PROSJEKTBESKRIVELSE OG ILLUSTRASJONSHEFTE

Detaljregulering for Havnegata 3

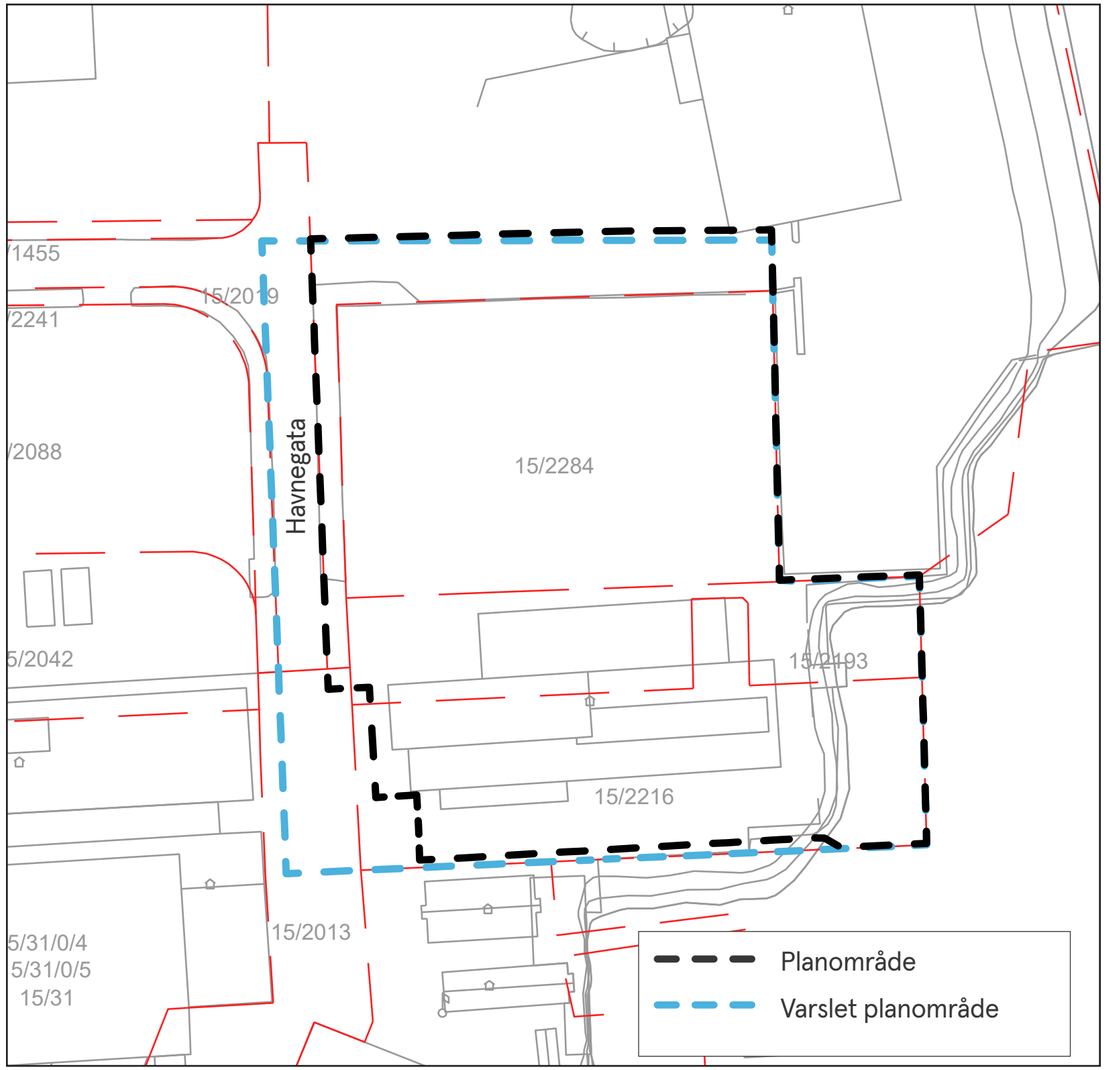


ILLUSTRASJONSHEFTET ER IKKE JURIDISK BINDENDE OG VI TAR FORBEHOLD OM AT DET KAN VÆRE FEIL I DOKUMENTET

INNHOLD

Planområdet..... side 2
Plankart og arealtabell med formål..... side 3
Etasjer/byggehøyder..... side 4
Hensyns- og sikringssoner/bestemmelsesområder side 5
Dokumentasjons- og rekkefølgekrav..... side 6
Snitt..... side 7
Situasjonsplan..... side 8
Utomhusplan - Bygulv..... side 9
Volumstudier..... side 10
Solstudier..... side 28
Vindstudier..... side 30
Arealer i illustrasjonsprosjekt..... side 31
Planløsning..... side 32
Kjøreadkomster/brann og redning..... side 36
Gangforbindelser..... side 37

PLANOMRÅDET



PLANKART OG AREALTABELL MED FORMÅL



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- SF — Sentrumsformål (forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- FO — Fortau
- ATI — Trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur

§12 - 6 - Hensynssoner

- H190 — Andre sikringssoner (Avløps-/utslippstrasé)
- H320 — Flomfare
- H390 — Annen fare (Forurenset grunn)

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland
Dato for basiskart: 17.01.2025
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-33N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500
0 12.5 25m

N

Detaljregulering

Detaljregulering for Havnegata 3

Sortland – Suortá kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1870_2024374

Forslagsstiller: Hotelleiendom Nord As

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra ..... til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra ..... til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			28.05.25	
Oppstartsmøte...			05.04.24	
PLANEN ER UTARBEIDET AV: lpo	PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN
			06.03.26	A.A.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef

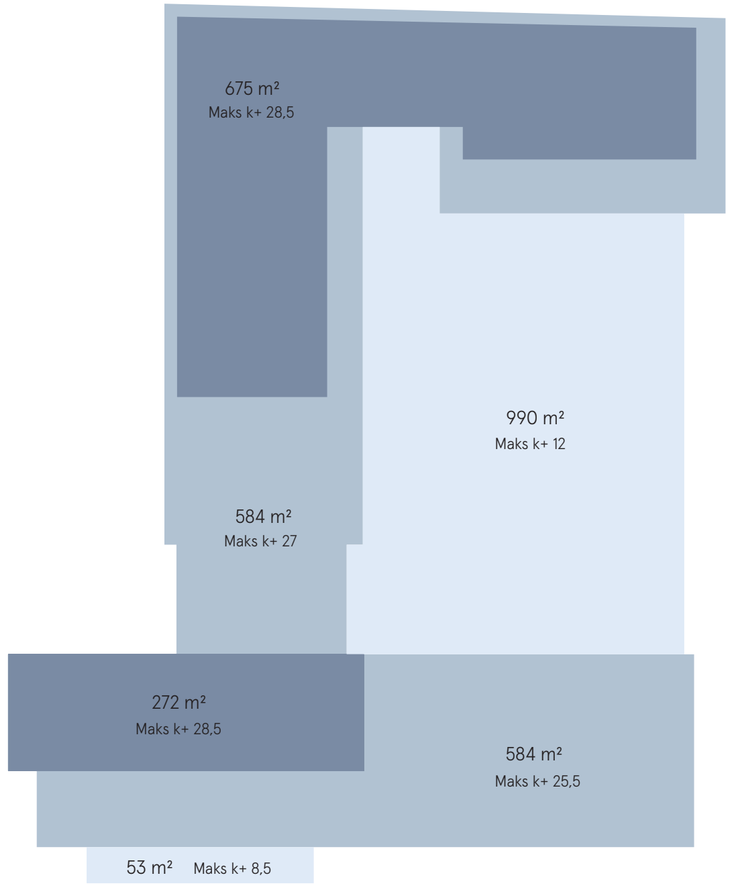
Arealformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1130 - Sentrumsformål	5663,7
Sum areal denne kategori:	5663,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2012 - Fortau	195,5
2180 - Trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur	611,6
Sum areal denne kategori:	807,1
Totalt alle kategorier:	**6470,7**

