PLANBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR HAVNEGATA 3 PlanID: 1870_2024374

Fagkyndig LPO arkitekter AS

Forslagsstiller: Hotelleiendom AS og Indira AS

Dato/revisjon: 11.04.2025, revidert 29.09.2025, 12.03.2026, 24.03.2026 og 04.09.2026

Sortland kommune

Detaljregulering for Havnegata 3

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen åpner for utvidelse av eksisterende hotell, samt legge til rette for en allsidig og fleksibel bruk som imøtekommer hotellets fremtidige behov. Dette inkluderer muligheter for kontor, kultur, bevertning og andre typer tjenesteyting. Utviklingen av planområdet skal styrke overgangen fra bysentrum til Sortland havn gjennom utvikling av området og sjøfronten.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvann

a) Overvann skal tas hånd om etter Vannstandarden for Sortland kommune og prinsippene for 3-trinnsstrategien i pbl. § 28-10:
b) Overvann fra mindre nedbørshendelser skal i størst mulig grad infiltreres lokalt gjennom permeable dekker, regnbed og grønne tak.
c) Overvann fra større nedbørshendelser og flom skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent og deretter ledes bort via overvannsledninger til trygge flomveier eller resipienter.
d) Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2.2 Avkjørsel

a) Planområdet skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet. Avkjørslene kan justeres ved detaljprosjektering. Endelig plassering og krav til frisikt skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse.

2.3 Kulturminner og kulturarv

a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse.
b) Melding om funn skal straks sendes Nordland fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.4 Energi – Fjern- og nærvarmeanlegg

a) Bebyggelse med over 1000 m^2 oppvarmet BRA og skal vurderes ift. energifleksible varmesystemer, slik at det er mulig med bytte av varmekilder.
b) Bruk av fjernvarme eller nærvarmeanlegg innenfor konsesjonsområde til lokale energileverandører skal vurderes ved prosjektering av nye bygninger.

2.5 Kabelanlegg, kommunaltekniske anlegg og trafo/nettstasjon

a) Det skal tas hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg i grunnen. Tiltak inntil 4 meter, eventuelt flytting av anlegg skal avklares med ledningseier.
b) Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser i planområdet. Nettstasjon kan etableres utenfor planområdet, med grunneiers samtykke. Endelig plassering fastsettes i samråd med nettleverandør ved detaljprosjektering og samtykke fra grunneier skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.6 Trær langs Havnegata

a) Eksisterende trær skal videreføres langs Havnegata så langt det er mulig, under hensyn til trærnes helsetilstand og stedlige forhold.
b) Trær som vurderes som døde, sterkt svekkede eller ikke livskraftige kan fjernes. Trær som fjernes skal erstattes med nye trær, fortrinnsvis på samme sted eller i umiddelbar nærhet, dersom forholdene tillater det.
c) Ved flytting av eksisterende eller etablering av nye trær skal plasseringen vurderes i sammenheng med utformingen av torget mellom Kulturfabrikken og hotellet, slik at trærne inngår som en integrert del av gateløpet.

2.7 Utfylling og sikring i sjø og havneområde

a) Det skal ikke gjennomføres ny utfylling i sjøen innen planområdet. Sikring og forbedring av eksisterende utfylling kan tillates dersom det er nødvendig for å ivareta sikkerhet, stabilitet eller miljømessige forhold. Tiltaket skal ikke medføre økt landareal i sjø utover eksisterende fyllingsfot.
b) Ved søknad om tiltak som berører eksisterende utfylling, skal det foreligge redegjørelse som viser behov og formål med tiltaket, beskrivelse av tiltakets omfang og teknisk løsning og vurdering av konsekvenser for naturmiljø i sjø og landskap, samt redegjørelse for hvordan tiltaket er i tråd med planens intensjon om å unngå ny utfylling.

3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg – SF (Sentrumsformål)

3.1.1 Formål

Innenfor felt SF skal det etableres sentrumsformål. Det skal ikke etableres boligbebyggelse.

3.1.2 Utnyttelse

a) Maksimal tillatt BRA= 16 600 m².
b) Hotell og hotellrelatert drift: Minimum 11 500 m^2 BRA.
c) Øvrige formål: Maksimalt 5 100 m^2 BRA.

