksisterende kulverter under riksveien skal opprettholdes og det skal etableres flomveier internt i næringsområdet som leder overvann mot sjø.*
- *Kyststi med min. bredde 2m og fast dekke skal opparbeides ihht bestemmelsesområde på plankart og prinsippsnitt i beskrivelsen med minimum 10 avstand fra Strandelva. På utfylling skal stien ligge på et nedtrappet nivå, lavere enn næringsområdet, jfr. prinsippskisse i mulighetsstudie.*
- *Gangbar adkomst skal opparbeides fra kyststi og adkomstvei til det gamle fergeleiet, H2, som vist med stiplet symbol på plankartet. Sti skal tilpasses naturlig fjære og småbåthavn.*
- *Jordressurser:*
 - *Spesielle hensyn i forhold til jordressurser skal konkretiseres i en ytre miljøplan, utarbeidet sammen med detaljert byggeplan, og med oppfølging i anleggsfasen.*
 - *Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og tilbakeføres til areal med jordbruksformål før anlegget avsluttes.*
 - *Disponering av overskuddsmasser av matjord skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.*
 - *Ved tilbakeføring skal fyllinger og skråninger tilpasses/avrundes mot eksisterende terreng slik at skarpe og tydelige overganger unngås, og man får maksimal utnyttelse av landbruksarealet*
- *Byggegrenser: bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.*
- *Samfunnssikkerhet (eksempel knyttet til flom eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4):*
 - *Utfylling av området skal gjennomføres om høsten/ tidlig vinter for å unngå spredning av sedimenter.*
 - *Utfylling skal gjøres med bruk av rene masser og siltduk.*
 - *Det skal monteres to faste navigasjons installasjoner på ytterpunkter av fylling i sjø.*
 - *Det tillates ikke etablering av tiltak som skjermer for seilingssektorene fra fyrlyktene.*
 - *Lyssetting innen planområdet må tilpasses båtenes behov.*
 - *Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Same-*

tinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

- Virksomheter innen næringsområdet skal ikke påføre tilgrensende boliger støy eller forurensing. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.
- Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12):
 - Før utfylling skal utfylling prosjekteres.
 - Ved utforming av fyllingsfront skal det avklares om det er behov for etablering av brystvern mot bølger i sørvestre del av utfylling.
 - Det skal undersøkes om eksisterende avløpsledning i nord må forlenges ut i sundet.
- Byggeplaner:

Opparbeidelse av trafikkområdene (kjøreveg, gang- og sykkelveg, tilrettelagt overgang, annen veggrunn og kollektivholdeplasser) skal skje etter detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av Sortland kommune og Statens vegvesen. Byggeplaner skal utarbeides i henhold til håndbok 139. Innenfor planområdet gis det i byggeplanen anledning til å gjøre mindre forskyvninger av fortau og kjøreveg. Det skal dokumenteres tilstrekkelige undersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Boligbebyggelse (felt B)

Det tillates etablert boliger innen området.

Næringsbebyggelse (felt NÆ1)

For område NÆ1 gjelder følgende bestemmelser:

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Det tillates etablering av industri-, håndverks- og lagervirksomhet inkludert engros samt kontor tilhørende virksomheten med tilhørende adkomstveier, parkering og evt. trafo.
 - Følgende tillates ikke: rene kontorbygg, hotell/overnatting, bevertning, forretning, detaljhandel, dagligvarer eller plasskrevende handel.
 - Det tillates utelagring innen området. Slike områder skal gjerdes inn.
 - Grad av utnytting: Maksimalt tillatt BRA er 14 900 m². BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan jfr TEK17 §5-4 (2).
 - Byggehøyder: maksimalt tillatt byggehøyde er kote + 13,3.
 - Plassering og utforming: se fellesbestemmelser.
- Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Adkomst skal være via f_KV2 ihht adkomstpiler angitt på plankartet.
- Området skal være privat (§ 12-7 nr. 14).