BYGGEGRENSE MED HØYDER



ETASJER I ILLUSTRASJONSPROSJEKT



Total grunnflate: 3158 m2

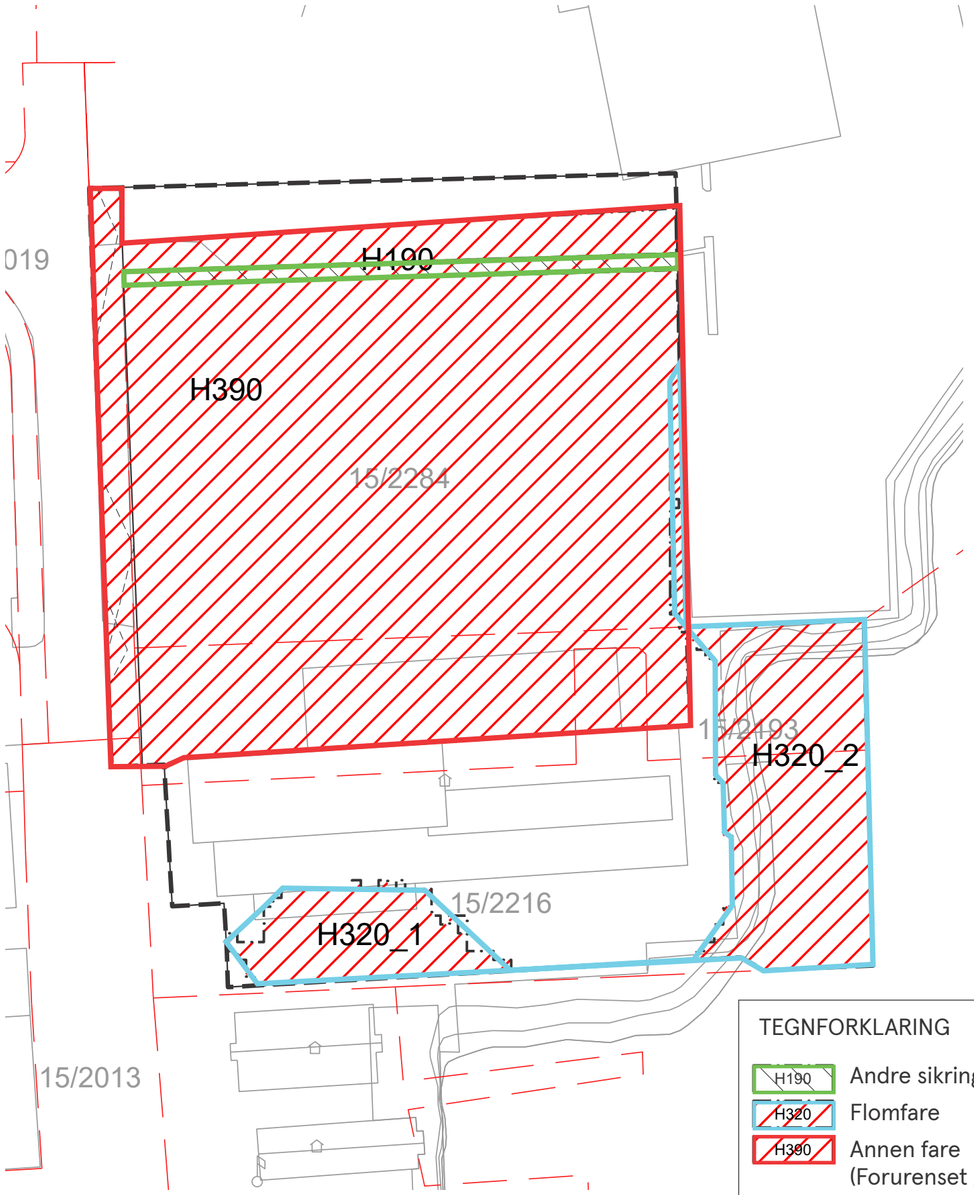
- *7 etasjer - 29%*
- *6 etasjer - 37%*
- *1 etasje - 33%*

Planforslaget åpner for byggehøyder fra 1 til 7 etasjer, avhengig av plassering på tomten.

Plankart og bestemmelsene viser hva som kan bygges innenfor de ulike høydene og byggegrensene:

- Innenfor kote 28,5: opptil 7 etasjer,med nødvendig teknisk infrastruktur på taket.
- Innenfor kote 27: opptil 6 etasjer, og takflatene kan brukes som uteareal.
- Innenfor kote 25,5: opptil 6 etasjer, med nødvendig teknisk infrastruktur på taket.
- Innenfor kote 12: opptil 1 etasje, og taket kan brukes som uteareal.
- Innenfor kote 8,5: opptil 1 etasje, med nødvendig teknisk infrastruktur på taket

HENSYNS- OG SIKRINGSSONER



TEGNFORKLARING

- H190 — Andre sikringssoner
- H320 — Flomfare
- H390 — Annen fare (Forurenset grunn)

BESTEMMELSESOMRÅDER



BESTEMMELSESOMRÅDER

- #1
- #2
- #3
- #4
- #5

DOKUMENTASJONS- OG REKKEFØLGEKRAV

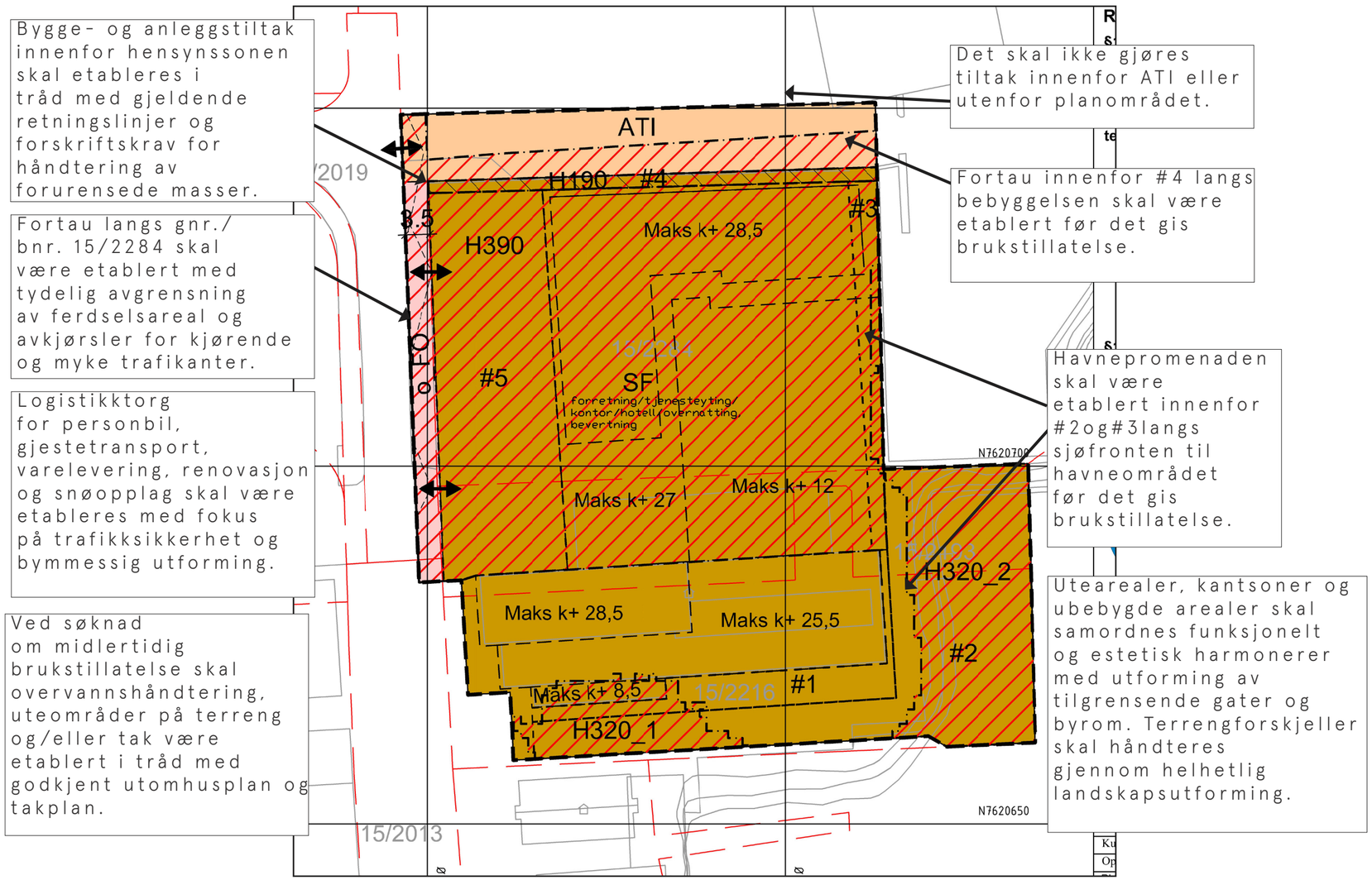
Dokumentasjonskrav

Planbestemmelsene omfatter en rekke dokumentasjonskrav som skal foreligge ved søknad om ramme- og igangsettingstillatelse.

Dokumentasjonskravene sikrer at bebyggelse, uteområder og krav til teknisk infrastruktur etableres i tråd med prosjektets målsetninger og kommunens føringer.

Dette gjelder temaer som overvann, utomhus-, tak-, skilt- og belysningsplaner, arkitektur- og fargesetting, støy, vann og avløp, lokal- og områdestabilitet, VA og kabler i grunnen, tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og kvalitetsprogram til miljø og energi.

Rekkefølgekrav



SNITT MED MAKSIMALE KOTER OG GESIMS

TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE (TRINN 1)

