blåbyen

ARENA









Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

Nr.	*Revisjon*	*Dato*
01	Oppdateringer etter 1.gangsbehandling i Sortland formannskap 20.02.14	10.04.14
02	Presisering av benevnelser på nærings- og forretningsområdene	28.04.14
03	Endringer etter merknadsbehandling	13.04.15
04	Endringer som følge av behandling i Sortland formannskap 23.04.2015 sak 054/15	29.04.15
05	Endring som følge av merknadsbehandling	17.08.15

Vedlegg:

1. Reguleringsplaner som skal oppheves
2. Retningslinjer for lekeareal
3. Retningslinjer for sjøfronten
4. Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen

Innhold

1 Generelle bestemmelser 6
1.1 Plankrav 6
1.1.1 Generelt plankrav 6
1.1.2 Unntak fra plankrav 6
1.2 Planer som oppheves 7
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves 7
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde 7
1.3 Krav til nye reguleringsplaner 7
1.3.1 Byutvikling 7
1.3.2 Barn og unges interesser 7
1.3.3 Byggeskikk og estetikk 8
1.3.4 Folkehelse 8
1.3.5 Friluftsliv 8
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning 8
1.3.7 Matjord 8
1.3.8 Risiko og sårbarhet 8
1.3.9 Sosial infrastruktur 9
1.3.10 Teknisk infrastruktur 9
1.3.11 Trafikkforhold 10
1.3.12 Universell utforming 10
1.3.13 Verneverdier 11
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner 11
1.3.15 Byggegrense mot sjø 11
2 Bebyggelse og anlegg 12
2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav 12
2.1.1 Rekkefølgekrav 12
2.1.2 Krav til parkering 13
2.1.3 Frikjøp parkering 14
2.2 Boligbebyggelse 15
2.2.1 Plankrav 15
2.2.2 Lekeareal 15
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder 15
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. 16
2.2.5 Arealkrav, boligtomter 16
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal 17
2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering 17
2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom 17
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde 17
2.3 Sentrumsformål 20
2.3.1 Generelle bestemmelser 20
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum 21
2.3.3 Høyder i sentrum 21
2.3.4 Akser – siktlinjer 22

2.3.5 Grønne sentrumsgater ... 23
2.3.6 Parker og plasser ... 23
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum ... 24
2.3.8 Parkering ... 24
2.3.9 Støy i sentrumsområdene ... 25
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen ... 25
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen ... 25
2.3.12 Lysplan for sentrum ... 26
2.4 Sjøfronten ... 26
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. ... 26
2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring ... 27
2.4.3 De ulike områdene langs sundet ... 27
2.4.4 Havnepromenaden ... 28
2.5 Offentlig og privat tjenesteyting ... 29
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner ... 29
2.5.2 OT- Sortland kirke ... 29
2.6 Grav- og urnelunder ... 29
2.6.1 Eksisterende gravplasser ... 29
2.7 Fritids- og turistformål ... 30
2.7.1 Turistanlegg ... 30
2.8 Råstoffutvinning ... 30
2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak ... 30
2.9 Nærings- og forretningsområder ... 31
2.9.1 Plankrav ... 31
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde ... 31
2.10 Kombinerte områder ... 34
2.10.1 Generelle bestemmelser: ... 34
2.10.2 Definisjoner: ... 35
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene: ... 36
Idrettsanlegg ... 42
2.10.4 I01 Skianlegg ... 42
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark ... 42
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 43
3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm ... 43
3.1.1 Generelt ... 43
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler ... 43
3.1.3 Master ... 43
3.2 Veg, vann og avløp ... 44
3.2.1 Generelt ... 44
3.2.2 Samferdselsanlegg ... 44
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger ... 44
3.2.4 Ladestasjoner ... 44
3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene ... 44
3.2.6 Infomasjonsområder ... 45