Vann- og avløpsanlegg, pumpestasjon (VA)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - På området tillates etablert pumpestasjon for spillvann.
 - Grad av utnytting: maksimalt tillatt BRA er 15 m².
 - Byggehøyder: maksimalt tillatt byggehøyde er kote + 9.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
 - Adkomst skal være fra f_KV2.
- *Området skal være offentlig (§ 12-7 nr. 14).*

Uthus/ naust/ badehus (felt UNB)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - På området tillates naust, uthus eller badehus .
 - Grad av utnytting: maksimalt tillatt BRA er 130 m².
 - Byggehøyder: maksimalt tillatt byggehøyde er kote + 9.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
 - Adkomst skal være fra f_KV2 i nord.
- *Området skal være privat (§ 12-7 nr. 14).*

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

Kjøreveg (felt KV1-2)

KV 1:

- O_KV1 omfatter eksisterende riksvei 85. Tverrprofil vei 7,5m. Utvidelse av veien på vestsiden.
- I tillegg tillates etablert kryss med adkomst til næringsområdet.
- Avkjørsel til eiendom 1/33 (det gamle fergeleiet) skal stenges.
- O_KV1 er offentlig.

KV2:

- f_KV2 skal opparbeides som felles privat adkomstveg til næringsområde NÆ1 med trafikkøy i kryss jfr. plankartet.
- Snuhammer dimensjonert for lastebil skal opparbeides i tråd med plankartet. Snuhammer i sør skal opparbeides slik at den kan brukes til utsetting av båter.
- Området skal være felles for eiendom 1/325 (næringsområde/ småbåthavn), 1/262 (naust) og 1/33 (småbåthavn) med felles ansvar for vedlikehold og drift (§ 12-7 nr. 14).

Gang- og sykkelveg (felt GS1-3)

O_GS 1-2:

- O_GS1-2 omfatter gang- og sykkelveg med fortau langs Rv. 85. Opparbeides som vist på plankartet. Plassering av fortauet skal være lengst bort fra kjørevegen. Dekke skal være asfaltert. Bredde på sykkelvegen skal være 2,5 m og fortauet 1,5 m (eks. 2 x 0, 25 m skuldre).

- *O_GS2 skal utformes med tilrettelagt kryssing med skrå kantstein, i sammenheng med f_SKV3 (§12-7 nr. 1).*
- *O_GS2 skal gå sammenhengende forbi bussholdeplass og kobles til eksisterende gangvei til skolen, jfr. plankart.*
- *Områdene skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14).*

f_GS3:

- *f_GS3 skal utformes med tilrettelagt kryssing med skrå kantstein, i sammenheng med o_KV2.*
- *Området skal være felles for eiendom 1/325 (næringsområde/ småbåthavn), 1/262 (naust) og 1/33 (småbåthavn) med felles ansvar for vedlikehold og drift (§ 12-7 nr. 14).*

Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt AVT1-8)

- *O_GS1-2 omfatter annen veggrunn langs Rv. 85/ Nordbergvegen.*
- *Det tillates etablert tilrettelagt kryssing mellom o_AVT 6 og 8, jfr. plankart.*
- *Områdene skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14).*

Annen veggrunn- grøntareal (felt AVG1-6)

- *O_SVG1-6 omfatter annen veggrunn- grøntareal langs Rv. 85/ Nordbergvegen.*
- *Det tillates etablert tilrettelagt kryssing mellom o_AVG5 og 6, jfr. plankart.*
- *Områdene skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14).*

Havn (felt H1-2)

- *Områdene o_H1-2 er avsatt til areal til småbåthavn på land.*
- *Det tillates etablert installasjoner for forankring av flytebrygger og drift av småbåthavna.*
- *Det skal etableres renseanlegg med sandfang.*
- *Områdene skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14).*

Kollektivholdeplass (felt KH)

- *O_KH omfatter kollektivholdeplass annen veggrunn- grøntareal langs Rv. 85.*
- *Formålet omfatter bussholdeplass med plattform. Holdeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming med tilstrekkelig plattformhøyde. I tilknytning til bussholdeplassen er det tillatt å oppføre leskur. Det kan settes opp et ekstra lyspunkt ved holdeplassen, og fortrinnsvis slik at det kaster lys inn i leskuret hvis slikt finnes. Det skal legges til rette for ensidig toveisbusslomme.*
- *Området skal være offentlige (§ 12-7 nr. 14).*

Parkering (felt P)

- *f_P skal opparbeides som parkeringsplass for bruk av kyststi, naust og småbåthavn.*
- *f_P skal være felles for eiendom 1/325 (næringsområde/ småbåthavn), 1/262 (naust) og 1/33 (småbåthavn) med felles ansvar for vedlikehold og drift (§ 12-7 nr. 14).*