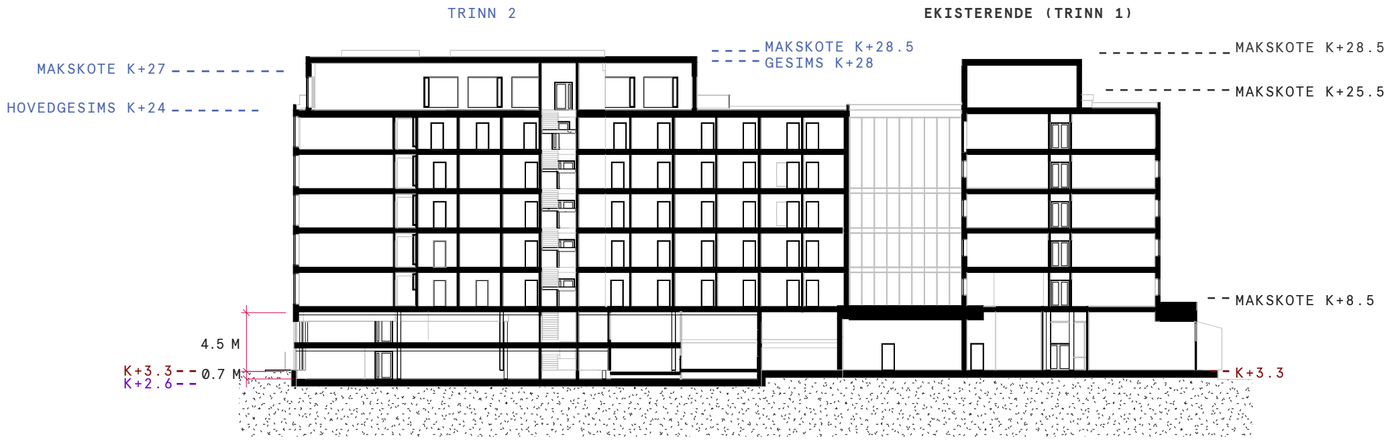
TRINN 2

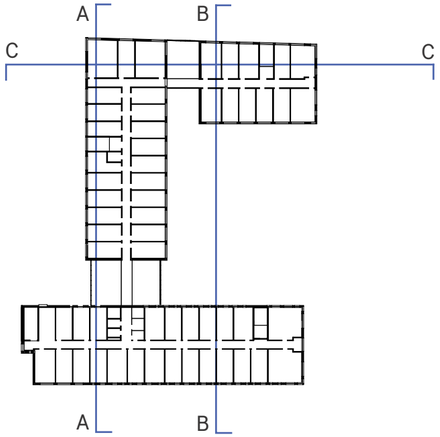
TRINN 3

KOTE DEKKE DEKKE HOTELL OG NÆRING

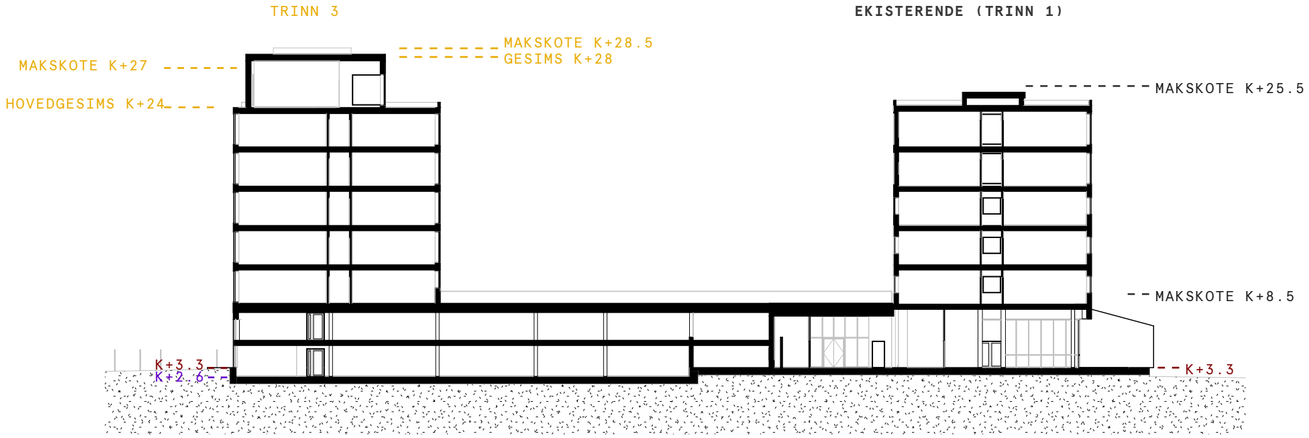
KOTE DEKKE DEKKE PARKERING

SNITT AA

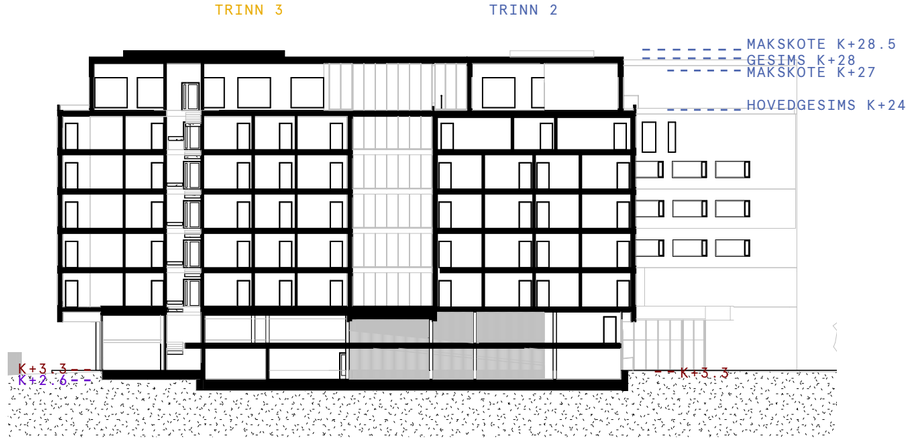




SNITT BB

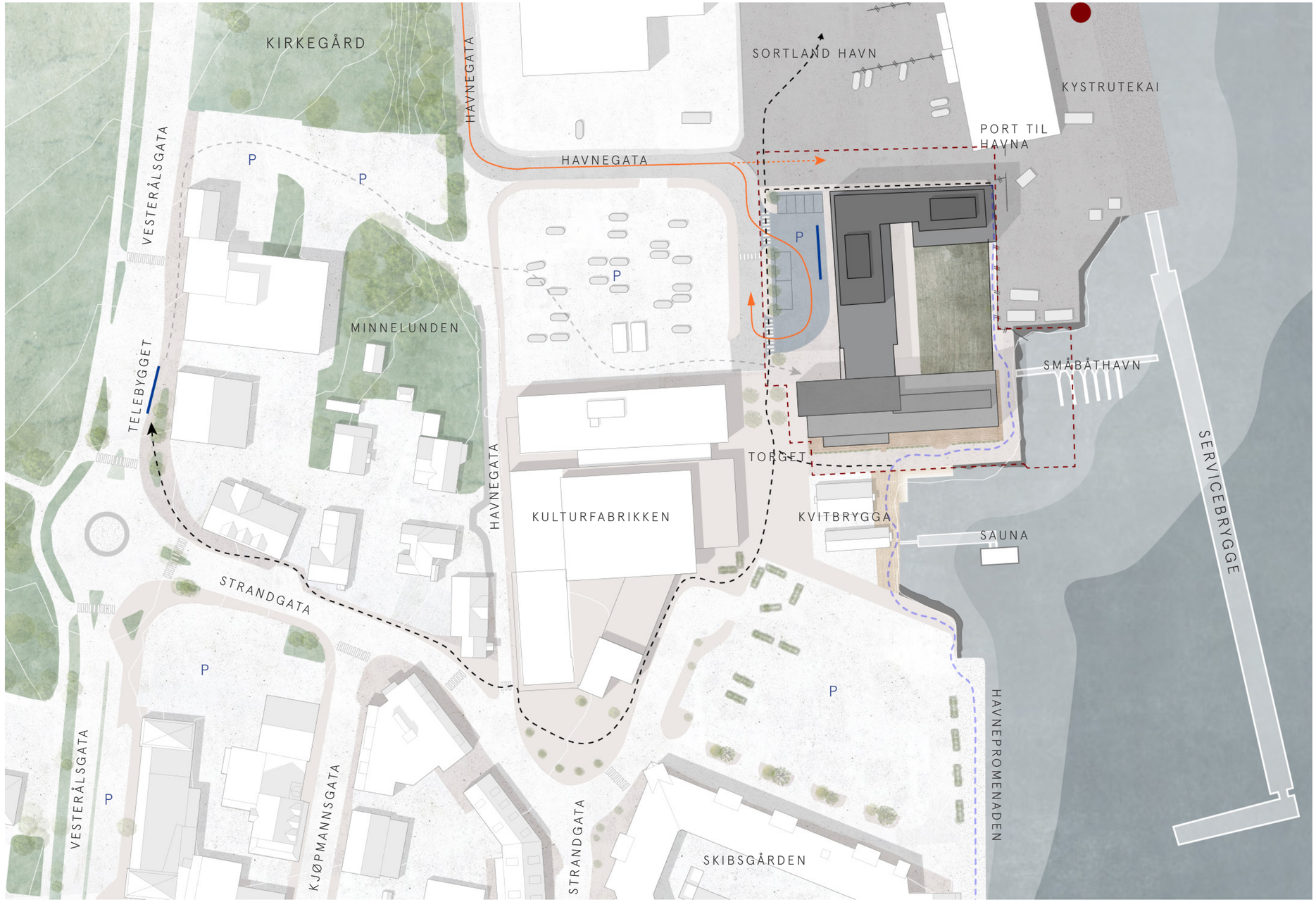


SNITT CC



M 1:400

SITUASJONSPLAN



TEGNFORKLARING

- TREDEKKE
- GRESS PÅ TAK- OVERVANNSHÅNDTERING
- KJØREVEI INN TIL PLANOMRÅDE
- HAVNEOMRÅDE
- VEI, PARKERING, DEKKE
- FORTAU/TORG
- LOGISTIKK PÅ PLANOMRÅDET
- HAVNEPROMENADEN
- P PARKERING
- KJØREMØNSTER
- GJERDE
- BUSSHOLDEPLASS
- GÅENDE FRA TELEBYGGET BUSSHOLDEPLASS
- SNARVEI FRA TELEBYGGET BUSSHOLDEPLASS
- KYSTRUTEKAI
- PLANAVGRENSNING

M 1:1000

UTOMHUSPLAN - BYGULV

HAVNEGATA

SORTLAND HAVN

KYSTRUTEKAI

PORT TIL HAVNA

FORTAU

FORTAU

NY BEBYGGELSE

H11

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

VINTERHAGE

TORGET

KULTURFABRIKKEN

KVITBRYGGA

SAUNA

HAVNEPROMENADEN

SMÅBÅTHAVN

SERVICEBRYGGE

TEGNFORKLARING

- TREDEKKE
- FORTAU/TORG
- LOGISTIKK
- KJØREVEI INN TIL PLANOMRÅDE
- HAVNEOMRÅDE
- VEI, PARKERING, DEKKE
- GJERDE
- KJØREMØNSTER
- INNGANGER
- PUBLIKUMSRETTEDE AREALER/ FUNKSJONER
- SYKKELPARKERING
- KYSTRUTEKAI
- PLANAVGRENSNING

M 1:500

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

A: PERSPEKTIV FRA KIRKEVEIEN VEST FOR VESTERÅLSGATA MOT HAVNEGATA 3.





DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

B: PERSPEKTIV FRA VESTERÅLSGATA MOT HAVNEGATA 3.





DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

C: PERSPEKTIV FRA RUNDKJØRING I VESTERÅLSGATA NED STRANDGATA.





DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

D. PERSPEKTIV FRA STRANDGATA MOT TORGET.





DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

E. PERSPEKTIV FRA NORDSIDEN AV SKIBSGÅRDEN MOT KULTURFABRIKKEN OG HAVNEGATA 3.





DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

F. PERSPEKTIV FRA HAVNOMRÅDET/KYSTRUTEKAIA MOT HAVNEGATA 3.





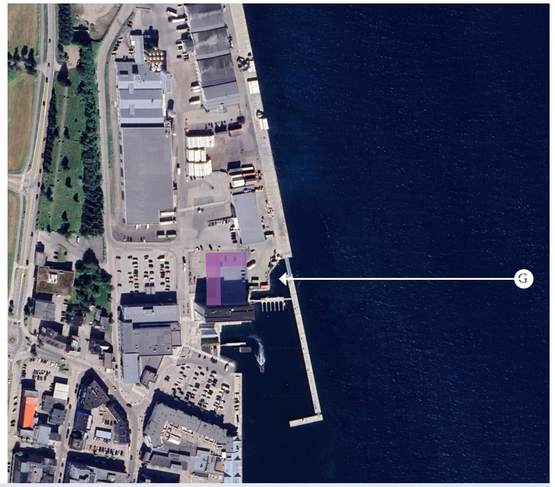
DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
FJERNVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE

G. PERSPEKTIV FRA ØST MOT PLANOMRÅDET



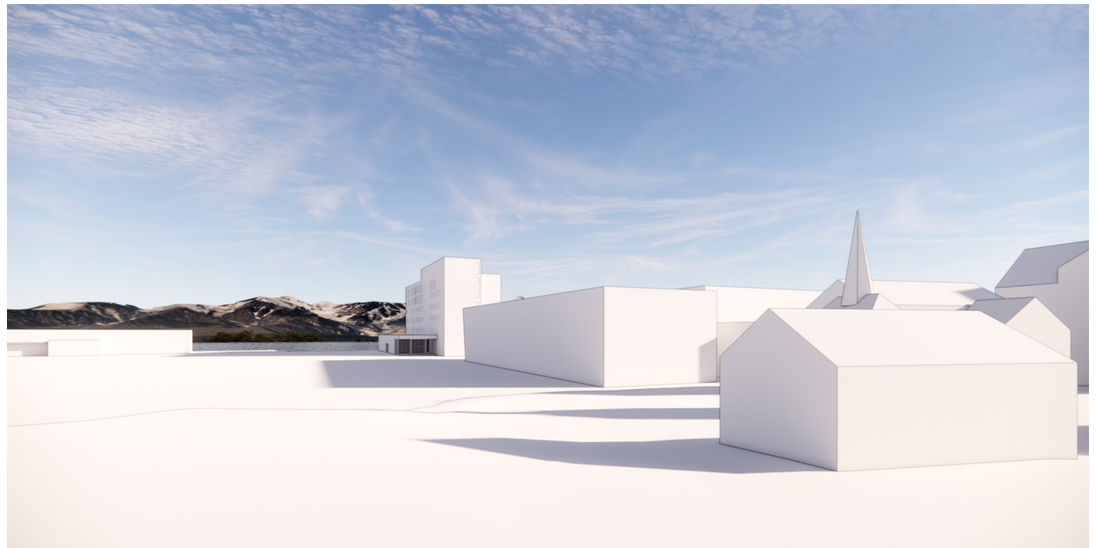


DAGENS SITUASJON



FREMTIDIG SITUASJON

VOLUMSTUDIER
NÆRVIRKNING - MED OG UTEN NY BEBYGGELSE



H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - DAGENS SITUASJON



H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - MED NY BEBYGGELSE PÅ HAVNEGATA 3





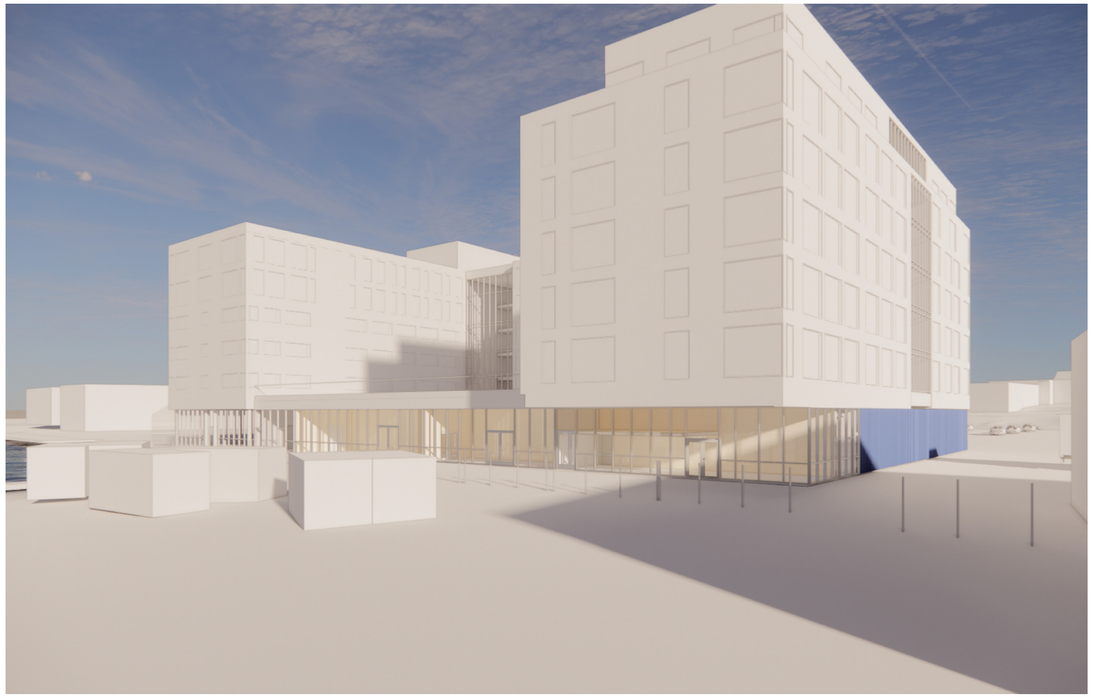
H. PERSPEKTIV FRA MINNELUNDEN - MED NY BEBYGGELSE PÅ HAVNEGATA 3 OG NY BEBYGGELSE NORD FOR KULTURFABRIKKEN