4 Grønnstruktur 46
4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker 46
4.1.1 Grøntstrukturen 46
4.1.2 Generelle kriterier 47
4.1.3 Lekeareal 48
4.2 Turløyper, skileikanlegg mm 49
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen 49
4.3 Sortlandsmarka 50
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer 50
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene 50
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder 50
5 Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) 51
5.1 Generelt om LNF/LNFR 51
5.1.1 LNF og LNFR 51
5.1.2 Landbruk pluss 51
5.1.3 Næringstilknytta bebyggelse 51
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR 51
6 Sjø, vassdrag og strandsone 52
6.1 Områder i og langs vassdrag 52
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag 52
6.2 Områder i og langs sjø 52
6.2.1 Småbåthavn 52
6.2.2 Naturlig fjære 53
7 Hensynssoner 54
7.1 Sikrings-, støy- og faresoner 54
7.1.1 Fareområder 54
7.1.2 Forurenset grunn 54
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene 54
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 54
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 55
7.1.6 Rødskolen i Skolekvartalet 56
7.2 Sone for båndlegging 56
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 56

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2026 skal være en arealplan som beskriver den utvikling en ønsker innenfor planområdets bebyggelse, landskap og infrastruktur, samt gi rammer for byutviklingen fremover. Planen vil følgelig avsette arealer og bestemme den overordnede bruken av disse innenfor den angitte planavgrensningen.

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.1.1 Generelt plankrav Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2. Jf pbl § 11-9, pkt 1.	**Generelt plankrav i pbl** Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bla være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.
1.1.2 Unntak fra plankrav Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt: a) Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. b) Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. c) Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 d) Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. f) Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre	**Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting** <u>Generelt</u> Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan. <u>Fare og støy</u> Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres. <u>Kulturminner</u> Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.): - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
grunnforhold som kan medføre fare. Dette gjelder både for bygg og anlegg. Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er gitt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål. Jf pbl §§ 11-9, pkt 1 og 11-10	aktsomhet i forhold til skredfare, dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser.

1.2 Planer som oppheves

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves Reguleringsplaner som skal oppheves er listet opp i vedlegg nr. 1.	
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde Øvrige reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot denne planen. Jf pbl §§ 11-8, pkt f) og 11-9, pkt 5	

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.1 Byutvikling Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.2 Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Retningslinjer for lekeareal skal følges. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	utarbeidet Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; *Grønnstruktur*.
1.3.3 Byggeskikk og estetikk Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8	
1.3.4 Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.	
1.3.5 Friluftsliv Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdisetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder. Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.7 Matjord Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.	
1.3.8 Risiko og sårbarhet a) **Havnivåstigning/stormflo** Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje. På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.	**ROS-analyse** Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) **Sikkerhet i grunn og skredfare** Ved Planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes. c) **Marin grense:** Detaljer omkring marin grense skal synliggjøres i bygg- og reguleringssaker, der utbygging ligger under marin grense skal stabilitet utredes spesielt opp mot dette tema. d) **Støy og forurensning** Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv, eventuelle magnetfelt fra kraftledninger og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Støyskjerming mot Vesterålsgata skal ha en urban utforming. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en *støyfaglig utredning* som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på regulerings-plannivå. Plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt
1.3.9 Sosial infrastruktur Nødvendig sosial infrastruktur skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	**Sosial infrastruktur** Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester /-institusjoner med mer
1.3.10 Teknisk infrastruktur a) Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav). b) Kraftledninger Statnett: Det er gitt et klausulert byggeforbudsbelte på 32 meter bredde. Det kreves skriftlig tillatelse fra Statnett ved terrengendringer og etablering av veier etc. i byggeforbudsbeltet. c) Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.	**Teknisk infrastruktur:** Med dette menes bla. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp, overvann, framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning, avfallshåndtering, med mer.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
d) De til enhver tid gjeldende kommunale normer skal legges til grunn for dimensjonering av vei, vann og avløp. Inntil kommunale normer er vedtatt gjelder Vegnormal 017.	
1.3.11 Trafikkforhold a) Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. b) I nye planer skal det bla sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs riks- og fylkesveinettet. c) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen	
1.3.12 Universell utforming a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper. b) I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt i grøntstrukturen . Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 8.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.13 Verneverdier Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	**Vern av arealer** Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven.
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor planområdet, jf. Kulturminnelovens § 3, 1.ledd: *"Ingen må, uten at det er tillatt etter lovens § 8, sette gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiske fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje."* Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: *"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte, tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."* Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland Fylkeskommune.	
1.3.15 Byggegrense mot sjø Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.	