3.1.3 Plassering og høyder

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet.
b) Maksimale høyder:
    a. Maksimal kote 28,5:
        i. Innenfor de øverste 0,5 meterne kan det kun etableres takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og energiproduserende. Takoppbygg og anlegg skal være inntrukket minimum 0,4 meter fra ytre fasadeliv.
        ii. Innenfor kote 28,5 kan det etableres bebyggelse opptil kote 28 på inntil 30 % av samlet grunnflate for bebyggelsen innenfor planområdet.
    b. Maksimal kote 27:
        i. Innenfor de øverste 3 meterne kan det etableres takterrasser, serveringstilbud, parapet, rekkverk, blå/grønne/grå tak, opplevelser, overvannshåndtering og energiproduserende anlegg.
        ii. Tiltak og konstruksjoner for takterrasse, servering og opphold skal plasseres minimum 1 meter fra fasadeliv og ha maksimal høyde inntil 3 meter.
        iii. Energiproduserende anlegg kan etableres inntil 2 meter under maksimal høyde og skal være inntrukket minimum 1 meter fra ytre fasadeliv.
    c. Maksimal kote 25,5:

i. Innenfor de 0,5 øverste meterne kan det etableres takoppbygg for heis, trapp, tekniske installasjoner og energiproduserende anlegg. Takoppbygg og installasjoner skal være inntrukket minimum 0,4 meter fra ytre fasadeliv.

d. Maksimal kote 12:
   i. Innenfor de 3 øverste meterne kan det etableres takterrasser med soner for opphold, opplevelser og bevertning.
   ii. Tiltak på takterrasse skal plasseres minimum 1,5 meter fra fasadeliv.

e. Maksimal kote 8,5
   i. Maksimal kote tilsvarer maksimale høyder for bebyggelse og tiltak.

c) Det kan etableres innretninger, mindre bygninger og konstruksjoner utenfor byggegrenser som er forenlig med områdets bruk.

3.1.4 Utforming av fasader

a) Ny og eksisterende bebyggelse skal fremstå helhetlig gjennom bruk av volum, materialer og farger, samt tilpasset samtidens behov og arkitektur. Helhet oppnås gjennom bruk av volum, materialer og farger.

b) Prinsipper fra Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland (blåpaletten), skal legges til grunn for fargesetting av detaljer og elementer på deler av bebyggelsen.

c) Materialer og detaljer skal ha høy kvalitet, både arkitektonisk, miljømessig, bruksmessig og håndverksmessig.

d) Fasader i første etasje som vender mot Sjøfronten/Havnepromenaden skal ha publikumsrettede funksjoner og utformes med glassflater som gir åpenhet og visuell kontakt mellom inne- og uteområder. Minst 70 % av fasadelengden mot Sjøfronten/Havnepromenaden skal bestå av transparente flater (vinduer og dører).

e) Fasader på gateplan mot Havnegata og nord der det er parkeringsanlegg, lager, produksjonslokaler eller tekniske rom, skal utformes slik at de fremstår som en høy første etasje, selv om funksjonene går over flere nivåer. Det skal brukes varierte materialer, farger og arkitektoniske detaljer for å skape et attraktivt byrom. Fasadene skal ikke oppleves som baksider eller monotone.

f) Fra og med 2. etasje skal minst 50 % av fasaden på koplinger mellom hovedvolumene være åpne. Dette kan oppnås ved bruk av transparente, perforerte eller andre løsninger som bryter opp fasaden og gir innsyn fra gate.

3.1.5 Utforming av tak

a) Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner m.m. skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.

b) Rekkverk på takterrasser skal være luftige, gjennomsiktige og harmonere med materialbruk som bygningen den er del av.

3.1.6 Inngangssoner og porter

Hovedinngangen skal være godt synlig og vendt mot Havnegata. Andre innganger og garasjeporter skal være tydelige og markeres i fasaden ved hjelp av detaljer, materialvalg eller farger..

3.1.7 Skilt og belysning

a) Planområdet skal ha en grunnbelysning som understøtter områdets tiltenkte bruk og arkitektoniske uttrykk. Belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid.

b) Lyssetting skal sees i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbrua og hele sjøfronten. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas.
c) Skilt og markedsføring skal være fastmontert på fasader, gis en helhetlig og estetisk god utforming, og ivareta prinsipper om universell utforming og trafikksikkerhet.

3.1.8 Varelevering, renovasjon og buss

a) Varelevering, avfallshåndtering og buss for gjester har adkomst fra Havnegata.
b) Løsninger for varelevering, renovasjon og buss skal utformes trafikksikkert.