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





1. FRA PARKERINGSPLASS I VEST



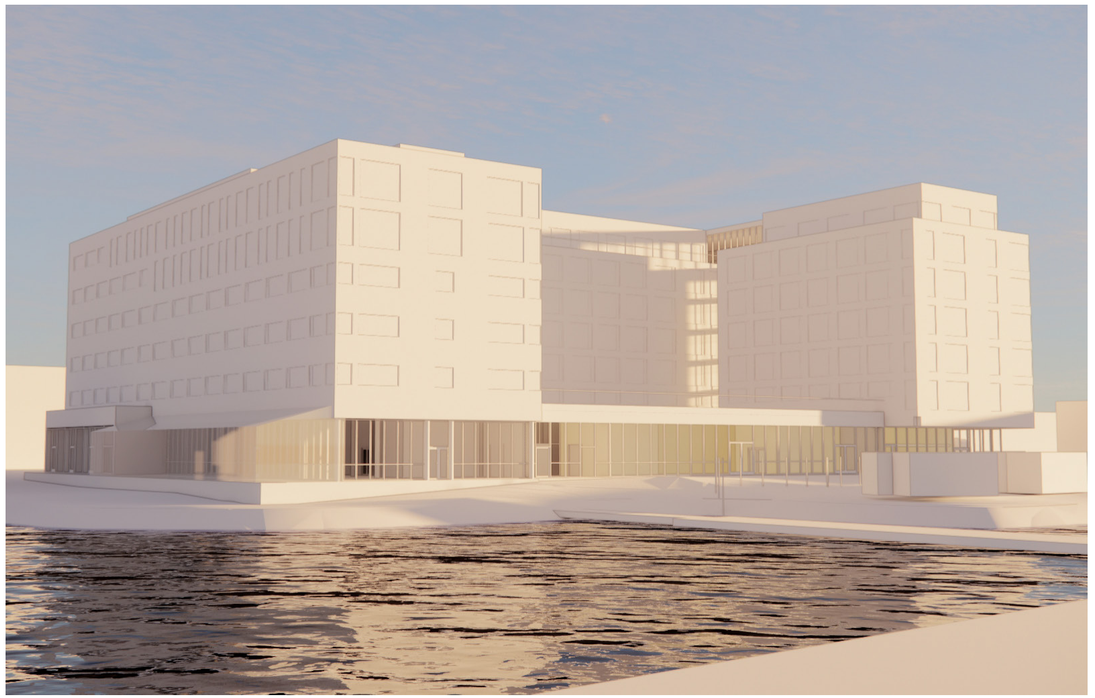
2. FRA KYSTRUTEKAI

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





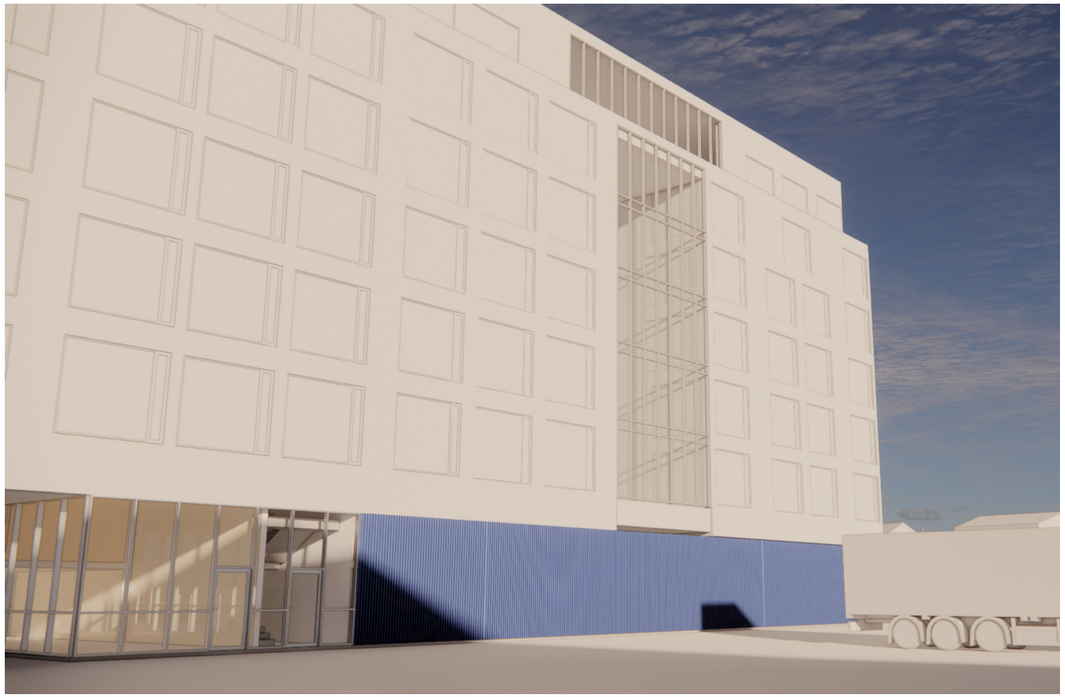
3. FRA GÅRDSROMMET



4.FRA ØST

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





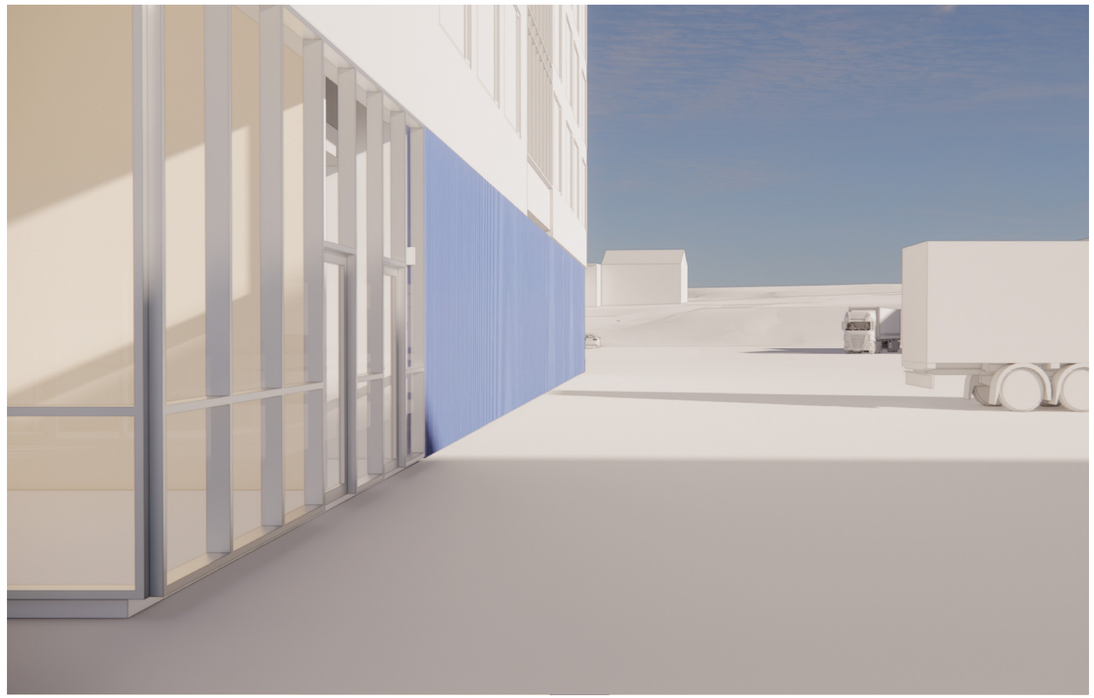
5. FRA SORTLAND HAVN



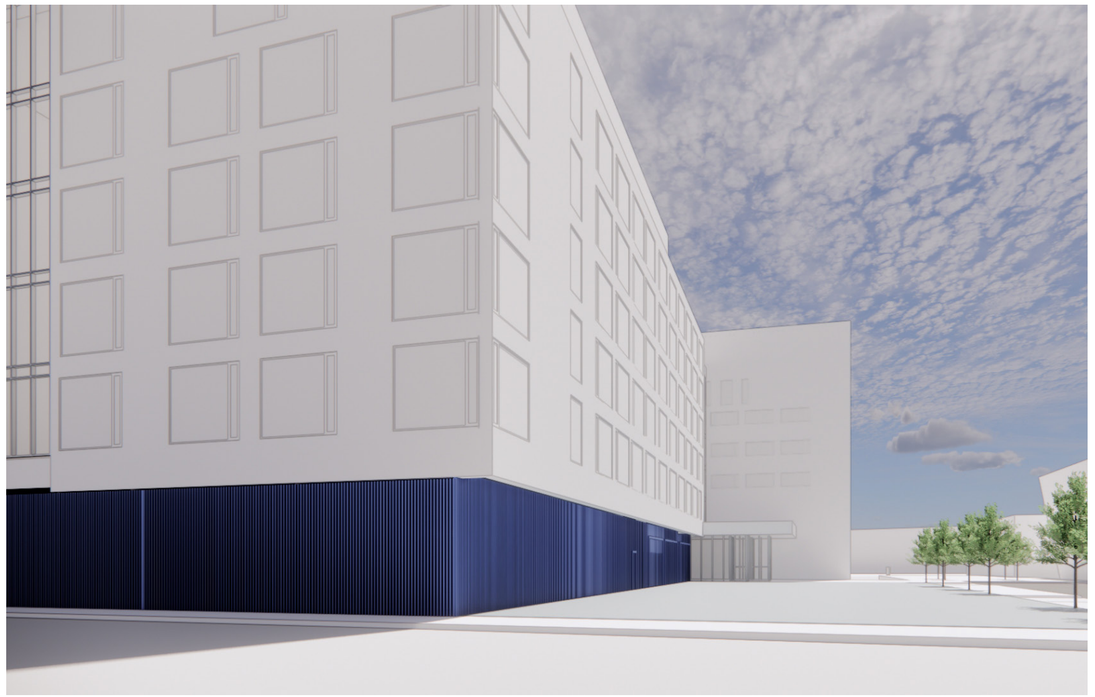
6. FRA HAVNEGATA

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





7. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT VEST



8. FRA FORTAU PÅ VESTSIDEN

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





9. FRA HAVNEGATA



10. FRA PARKERINGSPLASS I VEST

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





11. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET



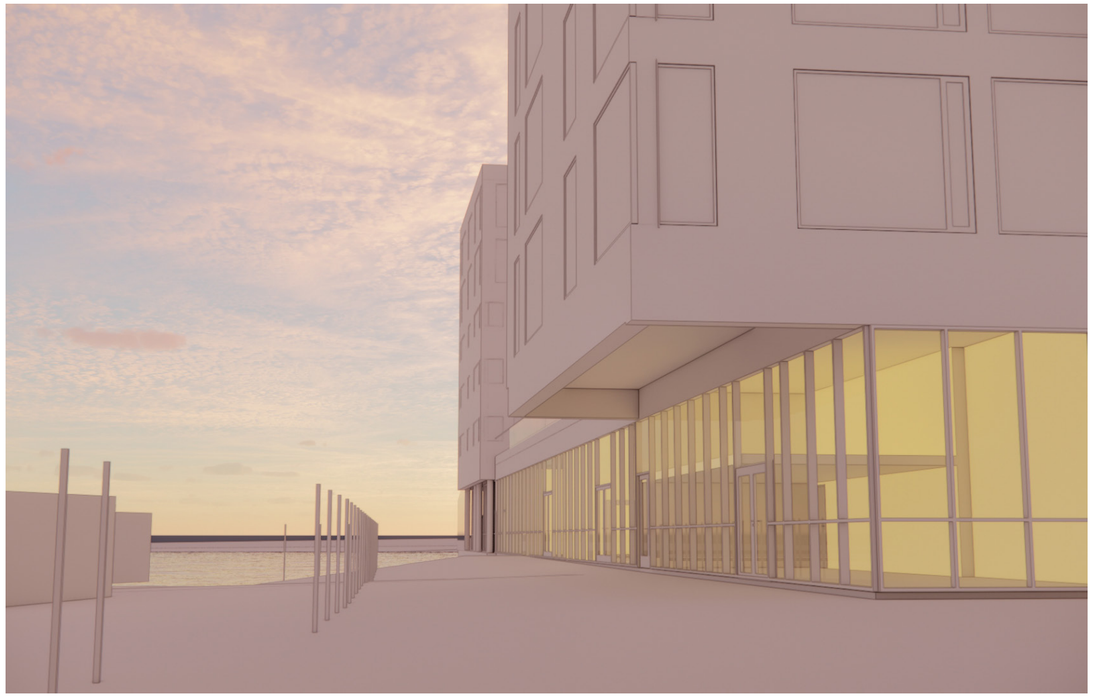
12. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