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.1.1 Rekkefølgekrav Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende: a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt. c) Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før: • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuellt d) Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet: • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstillt. e) Fare- og riskiovurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

2.1.2 Krav til parkering

a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det at dekkes på nærliggende areal/parkeringshus.

b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:

Type bebyggelse	Parkering i Sentrum	Parkering utenfor sentrum
1-2 roms leiligheter	0,5	1
3-4 roms leiligheter	1	1
Sentrumsnære leilighetsbygg	1	
Småhus, eneboliger, 2, 3 og 4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk:	1	1,5

Småhusbebyggelse

Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger.

Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmennyttige formål:		Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen.
Formål	**Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m^2 BRA**	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m2 BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m2 BRA	
Kino, teater og andre forsamlingshus	0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.	
Møte- og konferanserom	10 p-plasser pr 100 m^2	
Hoteller og restauranter	0,2 p-plasser pr rom + ansatte	
Idrettsanlegg	0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte	
Barnehager	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass	
Skoler	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år	
Helseinstitusjon	0,7 p-plass pr sengeplass	
		Parkering til ansatte Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt. **Sambruk av parkeringsplasser** Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser.

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	

f) Sykkelparkering:

Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang.

Antall plasser skal beregnes ut i 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.

2.1.3 Frikjøp parkering

a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus

b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.

Satser for frikjøp

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.1 Plankrav a) **Nye boligområder i planen** Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3, b) **Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse** 1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet. 2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet. 3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger. 4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er tagnet i kartet Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5	**Sosial boligpolitikk** I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.
2.2.2 Lekeareal a) Sortland kommunes "Retningslinjer for Lekeareal " gjelder for all ny boligbebyggelse.	For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1. b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 *Unntak fra plankrav*. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til	**Fortetting** <u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget. 7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.	
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet: a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.	
2.2.5 Arealkrav, boligtomter a) Eneboligtomter maks. 1000m2. b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m2. c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomta vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer. Jf pbl § 11-9, pkt 5	**Tomtestørrelse** Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:	Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.

Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet

2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering

a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2
b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.
c) Avstand til adkomstveg:
Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:
- For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan
- Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.

2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.

b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5

Lettere næringsvirksomhet
I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. (ikke handel)

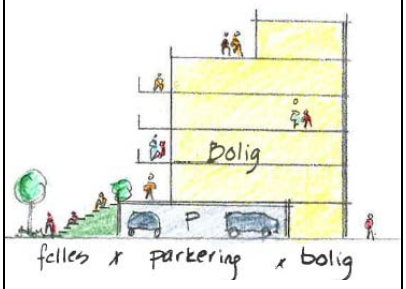
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde

Gjelder for alle boligområdene:
- I organisering og plassering av bebyggelsen skal