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønn struktur (felt BG)

Område f_BG skal opparbeides som grønn sone tilknyttet kyststien.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Området skal ha en grønn karakter med vegetasjon på begge sider av kyststien.
 - Området skal opparbeides slik at det framstår som allment tilgjengelig.
 - Viser til fellesbestemmelser når det gjelder utforming av fyllingsfront og kyststi.
- Om området skal være felles for eiendom 1/325, som også har ansvar for vedlikehold og drift (§ 12-7 nr. 14)

Vegetasjonsskjerm (felt VS1-2)

Områdene f_VS1-2 skal opparbeides som grønn terrengvoll mellom næringsområde og Rv. 85.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Områdene skal ha en grønn karakter med vegetasjon.
 - Terrengvoll skal ha minimum høyde 1m over Rv.
 - Det tillates ikke etablering av parkering i denne sonen.
- Området skal være felles for eiendom 1/325, som også har ansvar for vedlikehold og drift (§ 12-7 nr. 14)

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNFR

O_LNRF omfatter LNFR område tilknyttet fjæresonen. Området kan benyttes som anleggsområde i byggeperiode for veganlegg og skal etter at anlegget er avsluttet settes til opprinnelig stand. Området er offentlig.

Friluftsmål (felt FL)

FL1 og FL2 omfatter friluftsmål tilknyttet fjæresonen. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Evt. naust tillates kun oppført midlertidig.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ferdsel (felt FE)

- Området er avsatt til sjø med tillat ferdsel tilknyttet småbåthavna H1-2 (§ 12-7 nr. 1, 2)
- Det tillates etablering av fyllingsfot fra kote 0 ihht NN2000 til sjøbunn, jfr. fellesbestemmelser.
- Det tillates ikke etablering av flytebrygger.
- Området skal være offentlig (§ 12-7 nr. 14).

Havneområde i sjø (felt HOS)

- Området er avsatt til havneområde i sjø tilknyttet småbåthavna H1-2 (§ 12-7 nr. 1, 2).
- Det tillates etablering av flytebrygger med tilhørende installasjoner for fortøying av båter.
- Området skal være offentlig (§ 12-7 nr. 14).

7. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

Utfylling:

Før det gis igangsettingstillatelse for utfylling av området skal fylling være prosjektert ihht krav i punkt 2, og det skal foreligge en forpliktende matjordplan som viser planlagt flytting av eksisterende matjord slik at denne kan nyttiggjøres.

Næringsområdet:

Før det gis igangsettingstillatelse for første bygg innen NÆ1 skal følgende være etablert ihht godkjent situasjonsplan og krav jfr. punkt 2:

- Utfylling.
- VAO anlegg inkludert evt. forlengelse av avløpsledning.
- Adkomstvei F_KV2, tilrettelagt kryssing f_GS3, G/S vei GS2 forbi bussholdeplass, parkering f_SPA, grønn voll mot riksveien f_GV1-2, blå/grønn struktur BG langs sjøen med kyststi **jfr.** bestemmelsesområde.
- Matjord skal være flyttet ihht matjordplan.
- Gangbar adkomst til det gamle fergeleiet, H2, skal etableres i tråd med stisymbol på plankartet.
- Parkeringsplasser f_P
- Avkjøring fra Rv 85 og tilrettelagt kryssing for fotgjengere over Rv skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter.

8. Bestemmelsesområde

Ihht PBL 12-7 er det avsatt bestemmelsesområde for utforming H570. Innenfor dette området skal det etableres sammenhengende kyststi med tilhørende grønn sone langs faktisk utfylt område. Stien skal opparbeides som angitt i fellesbestemmelser punkt 2.

9. Hensynssoner

Ihht PBL 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner i planen:

- H210: rød støysone ihht T-1442. Innenfor dette området tillates ikke etablering av støysensitiv bebyggelse.
- H220: gul støysone ihht T-1442. Innenfor dette området tillates ikke etablering av støysensitiv bebyggelse.
- H570: bevaring kulturmiljø. Innenfor området tillates ikke tiltak som kan forringe gårdshaug, kulturminne 71735-1.