13. FRA TORGET MELLOM KULTURFABRIKKEN OG HOTELLET



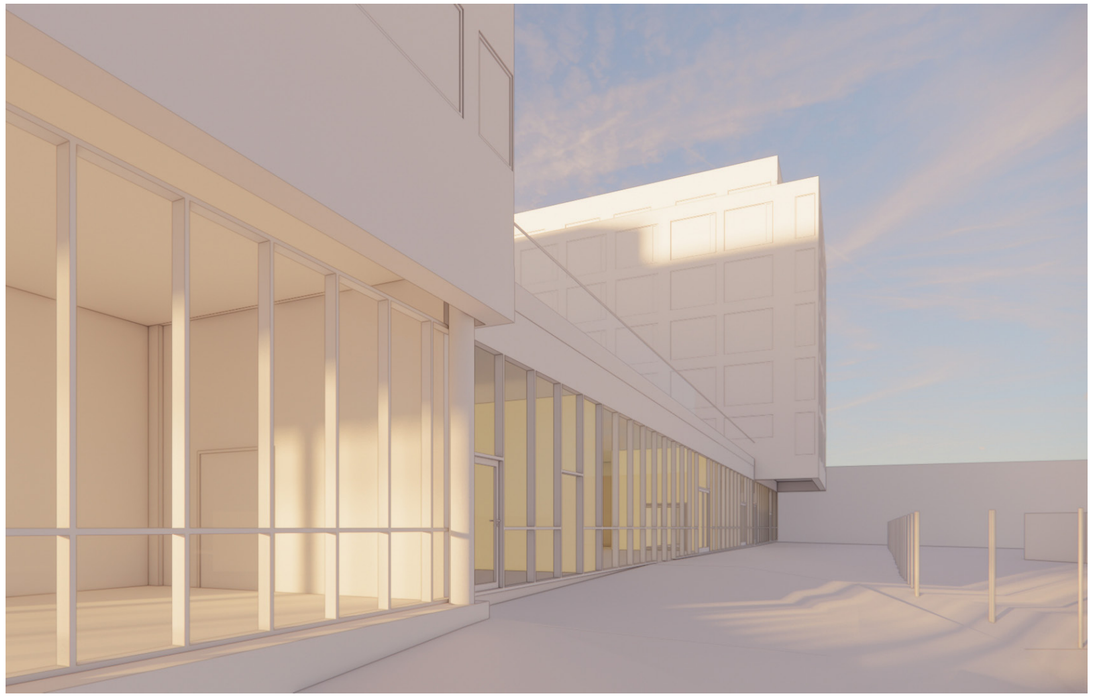
14. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT SØR

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





15. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT SØR



16. FRA HAVNEPROMENADEN I ØST, SIKT MOT NORD

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER





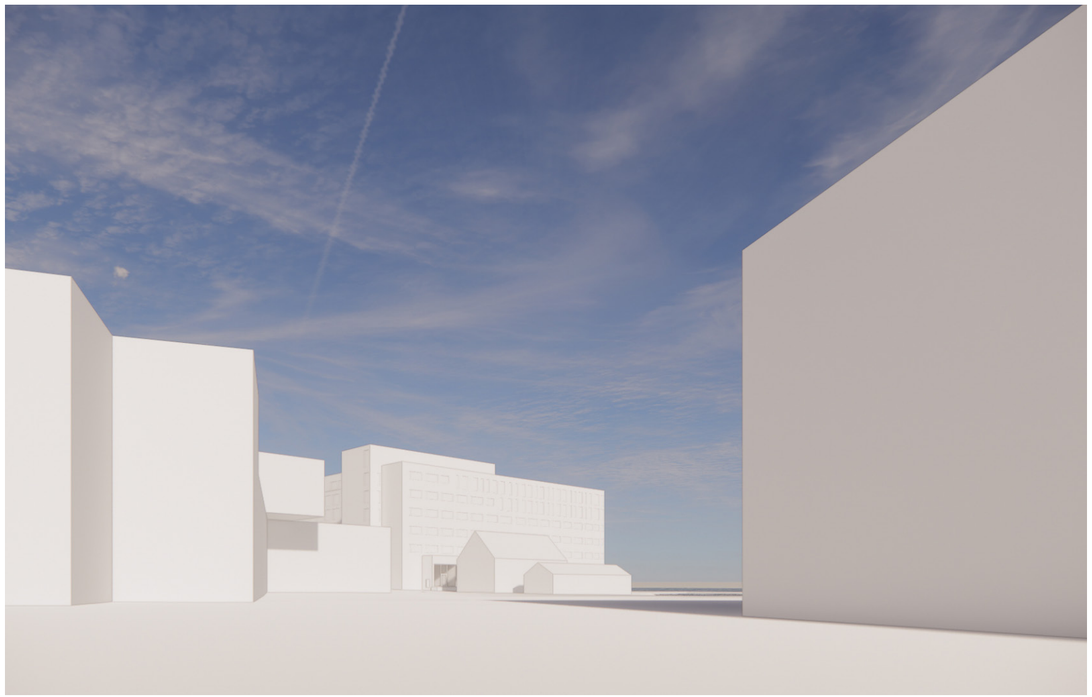
17. FRA KYSTRUTEKAIA



18. FRA SERVICEBRYGGA

VOLUMSTUDIER
PERSPEKTIVER



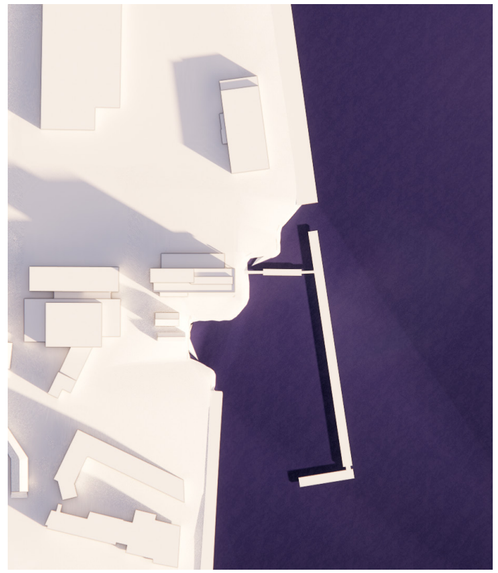
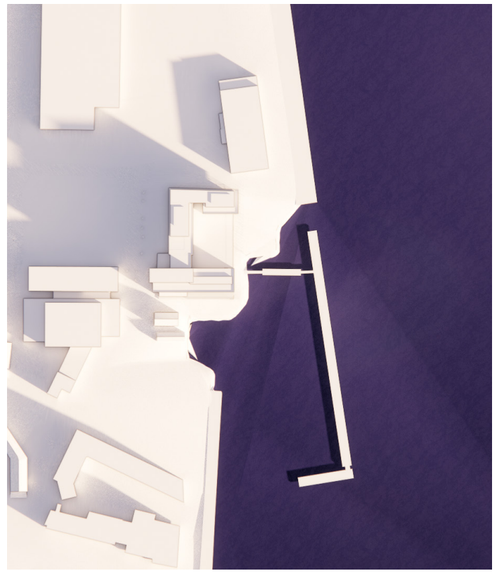


19. FRA PLASSEN MELLOM SKIBSGÅRDEN OG KULTURFABRIKKEN



20. FRA PARKERINGSPLASSEN NORD FOR SKIBSGÅRDEN

SOLSTUDIER - VÅRJEVNDØGN

	20 MARS KL. 09:00	20 MARS KL. 12:00	20 MARS KL. 16:00
TRINN 1			
TRINN 1,2 OG 3			

SOLSTUDIER - HØSTJEVNDØGN

	22 SEPT KL. 09:00	22 SEPT KL. 12:00	22 SEPT KL. 16:00
TRINN 1			
TRINN 1,2 OG 3			

VINDSTUDIER



I denne analysen har vi tatt i bruk programmet **Forma**, som benytter seg av Lawson LDDC-skalaen, også kjent som Lawson Wind Comfort Criteria, for å vurdere vindkomfort for fotgjengere i urbane områder. Skalaen kategoriserer vindforhold basert på hvordan det påvirker ulike aktiviteter.

Sittende: Vindforhold som er komfortable for utendørs sitting, som på offentlige uteplasser, balkonger og terrasser, eller en restaurant eller kafé. Vindhastigheten er ≤ 4 m/s.

Stående: Vindforhold som er komfortable for steder hvor folk står stille, som ved bygningens innganger eller bussholdeplasser. Vindhastigheten er ≤ 6 m/s.

Spaserende: Vindforhold som er komfortable for rolig spasering, som ved vindusshopping eller gåturer i parker. Vindhastigheten er ≤ 8 m/s.

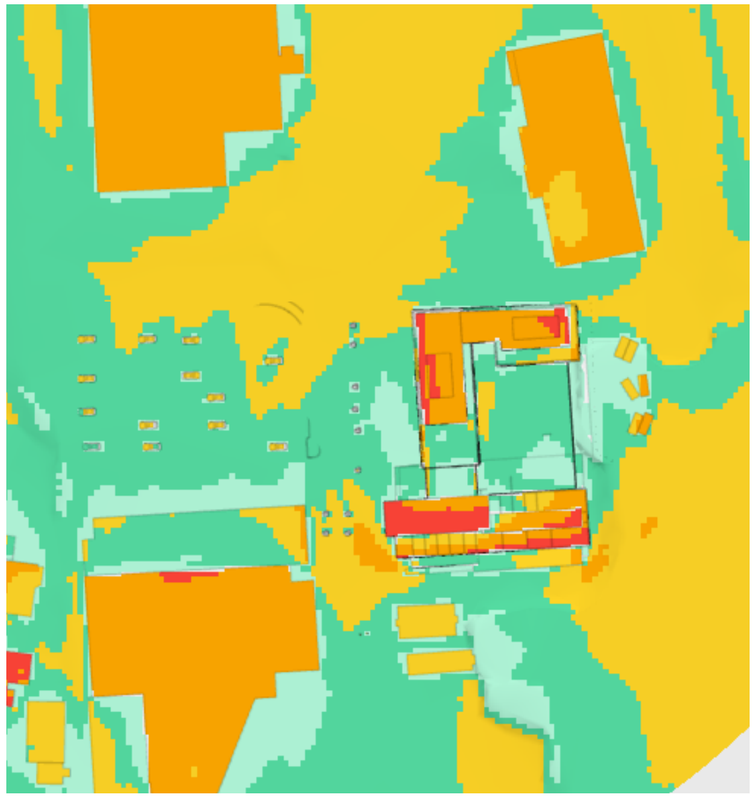
Gående: Vindforhold som er tolerable for rask gange, jogging eller sykling. Vindhastigheten er ≤ 10 m/s.