3.1.9 Ubebygde arealer

Utforming av ubebygde arealer skal samordnes funksjonelt og estetisk harmonere med utforming av tilgrensende gater og byrom. Terrengforskjeller skal håndteres gjennom helhetlig landskapsutforming.

3.1.10 Parkering

a) Bilparkering
    a. Hotell og hotellrelatert drift: 0,2 p-plasser pr rom
    b. Forretning: 1 bil pr. 50 m^2 BRA
    c. Kontor: 1 bil pr. 75 m^2 BRA
    d. Parkering til ansatte: Ansattparkering skal vurderes skjønnsmessig i det enkelte byggetrinn.
    e. Frikjøp og sambruk av parkeringsplasser: Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser. For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Det kan også benyttes frikjøp av parkeringsplasser dersom det legges til rette for bildelingsløsninger og/eller sambruk av parkeringsplasser for publikumsrettede formål. Ved frikjøp av parkeringsplasser skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge notat med redegjørelse for bildelingsløsninger og type sambruk.
    f. Minimum 10% av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for lademuligheter for elbiler.
    g. Arealer benyttet til lager, oppbevaring og logistikk skal ikke legges til grunn for beregning av bilparkeringsplasser.
    h. Det skal etableres minimum 5 % HC-parkering. HC-parkering skal plasseres nær hovedinngang eller heis.
b) Sykkelparkering
    a. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter i nærhet til inngang.
    b. Det skal etableres minimum 8 sykkelplasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes. 20 % av plassene bør være overdekket.
    c. Antall sykkelparkeringsplasser skal beregnes ut ifra type virksomhet og plassering i det enkelte byggetrinn.
    d. Arealer benyttet til lager, oppbevaring og logistikk skal ikke legges til grunn for beregning av sykkelparkeringsplasser.

3.1.11 Støy

Bygg- og anleggstiltak skal etableres i tråd med gjeldende retningslinje T-1442/21 (evt. senere vedtatte retningslinjer/forskrifter som erstatter denne).

3.2 Universell tilgjengelighet

For felles uteområder, adkomster og i bebyggelsen gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, men kun minimum 10 % av hotellrom skal være universelt utformet.

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

4.1 o_FO (fortau)

a) o_FO skal være offentlig og etableres i tråd med regulerte bredder i plankart.
b) Avgrensning av ferdselsareal og avkjørsler for kjørende og myke trafikanter skal være tydelig lesbart ved at det etableres et skille i materialitet, mønster og eller kantstein mellom adkomster/traseer for kjørende og fortau/ferdselsarealer.
c) Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være beplantning, gjerder, byggverk, møblering, snøopplag eller annet som hindrer sikt over 0,5 meter. Siktsonene kan tilpasses avkjørsler i detaljprosjektering.
d) Det kan etableres trær, grønnstruktur eller møblering/oppholdsarealer i fortauet langs Havnegata, så lenge trafikksikkerhet, frisikt, ferdselsarealer og drift ivaretas.

4.2 ATI (andre tekniske infrastruktur traséer)

a) Området omfatter trase for teknisk infrastruktur – anlegg i grunnen med ledning/kabeltraséer for avløps- og utslippstrasé.
b) Det kan etableres gangsone, fortau, kjørearealer eller andre samferdselsarealer innenfor formålet.
c) Det faste utvalget for plansaker skal godkjenne planer som gjelder avløp og utslipp og påse at disse i minst mulig grad er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 H190 Andre sikringssoner (avløps-/utslippstrasé)

a) Området omfatter trasé for teknisk infrastruktur – anlegg i grunnen med ledning/kabeltraséer for avløps- og utslippstrasè.
b) Det kan etableres gangsone, fortau, kjørearealer eller andre samferdselsarealer innenfor hensynssonen.
c) Det skal ikke etableres ny bebyggelse på terreng/bakkeplan innenfor hensynssonen. Det kan etableres utkragede bygningsdeler med minimum høyde 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Utkragede bygningsdeler skal ikke være understøttet.

5.1.2 H390 Annen fare (forurenset grunn)

Arealet inneholder forurenset grunn. Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen skal etableres i tråd med gjeldende retningslinjer og forskriftskrav for håndtering av forurensede masser.

