BESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Strandskog næringsområde

PlanID: 1870 2017 341
Forslagsstiller: Sortland kommune
Utarbeidet av: Plankontoret/Plan1 AS

Reguleringsbestemmelser datert: 15.02.21
Dato for siste revisjon: 21.01.26
Plankart datert: 21.11.20
Dato for siste revisjon: 21.01.26
Vedtatt dato:

1. Planens hensikt

Innenfor planområdet er det i dag flere forretnings- og næringsbedrifter, mens deler av området er ubebygd. Hensikten med planarbeidet er å stadfeste dagens bruk som forretnings- og næringsområde, samt legge til rette for videreutvikling av handelsvirksomhet i området. Det har også vært viktig å avklare kryss- og avkjøringsløsninger fra Vesterålsgata gjennom planarbeidet, samt regulere interne vegløsninger innenfor næringsområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støy

- Ved planlegging og søknad om tiltak skal forurensning som støv og støy løses tilfredsstillende. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv), samt Retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av byggesaker innenfor planområdet.

Forurensning

- Ved utfylling skal det benyttes rene masser. Dersom det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming

- Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming ivaretas iht. TEK17.
- Areal ved publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående med ledelinjer og ledende elementer og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

Vegetasjon og terreng

- Ved utfylling av arealer i sjø, skal denne utformes og dimensjoneres etter Statens vegvesen Håndbok N200 Vegbygging for å sikre mot bølgeerosjon.
- Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke framstå som bakside. Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan, plastret fylling. Blokkstørrelse minimum diameter Ø 0,5 m.
- Ledningsnett for strøm, energianlegg og telekommunikasjon tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet.

Estetisk utforming

- Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal legges til grunn ved fargevalg for nye bygninger, eller ved påbygg/ombygging av eksisterende bygninger.
- Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålsgata som kan være skjemmende.
- Ved suksessiv utbygging forutsettes at hver utbygging utføres etter en helhetlig plan for området, slik at estetiske og landskapsmessige krav ivaretas i overgangssoner mellom utbygget og ubebygget område og terreng.
- Belysning skal i størst mulig grad etableres slik at det ikke er til sjenanse for omliggende boligområder.
- Utforming og organisering av områder langs Vesterålsgata skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot gata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålsgata.
- Maks tillatt byggehøyde er kotehøyde +13.

Skilt og reklame mot Vesterålsgata

- Skilt og reklameinnretninger i tilknytning til bebyggelsen skal dimensjoneres med grunnlag i profilering fra internt veisystem, ikke med grunnlag i størst mulig fjernvirkning.
- Reklame på fasader som vender seg mot Vesterålsgata er ikke tillatt. Skilt på bygning som inneholder bedriftsnavn, ikke reklame for enkelte vareslag, kan tillates. Utforming og plassering av skilt skal omsøkes til og godkjennes av Statens vegvesen.
- Reklame oppføres i henhold til kravene i Statens vegvesens håndbok V323 Reklame og trafikkfare.

Avkjørsler

- Det er vist avkjørselspiler på plankartet. Disse viser hvilken vei avkjørslene skal være i fra, men kan sideveis forskyves.

2.3 Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

- Dersom det oppdages gjenstander, konstruksjoner eller andre funn i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighet og Sámediggi – Sametinget kontaktes i henhold til Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Dersom bebyggelse som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges, må den flyttes bak byggegrense.
- Trafo og parkering tillates utenfor byggegrensene på NF1 og NF2.
- Der byggegrensen ikke er vist i kartet, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen, dersom ikke annet er nevnt.
- Fyllingsfot i sjø skal etableres innenfor plangrensen.

Kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Miljøvennlige materialer skal benyttes ved oppføring av bygg.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det omsøkte delområdet i målestokk 1:500 som viser:
  - planlagt bebyggelse og plassering
  - materialbruk
  - eksisterende og fremtidig terreng
  - beplantning og møblering
  - belysning og skilt støttemurer, gjerder o.l.
  - plassering og utforming av adkomstveger og avkjørsler
  - parkering for bil og sykkel
  - plassering av trafo
  - snødeponi
  - avfallshåndtering
  - støyskjermingstiltak
  - avslutning mot sjø
  - hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt (ledelinjer, oppvarmede areal, kontraster mv).
- Ved all utbygging kreves plan som viser løsninger for strøm, vann og avløp.

  Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept. Planen skal også vise føringsveier for overvann og flomvann, inkludert nødvendige løsninger for fordrøyning/infiltrering i grunnen og flomreduserende tiltak.

3.1.2 Energianlegg (EA1-EA2)

Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

- Området skal benyttes til trafo.

3.1.3 Vann og avløpsanlegg (VA1 og VA2)

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg.
- Maksimal utnyttelse for VA1 settes til 80 % BYA, inkludert parkering.
- Største tillatte gesimshøyde (eller mønehøyde) settes til kote + 9,4 m etter NN2000.

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SB1-SB2)

Arealbruk (§ 12-7 nr. 1)

- Området skal benyttes til anlegg for fellesbrygger med båtplasser, parkeringsplass for småbåthavna, serviceanlegg eller annet formål som fremmer rekreasjon samt utvikling og bruk av småbåthavna.
- Småbåtanlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg: næring/forretning (NF1-NF2)

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Innenfor området tillates det etablert bebyggelse for og arealer for industri, håndverks- og lagervirksomhet, forretning og kontor.
- Det tillates bare handel med plasskrevende varer i planområdet. Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre og engrosvarer.
- Maksimal utnyttelse for hver eiendom innenfor området settes til 80 % BYA, inkludert parkering.
- Innenfor NF1 og NF2 tillates det totalt maksimalt 15000 m^2 BRA ny næringsbebyggelse.
- Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal (BRA) til forretning på over 3000 m^2.
- To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig.
- Største tillatte gesimshøyde (eller mønehøyde) settes til 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal gesimshøyde med inntil 4 m for maksimalt 5 % av takflaten. Eventuelle takoppbygg skal ligge tilbaketrukket fra hovedtakets ytre gesims.
- Nye etableringer innenfor området skal ha adkomst fra sør. Dette gjelder ikke eiendommene gnr/bnr 15/ 263, 15/280, 15/1650 og 15/1651 som er vist med adkomst fra nord.
- Eiendommen gnr. 15 bnr. 1651 har rett til adkomst fra f_KV4 over gnr. 15 bnr. 1650.
- Eksisterende bygg på boligeiendommen gnr. 15 bnr. 263 kan bestå, men kan ikke bygges opp igjen etter ev. brann eller riving.
- Det tillates ikke utelagring direkte mot Fylkesvei 82 eller Sjøfronten som kan være skjemmende.

Parkering og trafikkregulering (§ 12-7 nr. 7)

- I bygge- og delesaker skal det som minimum anlegges 1 parkeringsplass pr. 100 m^2 BRA industri- og lagerbebyggelse, 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 BRA forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. 75 m^2 BRA kontorareal.
- Det skal som minimum anlegges 1 parkeringsplass for forflytningshemmede (HC – plass) for hver hovedinngang til hver forretningsvirksomhet.

- I bygge- og delesaker skal oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter, og skal være i nærhet til inngang. Antall plasser beregnes ut fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes. 20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Fast dekke skal anlegges med en kombinasjon av to eller flere typer dekke, eks. asfalt og belegningsstein. Dette skal komme frem av utomhusplan.

3.2.2 Kjøreveg (KV1-KV5)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Kjøreveger omfatter private og felles adkomster.
- Kjørevegene skal opparbeides i henhold til Statens Vegvesen håndbok N100.

Offentlige formål eller fellesareal (§ 12-7 nr. 14)

- Kjøreveg merket o_KV1 og o_KV2 er offentlige veger.
- Kjøreveg merket f_KV3, f_KV4 og f_KV5 er felles for de eiendommene og boenhetene de gir adkomst til.