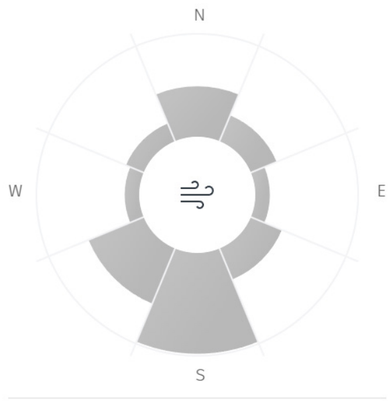
Ubehagelig: Vindforhold som er for sterke for normale fotgjengeraktiviteter. Vindhastigheten er > 10 m/s.

TRINN 1



TRINN 1, 2 OG 3





AREALER VIST I ILLUSTRASJONSPROSJEKT

TRINN 1

AREALFORMÅL	BRA (M²)	
DRIFT	840	
HOTELLROM	3120	128 HOTELLROM
LOBBY OG SPISESAL	510	
MØTEROM	150	
TRAPPEROM	230	
KOMMUNIKASJON	520	
HEIS	60	
UTEOPPHOLDSAREAL/VINTERHAGE	170	
TOTAL	**5600**	

PARKERING OG LOGISTIKK (TRINN 2)

AREALFORMÅL	BRA (M²)
DISPONIBELT AREAL	90
LAGER	20
MØTEROM	60
PARKERING	2270
RØMNINGSSLUSE	40
SPISESAL- INKL. UTVIDELSE	140
UTLEIELOKALE	80
UTVIDELSE KJØKKEN	110
UTVIDELSE LOBBY	100
TRAFO	20
VARELEVERING	120
WC	30
BREAKOUT	40
TOTAL	**3120**

TOTAL BRA NY BEBYGGELSE

AREALFORMÅL	BRA (M²)
TRINN 2	5300
TRINN 3	2520
PARKERING OG LOGISTIKK (2)	3120
TOTAL	**10940**

TOTAL BRA NY BEBYGGELSE OG EKSISTERENDE

AREALFORMÅL	BRA (M²)
TRINN 1 (EKSISTERENDE)	5600
TRINN 2 OG 3 (NY)	10940
TOTAL	**16540**

TRINN 2

AREALFORMÅL	BRA (M²)	
DISPONIBEL/TEKNISK/SERVERING	320	
HOTELLROM	2590	109 HOTELLROM
KOMMUNIKASJON	1020	
PERSONALHEIS	40	
TRAPPEROM	200	
DRIFT	110	
UTEOPPHOLDSAREAL	1020	
TOTAL	**5300**	

TRINN 3

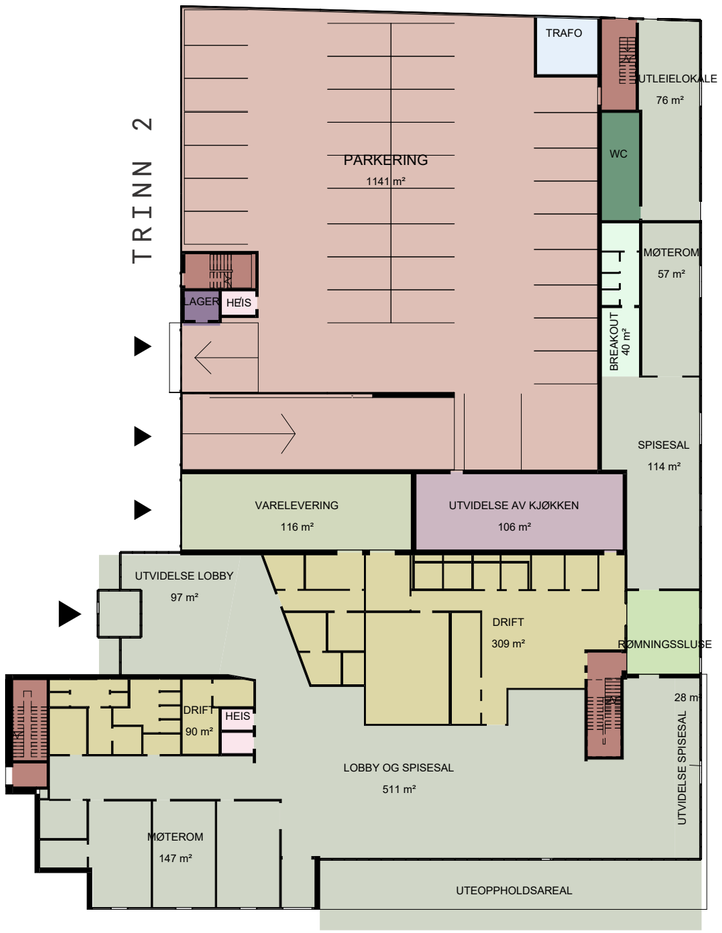
AREALFORMÅL	BRA (M²)	
DISPONIBEL/TEKNISK/SERVERING	250	
HOTELLROM	1410	55 HOTELLROM
KOMMUNIKASJON	740	
TRAPPEROM	120	
TOTAL	**2520**	