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
eksisterende landskapstrekk ivaretas og bebyggelsen skal organiseres på en slik måte at det oppnås best mulige klimatiske forhold på uteoppholdsarealene. Fjernvirkning av bebyggelsen skal dokumenteres. • Ved utbygging skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
B01 Skytterhaugen a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.	
B02 Jordet øst for Rødekors a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området. b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.	
B03 Fortetting v/Grusbanen a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
B04 – B05 Lamarka nord a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området. b) Fagerlundveien skal ha fortau. c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet. d) Det tillates ikke eneboliger i B04. e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05) f) Det skal etableres felles sti gjennom området g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
B06 Boliger sør for Bjørklundveien a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien **b)** Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
B07 – B09 Boliger langs lysløypa a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa. b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område. c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien	
B20: a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes. b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering. c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20. d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert. e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum.	
Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien:Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.1 Generelle bestemmelser a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum. c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen. d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum. e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger: • Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone. • Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres. f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet. g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning. h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port. i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm. j) Søppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.	For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata. I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitessone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.  Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden. b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom. c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen. d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.	
2.3.3 Høyder i sentrum Dokumentasjonskrav: 1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600. 2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse. 3. Fjernvirkning <u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u> **Sjøfronten**: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u> 1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten. 3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord 4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider. 5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.	Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille <u>Beskrivelse av delområdene:</u> 1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. 2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene. 3. <u>Kvartalsstrukturen</u>: historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom. For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt. Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet: 4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt 6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. **Kvartalsstrukturen**; 4 etasjer med en tilbaketrukker 5. etasje Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen: 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrukken 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging. 2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk. 3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.	Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.
2.3.4 Akser – siktlinjer a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder. • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy	Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående. Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplanting. Beplanting skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) **Generelt:** • Parker og plasser skal ikke bebygges. • Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. • Varelevering kan tillates. • Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. b) **Offentlige parker:** • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. • Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. • Alle parker og plasser skal ha grønne element. c) **Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:** 1. Minnelunden 2. Kulturtorget 3. Georg Ellingsens plass 4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården 5. Plass ved Strandgata nr 18. 6. Torget 7. Kv. 13- gangakse 8. Paviljongparken	Definisjon: Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) **Plass ved Håndtverkeren- tilleggsbestemmelser.** Uterommet v/Håndtverkeren er tilknyttet selve bygget slik det fremstår i dag og bygg og uterom må sees i sammenheng. Dersom det vurderes å endre hele bebyggelsesstrukturen for denne delen av kvartalet, kan også utbygging av uterommet vurderes. Det forutsettes at kravene som stilles til utforming av bygg i kvartalsstrukturen blir ivaretatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) Kvartalslekeplasser i sentrum. Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom: 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 b) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal for private boliger, skal de opparbeides ihht retningslinjene for lekeareal. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av lekearealet skal være skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen. c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen. e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.	Offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være fler funksjonelle og ha en urban utforming slik at de er attraktive for alle brukergrupper. De skal ikke ensidig oppfattes som lekeareal med tradisjonelle lekestativ. Lekeskulpturer og Parkour kan være eksempel på slike lekeelement.
2.3.8 Parkering a) Tidsbegrenset parkering: Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) HC- parkering: Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.	"Åpne" parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.9 Støy i sentrumsområdene I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår: a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt. b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivaretatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.	Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges. b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u> 1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. 2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. 3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak. 4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde.	
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.	Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u> 1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten. 2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur. 3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse. 4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges	- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet. - Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.
2.3.12 Lysplan for sentrum Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende utrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.: 1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssettig av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.	

2.4 Sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. a) <u>Regulering og dokumentasjon</u> Alle nye utfyllingsområder mot sundet skal reguleres og det skal godkjennes en uteromsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende områder på hver side. Gjelder for strekningen fra Havneterminalen til Sørhamna b) <u>Ferdigstillelse av sjøfronten</u> Sjøfronten i alle nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig	Se gjeldende retningslinjer for sjøfronten.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse. c) Prinsipplan for sjøfronten Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsipplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. **2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring** a) Plastret fyllingsfront Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) Kaifront - Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen. - Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fendring. c) Pir - En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling - Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren. - Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender. d) Nedtrapping til sjøen Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) Sitteplasser - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) Bakenforliggende områder skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsipplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bålplass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. Nedtrapping: - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.
2.4.3 De ulike områdene langs sundet a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsipplaner. b) Sentrum: - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.	Se retningslinjer og prinsipplan for sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet	
2.4.4 Havnepromenaden Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra. 1. Havnepromenade skal være sammenhengende. 2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle 3. Havnepromenaden skal skiltes 4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet. 5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden. 6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m. 7. Havnepromanaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.	Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske utrykk Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen. Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte. Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer). a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting b) O02, Utvidelse Lamarktunet c) O03: Barnehage d) O04: Utvidelse av Lamarka skole e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06 Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3	
2.5.2 OT- Sortland kirke a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrslagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.6.1 Eksisterende gravplasser <u>GU1-GU4</u> a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplanting skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes.	Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.

b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m^2 for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m. c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk. d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven	

2.7 Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.7.1 Turistanlegg **FT-1 Sjøhussenteret** a) Fylling i sjø og etablering av molo skal reguleres. Det nye anlegget skal utformes helhetlig og ivaretar kvalitetene i eksisterende turistanlegg **FT 2 Sortland camping** a) Ved utvidelse og endring av anlegget, skal dette sees i sammenheng med utvikling av fremtidig skiarena ved Skibua. b) Felles bruk av atkomst og tjenester som parkeringsareal, garderobeanlegg ol skal vurderes.	**Definisjon** Som fritids- og turistformål inngår blant annet reiselivsanlegg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng. Område for overnatting, restaurant, teltplasser, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler.