3.2.3 Fortau (F)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet med minimum 2,5 meters bredde.

Offentlige formål (§ 12-7 nr. 14)

- Fortau merket o_F er offentlige fortau.

3.2.4 Gang-/sykkelveg (GS1-GS6)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Utforming skal være etter Statens vegvesens normaler. Områdene opparbeides med minimum 3 meters bredde. Gang- og sykkelvegene skal ha en utforming som tydeliggjør at de er gjennomgående der de krysser avkjørsler.

Offentlige formål eller fellesareal (§ 12-7 nr. 14)

- Gang-/sykkelveg merket o_GS1-o_GS5 er offentlige gang-/sykkelveger.
- Gang-/sykkelveg merket f_GS6 er felles for de eiendommene og områdene de ligger inntil.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Annen veggrunn skal nyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger, støttemurer, grøfter, trafikkutstyr og vegrekkverk. Arealene som ikke er eksponert mot sjø, skal tilsåes og beplantes.

Offentlige formål, fellesareal eller privat areal (§ 12-7 nr. 14)

- Annen veggrunn merket o_AVT er offentlige annen veggrunn langs offentlige veger, gang-/sykkelveger og fortau.
- Annen veggrunn merket f_AVT er felles annen veggrunn langs felles veger og gang-/sykkelveger som er felles for de eiendommene og områdene de ligger inntil.
- Annen veggrunn merket AVT er privat annen veggrunn langs private veger og gang-/sykkelveger.

3.2.6 Kollektivholdeplass (KH)

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Områdene skal benyttes bussholdeplasser og er offentlige.
- Bussholdeplassene skal være universelt utformet i henhold til TEK17 § 8-2.

3.2.7 Parkeringsplasser (PP1-PP2)

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Områdene skal benyttes som private parkeringsplasser ifm. småbåthavna.
- Innenfor PP1 skal det opparbeides 10 parkeringsplasser.
- Innenfor PP2 skal det opparbeides 18 parkeringsplasser.

3.3 Park (§ 12-5 nr. 3) (PA1-PA2)

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Områdene inn mot adkomstveien til Strandskog næringsområde skal utgjøre en buffersone til bebyggelsen og småbåtanlegget bak. Det skal plantes en vegetasjonsskjerm mot adkomstvegen til Strandskog næringsområde med god tetthet.
- Områdene skal opparbeides med et parklignende preg.
- Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- Innenfor parkområdene tillates det opparbeidet overvannstiltak.

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

Arealbruk og utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Området er en del av sjøen hvor det kan legges VA-ledninger.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a, jf.12-6)

Sikringssoner - frisikt (H 140)

- I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm, gjerder og andre tiltak som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Andre sikringssoner (H 190)

- Sikringssonene er trasé til vann- og avløpsledninger. De kan også benyttes for tiltak for nødvendig håndtering av overvann. Det skal ikke føres opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonene.

Faresone – flomfare – stormflo (H 320)

- Anlegg og konstruksjoner kan oppføres dersom de utformes slik at de tåler å bli utsatt for flom. Sammen med søknaden om tiltak skal det foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot bølgepåvirkning og vanninntrenging jf. pbl. § 28-1 første ledd.
- Ved oppføring av bebyggelse og faste anlegg skal laveste tillatte gulvhøyde være kote + 3,4 m etter NN2000. Kjeller eller andre konstruksjoner under kote + 3,4 m må bygges slik at de tåler å bli satt under vann. Nye fyllinger minimum kote + 3,1 m etter NN2000.