KAPASITET

FORMÅL	ANTALL
HOTELLROM	292
PARKERING	81, DERAV 4 HC

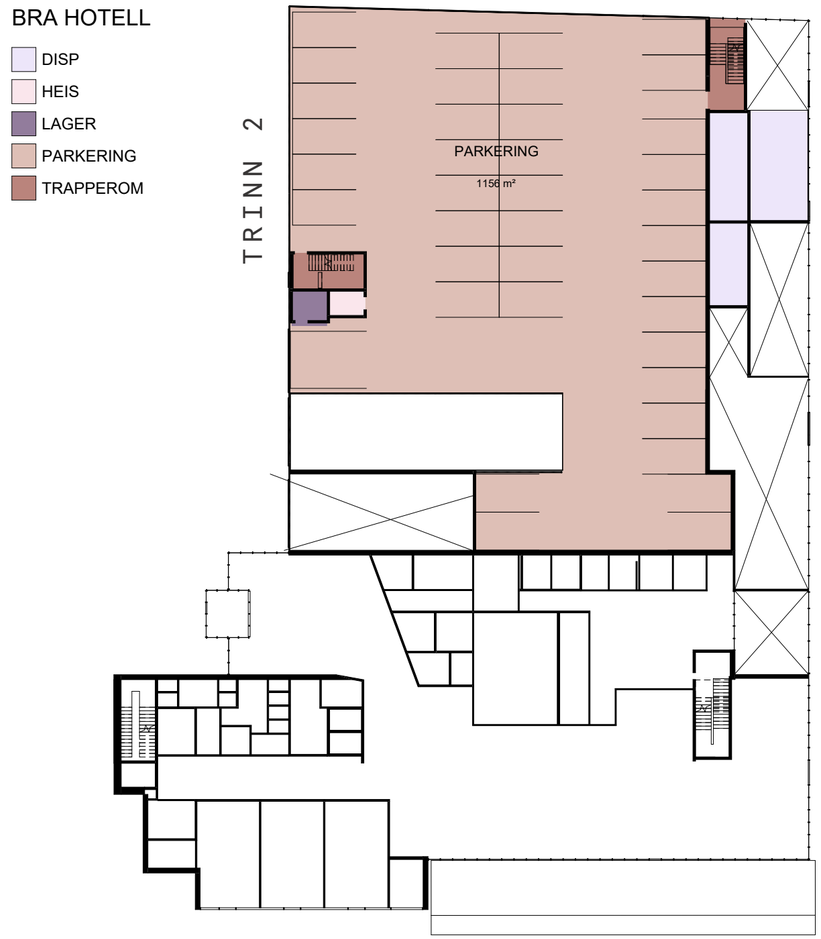
PLANLØSNING

PLAN 1 - NIVÅ 1



TRINN 1

PLAN 1 - NIVÅ 2

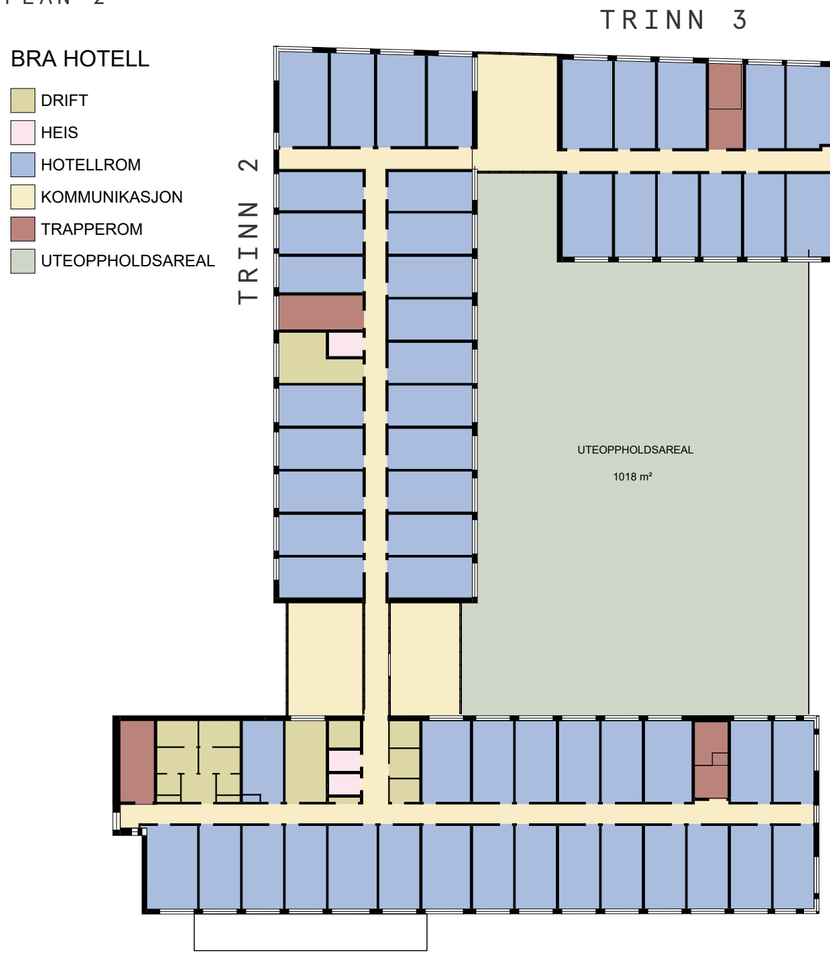


TRINN 1

M 1:400

PLANLØSNING

PLAN 2



TRINN 1

PLAN 3-4



TRINN 1

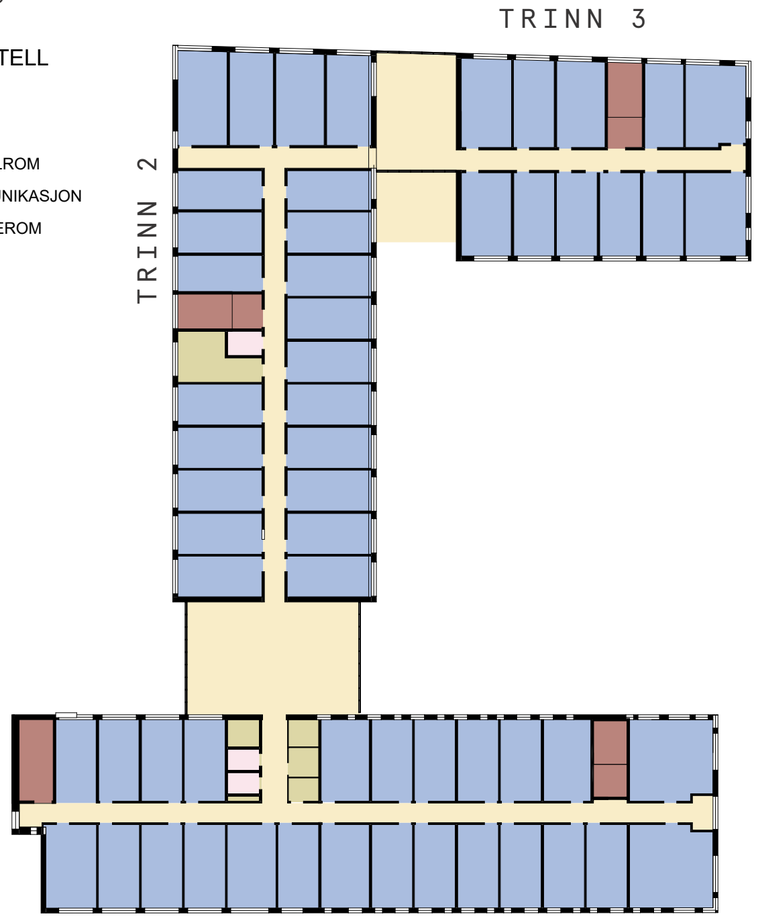
M 1:400

PLANLØSNING

PLAN 5

BRA HOTELL

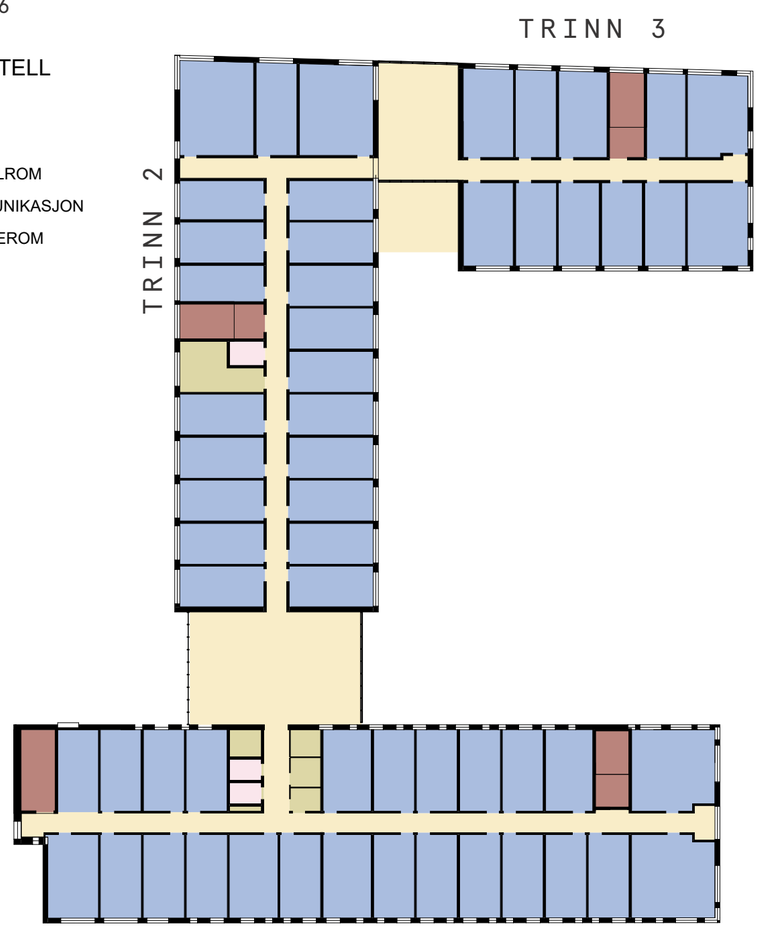
- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM



PLAN 6

BRA HOTELL

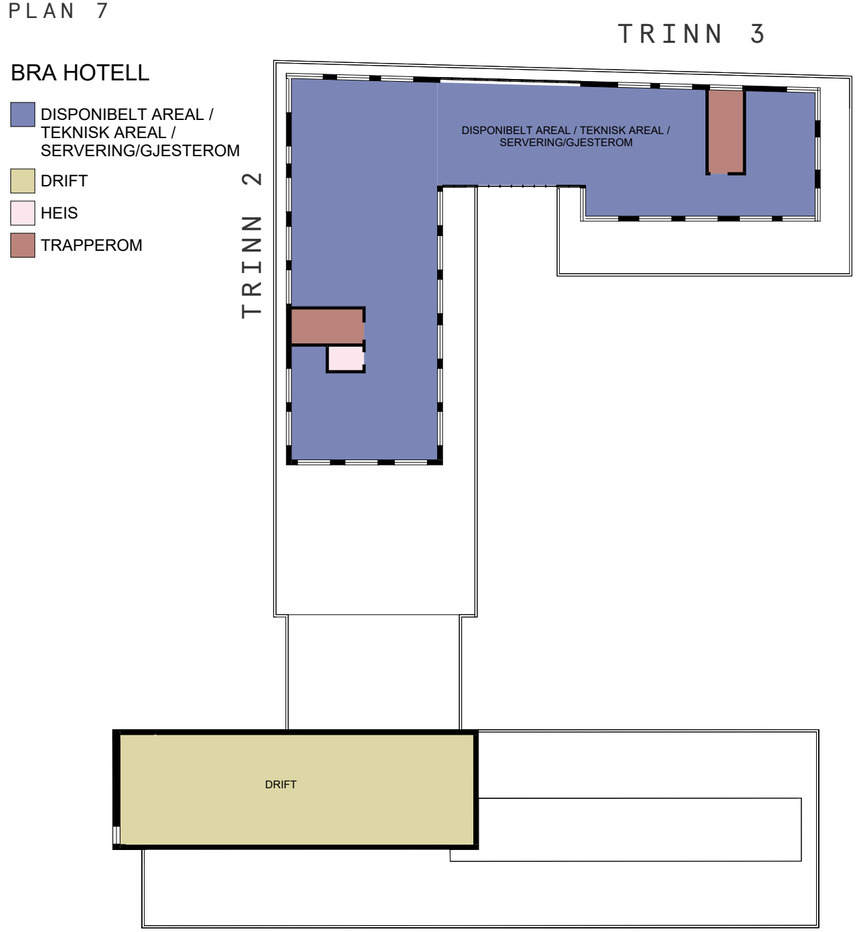
- DRIFT
- HEIS
- HOTELLROM
- KOMMUNIKASJON
- TRAPPEROM



M 1:400

PLANLØSNING

PLAN 7



TRINN 1

M 1:400

KJØREADKOMSTER



TEGNFORKLARING

- Adkomst - Kjøremønster
- Buss av-/påstigning
- Inngang hotell
- Parkeringsanlegg
- Varelevering - Renovasjon
- Avkjørsel havneområdet

BRANN OG REDNING



TEGNFORKLARING

- Oppstillingsplass
- Trapp/rømning
- 50 m

GANGFORBINDELSER