2.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser videreføres	

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.9.1 Plankrav **Generelle bestemmelser** 1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan 2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. 3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m2. To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. 4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålsgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålsgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålsgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålsgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde **N01 – N02 Vesterålen næringspark** • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • Avbøtende tiltak mot friområdene: Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. **N01:** • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjåen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.	
N04 – Sør for Prestelva • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø. • Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp • Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø • Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. • Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. • Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien. • Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene. • Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk. • Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet. • Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
F20 Nord for bruhodet på Strand a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet. b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan c) Det tillates forretningsareal med bruksarel på maks 2000m2. d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
e) Næringstiltak skal ikke ligge nærmere sjøen enn 20 m fra flomålet. Strandlinja skal ikke berøres av tiltaket f) Det skal opparbeides felles adkomst for eksisterende handelsområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien). g) Området F20 kal innkludere parkeringsplass og informasjon for kyststien fra Strand til Kringelneset	

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



Næringsbygg------Jordvoll-----Buffersone (25-100m)---Elv----------Buffersone

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.1 Generelle bestemmelser: Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder**.** <u>For storhandel gjelder følgende:</u> a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m2 – 3000m2. (Det tillates ikke forretninger under 1500m2) b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen. c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251) d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av det totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46) e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden. f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse. g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafikksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
trafikk. **2.10.2 Definisjoner:** **Offentlig privat tjenesteyting (OT)** Formålet offentlig omfatter arealer og bygninger for forskjellig former for privat eller offentlig tjenesteyting (som barnehage, institusjon, helsehus). **Næring (N):** Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. **Forretning (F):** Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsakelig *til private sluttbrukere.* **Detaljhandel:** (definisjon fra Fylkesplan for Nordland) Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. **Plasskrevende varer:** (def. Sortland kommune) Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, engrosvarer, møbler og elektro. **Kjøpesenter:** (def. Fylkesplan for Nordland) Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.	

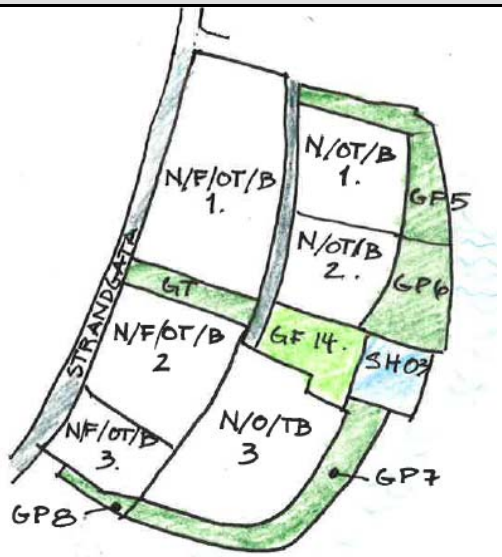
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m2. c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m2. c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting. d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde. e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene. f) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 1 før området er regulert.	
N/F 2 Nord for Selneselva • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: o Varegruppe: plasskrevende varer. o Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m2. o Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m2. o To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. • Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen. • Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp • Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative næring- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m2. 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m2 5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m2 6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m2. 7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.	
N/F 4 Sør for Sortlandsbrua. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m2.	
N/F 5 Vest for Kystvakta a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe og størrelse: a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m2. b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m2 2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer	
N/F 6 Vest for Sortland Havn a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m2.	
N/F 7 Kvartal 1 a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m2. 3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m2. c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata.	
N/F 8 Nord for Sørhamna a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m2. 3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m2 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m2 c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres. d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad.	
N/F 9 Strandskogjordet a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse: 1. Plasskrevende varer og storhandel. 2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m2. Av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer d) Atkomst skal legges fra Steiroveien e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m2. a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området. b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.	
Natsteinsøyra **Generelle bestemmelser** • Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter. • Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger • Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje. • Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående. • Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte. • Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.	
N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2. Av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringplan-arbeidet. d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området. e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål. f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten. **N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del** a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2, av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut. d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området. e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
	
N/F 20 Strand sentrum a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: dagligvare. 2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m2	

