Iparsell AS

Detaljregulering for del av Natsteinøyra

PlanID 2022367

Bestemmelser

Oppdragsnr.: **52202137** Dokumentnr.: Versjon: **V01** Dato: **2023-04-28**



Norconsult

Oppdragsgiver:	Iparsell AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Marius Remen-Hansen
Rådgiver:	Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder:	Lars Andre Uttakleiv
Fagansvarlig:	
Andre nøkkelpersoner:	Børge Weines, Marit Berntzen, Øyvind Lind. Øyvind Monsen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
V01	2023-04-28	Planforslag til offentlig ettersyn	BOEWEI	LAAUT	BOEWEI

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sortland kommune

Detaljregulering del av Natsteinøyra

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planident:	**2022367**
Dato for siste revisjon:	28.04.2023
Dato for vedtak:	

I samsvar med plan- og bygningsloven§ 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for planområdet.

1 PLANOMRÅDET

1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 Planens hensikt

Planområdet skal tilrettelegges for næringsbebyggelse, kontorvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting, med tilhørende utearealer og infrastruktur.

1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankart, datert 03.01.2023 i målestokk 1:500 (i Ax1).

Deler av gjeldende planer som blir berørt av reguleringsplanen:

Navn	Ikrafttredelsesdato
• Kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027	03.09.2015
• Detaljert reguleringsplan: Natsteinøyra (plan-ID: 2002183)	24.10.2002

Deler av gjeldende/eldre reguleringsplaner innenfor planområdet, oppheves samtidig med vedtak av reguleringsplanen.

1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	**(pbl §12-5, nr. 1)**
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T1-2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**(pbl §12-5, nr. 2)**
Kjørevei	o_KV
Fortau	o_FO
Grønnstruktur	**(pbl § 12-5 nr. 3)**
Turdrag	o_TD
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	**(§12-5. Nr. 6)**
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BSV
Hensynssoner	**(pbl § 12-6)**
Frisikt	H140
Bestemmelsesområder	**(pbl § 12-7)**
Utforming sjøfront	#1

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 Terrenginngrep og massehåndtering

Terrenginngrep og terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, veiskjæringer og skråninger skal revegeters og beplantes på en tiltalende måte. Organiske masser skal ivaretas og benyttes til grønnstruktur-formål og utearealer i planområdet.

3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Kjørevei, adkomst til felles parkeringsplasser og anlegg skal så langt som terrenget tillater det opparbeides med fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn etter plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.

Det skal være tilrettelagt for adkomst med utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet.

Utenomhusplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

a) Bebyggelsens plassering, form, høyde, dimensjoner, materialer og fargebruk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes en god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk, samt i sammenheng med omgivelsene og terrenget.
b) Terrengbehandling og ev. gjerder/murer.
c) Kjøreveier med adkomst/utkjøring inkl. kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy.
d) Interne gangveier og arealer for opphold.
e) Parkering (bil, HC og sykkel).
f) Belysningsplan.
g) Nettstasjoner for energiforsyning.
h) Ordning/plassering for renovasjon.
i) Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.
j) Ivaretakelse av prinsippene om universell utforming for utearealer, med nivåforskjeller for kjøre- og gangarealer etter behov/krav.

3.5 VAO-plan og overvannshåndtering

Det skal ved søknad om rammetillatelse for nybygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen i planområdet.

VOA-planen skal vise:
a) Nytt og eksisterende ledningsnett.
b) Tilkobling til kommunal vannforsyning.
c) Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
d) Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200-årsflom.
e) Renseanlegg og ledningsnett skal dimensjoneres for avløp.

3.6 Energi, nettstasjoner og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende høyspentkabler i grunn. Flytting, nærbygging og arbeid nær anleggene må avklares med netteier, jf. § 7.3.

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor formål F/K/T i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal framgå av utenomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Muligheten for alternative energikilder, herunder fjernvarme, skal vurderes.

3.7 Tekniske anlegg

Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kabler og fiber tillates innenfor alle formål i planområdet.

3.8 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer, støttemurer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder og støttemurer tillates etablert utenfor byggegrenser.