5.1.3 H 320 Flomfare 1 og 2 (200-års stormflo)

a) Faresonen viser 200-års stormflo i år 2100.
b) Rom for varig opphold, eller rom der flom kan føre til store materielle skader, skal ha overkant ferdig gulv på minimum høyde 260 cm over NN2000.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 – Uteservering og oppholdsarealer til hotellet

a) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres terrasse, uteservering og oppholdsarealer med møblering og bruk knyttet til hotellet og hotelldrift.
b) Det kan etableres vinterhage, innglassing eller andre tiltak innenfor bestemmelsesområdet som bidrar til opphold hele året. Tiltakene kan være inntil 3,5 meter høy og minimum 50% av fasaden skal ha mulighet for å åpnes etter sesong.

c) Fasadene skal være transparente, luftige eller på annen måte gjennomsiktige og bidra til å skape god kontakt mellom havnepromenaden og det som skjer innenfor.
d) Materialbruk og detaljer skal harmonere med bygningen den er del av.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 - Sjøfronten

a) Innenfor bestemmelsesområde #2 skal Havnepromenaden opparbeides, driftes og vedlikeholdes i tråd med Retningslinjer for Sortland havnepromenade. Havnepromenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel, ligge på minimum kote +2,5 og ha minste bredde 3 meter.
b) Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres tiltak som er i tråd med formål og bruk langs havne- og sjøfronten. Dette inkluderer havnepromenade, uteområder for opphold, aktiviteter, servering, småbåthavn, bade- og badstuanlegg eller andre tiltak som gir aktivitet langs havnepromenaden og sjøfronten.

6.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3 - Havnepromenaden

a) Innenfor bestemmelsesområde #3 skal Havnepromenaden videreføres øst for bebyggelsen til havna. Promenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes i tråd med Retningslinjer for Sortland havnepromenade. Havnepromenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel og ligge på minimum kote +2,5.
b) Innenfor bestemmelsesområde #3 skal bebyggelse ha minimum 4,5 meter høyde over gjennomsnittlig terreng.

6.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde #4 – Fortau

a) Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres trafikksikkert fortau med minimum 2 meter bredde fra Havnegata til sjøfronten.
b) Avgrensning av fortau og arealer for kjørende og myke trafikanter skal være tydelig lesbart ved at det etableres et skille i materialitet, mønster og eller kantstein mellom adkomster/traseer for kjørende og fortau/ferdselsarealer.
c) Det kan etableres inngangssoner, enkel møblering, beplanting, belysning o.l. innenfor #4, så lenge det ikke legger hindringer for alminnelig ferdsel.

6.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde #5 – Adkomst og logistikk

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres adkomst for bil, gjestetransport, parkering, varelevering, renovasjon og snøopplag. Utforming og materialbruk skal bidra til bymessig gateliv langs Havnegata, med prioritering av trafikksikkerhet og universell utforming.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Rekkefølge i tid

a) Bygge- og anleggstiltak kan etableres i flere byggetrinn.
b) Ved etablering av det enkelte byggetrinn skal nødvendig parkering, tekniske anlegg, VAO, varelevering, logistikk o.l. etableres ut fra byggetrinnets behov.
c) Relevant dokumentasjon skal oversendes i tilknytning til det byggetrinnet eller tiltaket hvor rekkefølgebestemmelser og krav er gjeldende.

7.2 Dokumentasjonskrav til søknad om rammetillatelse

7.2.1 Utomhusplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.
b) Utomhusplanen skal vise utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer. Planen skal vise sittegrupper, byromsmøbler, eventuelle sikkerhetsmessige tiltak, overvannshåndtering, eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak, gangveier, adkomster, kjøremønster for

logistikk og parkeringsarealer for bil og sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og håndtering av renovasjon.

c) Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, trær, beplantning og overgangen til tilgrensende offentlige samferdselsareal.

7.2.2 Takplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn takplan i målestokk 1:200.
b) Takplanen skal vise opparbeidelse av takflater, og ved behov uteoppholdsarealer, blå/grønne/grå tak og energiproduserende tiltak.

7.2.3 Overvann

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende overvannsplan og beregninger hvordan disponering og drenering av overvann skal løses og at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt for tiltaksområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.
b) Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvannsledning, skal løsningen være godkjent av Sortland kommune før det kan gis rammetillatelse.
c) Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
d) Håndtering av overvann under anleggsperioden skal dokumenteres i overvannsplan.
e) Dimensjonering skal utføres iht. 200års flom.

7.2.4 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Sammen med søknad om rammetillatelse for offentlige samferdselsanlegg skal det sendes inn en byggeplan godkjent av rette myndighet.