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 I01 Skianlegg a) Område I01 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark a) Område I 02 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for I02 og GF 13. c) I 02, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor I 02, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.1.1 Generelt **Byggeskikk og estetikk** Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.	Tillatelse til etablering av trafoer og andre bygg kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 Trafoer: Plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplan-prosesser. Skal integreres i bebyggelsen	
3.1.3 Master Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til èn enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6	**Samordning av mastebehov** For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.1 Generelt Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes . Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2	
3.2.2 Samferdselsanlegg <u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u> Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper: 1. Riks og fylkesveger 2. Kommunale veger a) Hovedveger b) Samleveger c) Lokalveger d) Sentrumsgater Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.	Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur. b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan. Jf pbl § 11-9, pkt 1	
3.2.4 Ladestasjoner Det skal etableres ladeannlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene Oversikt over parkeringsplasser i forbindelse med utfartsområdene(eksisterende og nye) framgår av temakart for grønt..	**Parkeringsplasser til utfartsområder:** Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av frilufts relatert virksomhet. Langtidsparkering tillates ikke.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass. b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes: - Muningssletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til informasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Informasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på informasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Informasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil. d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.	Informasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

4.1.1 Grøntstrukturen

a) Friområder- GF

Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.

- Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.
- I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende.

Følgende Friområder er avsatt i planen:

<table>
<tr><td>GF 1</td><td>Selneselva</td><td>Rekreasjon, viktig forbindelse til marka</td></tr>
<tr><td>GF 2</td><td>Øvre Selnes</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 3</td><td>Røslyngveien nærmiljøanlegg.</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 4</td><td>Skytterhaugen</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 5</td><td>Nattmålsveien friområde</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 6</td><td>Oppslåttveien nærmiljøanlegg</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 7</td><td>Grusbanen</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 8</td><td>Skoleparken- naturpark</td><td>Opparbeidet m/lavo, akeb. mm</td></tr>
<tr><td>GF 9</td><td>Skolekvartalet,</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 10</td><td>Frydenlundparken vest</td><td>Sentralt lekefelt og ballbaner</td></tr>
<tr><td>GF 11</td><td>Rundheia</td><td>Ski- og akebakke.</td></tr>
<tr><td>GF 12</td><td>Bjørklundparken</td><td>Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 13</td><td>Lamarka Nord- nytt lekefelt</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 14</td><td>Natsteinsøyra – nytt lekefelt</td><td>Sentralt lekefelt og park</td></tr>
<tr><td>GF 15</td><td>Lamarka Skole</td><td>Skoleplass og sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 16</td><td>Skjellbakken</td><td>Naturområde,ski, ake m/lys</td></tr>
<tr><td>GF 20</td><td>Strand skole</td><td>Skoleplass. Sentralt lekefelt.</td></tr>
<tr><td>GF 21</td><td>Strand barnehage</td><td></td></tr>
<tr><td>GF 22</td><td>Mayabergveien 1</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 23</td><td>Mayabergveien 2</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 24</td><td>Ski- og akebakke</td><td>Naturområde,ski- og akebakke</td></tr>
</table>

B) **Parker- GP**

- Er opparbeidede parker og torg

</td><td>Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

- Parker kan være i offentlig eller privat eie.
- Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet.
- Varelevering kan tillates over torg.

Følgende parker og torg er avsatt i planen:

GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø

C) Turdrag- GT

Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.

Følgende nye turdrag er avsatt i planen:

GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor

d) Naturområde- GN

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.

</td><td></td></tr>
<tr><td>

4.1.2 Generelle kriterier

a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.

b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.

c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.

e) Følge områder skal være universelt utformet:
- Lysløypa fra Skibua til Prestelva
- Selnesstien

</td><td>Plan for utforming og opparbeidelse
Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</td></tr>
</table>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.	
4.1.3 Lekeareal a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass. b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Arealene skal ha trafikksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene. • Sandlekeplass: Min 100 m2, maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • Kvartalslekefelt: Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • Sentralt lekefelt: Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslyngveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken	De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
GF9: Skolekvartalet GF 10: Frydenlundparken sammen med idrettsparken GF 12: Bjørklundparken GF 13: Lamarka Nord sammen med Sortland idrettspark GF 14: Nattsteinsøyra GF 15: Lamarka skole GF 20: Strand skole GF 22/23/24: Mayabergvn. og ski/akebakke	

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype: 1. Fra Skibua til Grusbanen 2. Fra Rundheia til Skoleparken 3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole. 4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole - Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2. - Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes. - Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.	Se temakart grønt.