Krav vedrørende infrastruktur (H410)

- Innenfor infrastruktursonene er det eksisterende høyspentkabler og areal for framtidig høyspentkabler.
- Det tillates ikke tiltak nærmere enn 2 meter fra senter, eksisterende og framtidig ledning.
- Hvis eksisterende høyspentkabler legges om eller fjernes, utgår byggeforbud ift. de aktuelle kablene. Byggeforbud for eksisterende kabler som opprettholdes, samt ift. nye kabler som legges, er min. 2 meter.
- Ved ev. tiltak innenfor infrastruktursonen skal dette på forhånd avklares med kraftleverandør.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før rammetillatelse (NF)

- Godkjent rammeplan for vann-, avløp og overvann skal være levert ved søknad om rammetillatelse og ved ett-trinns behandling.
- Før utfylling i sjø tillates, skal nødvendig tillatelse etter forurensningsloven være gitt. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Statsforvalteren.
- Ny adkomst o_KV2 skal være etablert, og eksisterende adkomst for gnr/bnr 15/144, 15/477, 15/629, 15/884, 15/1815 og 15/2183 skal være sanert. Dette kravet gjelder ikke for gnr/bnr 15/ 263, 15/280, 15/1650 og 15/1651 som er vist med adkomst fra nord.
- Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse på gnr/bnr 15/ 263, 15/280, 15/1650 og 15/1651, skal ny adkomst fra nord (f_KV4) være etablert, og eksisterende adkomster fra 15/1651 ut mot Fv. 82 være sanert.
- Utfylling i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14 før byggetillatelse gis. Søknad for tillatelse sendes til Sortland havn KF.

5.2 Før igangsettingstillatelse for nye tiltak (NF)

- Det skal utarbeides skiltplan for alle kryss i Vesterålsgata innenfor planområdet som skal oversendes Nordland fylkeskommune for godkjenning.
- Detaljprosjektert overvannsplan skal utarbeides og godkjennes av kommunalteknikk avd. Vann og avløp v/Sortland kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Adkomsten til gnr. 15 bnr. 17 fra Fv. 82 skal bygges om og strammes opp i tråd med Statens vegvesen Håndbok N100.
- Atkomsten til gnr. 15 bnr. 17 fra Steiroveien skal bygges om og strammes opp i tråd med Statens vegvesen Håndbok N100.

- Krysset fv. 82 - Steiroveien skal oppgraderes og bygges om, med breddeutvidelse med trafikkøy nord for krysset med Steiroveien, breddeutvidelse og trafikkøy i krysset i Steiroveien, samt venstefelt og forbikjøringsfelt (venstresvingefelt) inkl. trafikkøy for trafikk som kommer Vesterålsgata sørfra og skal opp Steiroveien.
- Når avkjørsel o_KV2 er etablert og interne atkomstveger gjør det mulig, skal direkteatkomsten til gnr. 15 bnr. 925 kun benyttes av mindre kjøretøy, og vareleveranse med vogntog skal skje via ny avkjørsel i sør.
- For tiltak som berører og grenser til Vesterålsgata (fv. 82), skal det utarbeides detaljert byggeplan som skal oversendes Nordland fylkeskommune for godkjenning.
- For større tiltak som berører fylkesvegen (f.eks. ombygging av kryss) skal det inngås gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune.
- Før utfylling i sjø, skal det være dokumentert at grunnforholdene er stabile og tåler planlagt tiltak og belastning. Lokalstabilitet som følge av ev. planlagt terrenginngrep i planområdet skal vurderes/prosjekteres og dokumenteres av geotekniker. Dersom terrenget forblir uendret, eller endret maksimalt +/- 0.5m, er det ikke behov for videre geoteknisk prosjektering. Større terrenginngrep kan tillates, dersom nærmere geotekniske vurderinger klarerer området.

5.3 Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye tiltak (NF)

- Der det kreves støyskjermingstiltak, skal dette være opparbeidet.
- Utomhusarealer skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- Vann og avløp samt annen teknisk infrastruktur skal være opparbeidet for det omsøkte tiltaket.
- Før nærings/forretningsareal som grenser opp mot grønnstrukturformål tas i bruk, skal følgende være opparbeidet, som vist i plankartet:
    - Grønnstrukturområdene
    - Parkeringsareal ved småbåthavn.