7.2.5 Skilt- og belysningsplan

a) Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det skal det innsendes en skiltplan som viser helhetlig løsning for skilt og markedsføring.
b) Sammen med søknad om rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det innsendes en overordnet belysningsplan i målestokk 1:200.

7.2.6 Fargesetting av bygg på Sortland – den blå byen

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge redegjørelse for hvordan prinsipper fra «Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland - Den blå byen ved sundet» er innarbeidet i utformingen av bebyggelsen.

7.2.7 Kvalitetsprogram for miljø og energi

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi som redegjør for prosjektets miljøkvaliteter, mobilitet og transport, minimering av avfall, sosial bærekraft, energibruk og mulighet for miljøvennlig, fornybar energiforsyning, utslipp, materialvalg og massehåndtering.
b) Programmet skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvaliteter skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.

7.2.8 Støyfaglig utredning

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne planen kan oppfylles.

7.2.9 Vann- og avløp

a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal foreligge kommunalt godkjent vann og avløpsplan dokumentasjon som viser vann- og avløpsløsninger, inkludert beregninger for merbelastning, økt vannforbruk, slukkevann og vurdering av vannreduserende tiltak.
b) Sammen med søknad om rammetillatelse skal avløpsnettet være dokumentert og undersøkt iht. dimensjon, tilstand og fallretning. Ved økt belastning / ny belastning på avløpsnettet skal dette føres nordover mot Selnes renseanlegg. Urenset avløpsvann tillates ikke ført til resipient i havneområdet.
c) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som viser eksisterende trykk og mengde på vannledning.

7.2.10 Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av lokalstabilitet iht. den til enhver tid gjeldende retningslinje.

7.2.11 Avstandskrav til VA-ledninger og regionalnett kabel

a) Der nye bygg- og anleggstiltak ligger nærmere hovedledninger enn avstandskravene i kommunens VA-norm tilsier, skal det ved rammesøknad påvises ledningenes plassering og dokumenteres løsninger som sikrer VA-ledningene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. Løsning skal være godkjent av Sortland kommune.
b) Der tiltak ligger nærmere regionalnett kabel enn 5 meter, skal det ved rammesøknad påvises ledningenes plassering og dokumenteres løsninger som sikrer kablene og ivaretar nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. Løsning skal være godkjent av nettleverandør.

7.3 Dokumentasjonskrav til søknad om igangsettingstillatelse

7.3.1 Bygge- og anleggsplan

a) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en bygge- og anleggsplan for bygg- og anleggsfasen. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, teknisk infrastruktur, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser.
b) Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende blir ivaretatt, og beskrive avbøtende tiltak.

7.3.2 Plan for håndtering av forurensede masser

a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan som viser hvordan forurensede masser håndteres.
b) Planen skal inkludere opplegg for grunnundersøkelser av forurenset grunn og dokumentasjon for potensiell deponigass, og samsvare med de til enhver tid gjeldende krav fra forurensningsmyndighet. Planen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten.

7.3.3 Plassering av trafo/nettstasjon og tekniske anlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon for endelig plassering av trafo/nettstasjon og tekniske anlegg. Plassering av trafo/nettstasjon skal være godkjent av nettleverandør.

7.4 Dokumentasjonskrav til midlertidig brukstillatelse

7.4.1 Støy

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det det dokumenteres at innendørs støynivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt.

7.4.2 Uteområder, trafikk- og samferdselsanlegg

a) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nye bygg- og anleggstiltak skal fortau (o_FO) langs gnr./bnr. 15/2284 være etablert i tråd med godkjent bygge- og anleggsplan.

b) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nye bygg- og anleggstiltak skal logistikktorg være etablert innenfor bestemmelsesområde #5 i tråd med godkjent utomhusplan.
c) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nye bygg- og anleggstiltak skal nye uteområder på terreng og/eller tak være etablert i tråd med godkjent utomhusplan og takplan.
d) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og krav om etablering av tiltak i vinterhalvåret som er årtidsavhengig, som grønnstruktur, utearealer, terreng o.l. skal disse ferdigstilles påfølgende sommer.
e) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nye bygg- og anleggstiltak skal Havnepromenaden være etablert innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 i tråd med godkjent utomhusplan.
f) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nye bygg- og anleggstiltak skal fortau være etablert innenfor bestemmelsesområde #4 i tråd med godkjent utomhusplan.