4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger: 1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket 2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka 3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia 4. Torget- Skoleparken- Rundheia 5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua 6. Selneselva – lysløypa (Munningssletta sør)	Jf. Temakart Grønt
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene Gapahuker, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.	
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder <u>GF1 Selnesstien.</u> - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes. <u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u> - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka. - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet. <u>GF 8 Skoleparken</u>. - Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området. - Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.	Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR)

5.1 Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
5.1.1 LNF og LNFR Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering. I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som *kjerneområder i landbruket*. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.	**Definisjon** LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.
5.1.2 Landbruk pluss I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Det tillates dog ikke åpning av masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk innenfor Byplanområdet. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.	Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
5.1.3 Næringstilknytta bebyggelse Det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift. Slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun. Nye driftsbygninger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet	
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervbebyggelse i ordinære LNF(R)-områder skal en skjønnsmessig vurdering legges til grunn i det enkelte tilfellet. Hovedhus skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i området i forhold til takform og høyde, mens garasjer og uthus skal underordne seg eksisterende bebyggelse i størrelse, form, takform, samt materialbruk.	

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag **Selneselva og Prestelva:** a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone. b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant. c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjåen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. **Mindre elver og bekkedrag:** a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. **Tiltak etter vannressursloven:** a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon. Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.	

6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.2.1 Småbåthavn **a) Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn:** SH01, SH02, SH03, og SH20 Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Plankrav til den enkelte småbåthavn: • SH01: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • SH02: er avsatt til gjestehavn. • SH03: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • SH20 Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. o SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. o Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. o Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstillt før SH20 kan tas i bruk.	
6.2.2 Naturlig fjære 1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. 2. All endring av eksisterende fjære krever regulering.	

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.1 Fareområder **a) Tankanlegg:** - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hansynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt	**Generelt om fareområder** For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet, **Snøskred** Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.
7.1.2 Forurenset grunn	Forurenset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.

Sone med særlig hensyn

til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 a-f)

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premiss for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.	Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende: • I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. • Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten	Kjerneområde landbruk Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.	langsiktig vern i arealforvaltningen.
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende: Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk. Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares. Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes. <u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u> Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet. Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen: - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafen - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Rødskolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes	Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Parkveien se pkt 2.2.5 - Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra	
7.1.6 Rødskolen i Skolekvartalet • Rødskolen gis lokalt vern. • Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. • Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødskolen igjen ha status som lokalt vernet bygning.	

7.2 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden	

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

Planens navn	Plan-id	Vedtatt	Merknader
Kvartal begr. Kjøpmannsgt., Rådhusgt., Torggata, Strandgt	1870_1973_ 11	09.08.1973	
Vestmarka Industriområde	1870_1977_ 15	22.12.1977	
Vestmarka Industriområde	1870_1978_ 17	28.08.1978	
Friareal Strandskog	1870_1964_ 21	17.11.1964	
Havneplan Nord – endring 007	1870_1980_ 51	12.06.1980	
Kv. Nordlysvegen, Markvegen, Brekkavegen, Vesterålsgt. endring av 007	1870_1980_ 52	08.07.1980	
Kvartal 10 – ”1-kv.” – Sortland sentrum – endring av 007	1870_1981_ 53	25.03.1981	
Kvartal 3, 4 og 7 ”Reinsneskvartalet”, Sortland sentrum endring av 007	1870_1981_ 55	29.09.1981	
Kvartal 2 – NNS, 5 og del av Kvartal 6,endring av 007 og 005	1870_1984_ 66	08.02.1984	
Kvartal 7, P6 og del av Kvartal 6	1870_1987_ 70	01.10.1987	
Kvartal 14 – Sortland sentrum	1870_1990_ 78	16.06.1990	
Oml. Av Brekkavegens nedre del – endr. Av 052 og 058	1870_1987_ 86	09.04.1987	
Kvartal 19	1870_1988_ 88	24.03.1988	
V2 – ”Steinbruddet” – Sortland tettsted	1870_1989_ 95	02.03.1989	
Kvartal 12, Sortland sentrum	1870_1991_ 101	18.04.1991	
Natsteinsøyra	1870-2002-183		