3.9 Klimagassreduksjoner

Nye utbygginger skal søke å minimere klimagassutslippene. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge et klimagassbudsjett.

3.10 Havnivåstigning og stormflo

Alle bygninger og anlegg innenfor planområdet må utformes for å tåle stigning i havnivå og stormflo.

Planområdet skal arronderes slik at terrengnivå for nye bygninger og felles adkomst har minimum kote 3,5 meter over havet.

3.11 Kulturmiljø og kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget skal varsles i henholdt til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, nr. 1)

4.1 Forretning, kontor og tjenesteyting F/K/T1-2

Innenfor formålet tillates etablert virksomheter innenfor forretning, kontor og tjenesteyting. Frem til helhetlig områdeplan for Natsteinøyra iht. «Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027» kap. 5.10 jf. bestemmelse pkt. 2.10.3 er vedtatt, tillates kun etablert offentlig tjenesteyting. Dersom helhetlig plan ikke er vedtatt innen 31.12.2028 kan alle typer virksomheter innenfor formålet tillates.

Det tillates etablert handel med plasskrevende varer og dagligvarer.

Det tillates virksomheter innenfor både offentlig og privat tjenesteyting.

Tillat bebygd areal (BYA) innenfor formålet BB er % BYA = 80 %. Dette inkluderer overflateparkering.

4.2 Takform og byggehøyde

Bebyggelsen skal ha ensartet og/eller harmonerende takformer i planområdet.

Maksimalt tillate byggehøyder er angitt på plankartet. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil 2 meter over angitte maksimumshøyder (OK tak).

4.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser.

Utenfor byggegrense tillates:

- Støttemurer etablert med minimum 3 meters avstand til kommunale VAO-ledninger i vei.
- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikret med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende.
- VAO-ledninger, el-kabler og fiberkabler.

4.4 Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med bestemmelsene i Byplan for Sortland etter følgende norm:

Formål	Minimumsantall parkeringsplasser pr m2 BRA
Forretning	1 bil pr. 50m2 BRA
Kontorareal	1 bil pr. 75m2 BRA
Tjenesteyting	1 bil pr. 75 m2 BRA

Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser.

HC-parkering: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Plassene skal avsettes med best mulig plassering/kortest mulig avstand til

hovedatkomst, og både parkeringsplass og adkomst utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

Parkeringsplasser ut mot gata skal parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta fotgjengere.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

5.1 Kjørevei o_KV

Formålet omfatter areal til offentlig kjørevei. Dette er areal til veiens kjørebane, veiskulder og eventuelt rekkverksrom.

5.2 Fortau o_FO

Formålet omfatter areal til offentlig fortau.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 3)

6.1 Turdrag o_TD

Arealet utgjør offentlig grønn forbindelseslinje som skal sikre sammenhengende atkomst til marka, sjøen og fremtidig parkområde iht. Byplanen.

Arealet kan påfylles jord- og vegetasjonsmasser, revegeteres, samt beplantes med busker/hekk og trær.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-6)

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BSV

Utgjør avslutning av utfyllingen og sjøareal. Det tillates etablert fyllingsfront innenfor deler av arealet, jf. § 9.1.

8 HENSSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt H140

I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen.

9 Bestemmelsesområder (pbl § 12-6)

9.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (fyllingsfot) #1

Innenfor området kan det gjøres utbedringer og vedlikehold på eksisterende utfylling, også under havflaten.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før rammetillatelse

a) Utomhusplan i henhold til § 3.4, inkludert dokumentasjon på at krav til parkeringsplasser oppfylles, skal foreligge.
b) Det skal framlegges overordnet VAO-plan for utbyggingen i henhold til § 3.5.
c) Det skal foreligge et klimagassbudsjett for ny bebyggelse, jf. § 3.9.
d) Mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi skal være utredet.

10.2 Før brukstillatelse

a) Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel er opparbeidet.
b) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
c) Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med gjeldende veinormal (N100, Statens vegvesen).
d) o_TD skal være etablert som turdrag iht. § 6.1.