PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR SORTLAND FLERBRUKSHALL

Utarbeidet av Plan1 AS

PLAN1

Sammendrag

Hensikten med planen er å etablere ny flerbrukshall i kommunen med tilhørende teknisk infrastruktur og grøntstruktur.

Innholdsfortegnelse

Reguleringsplan for Sortland flerbrukshall 2

1. Planens hensikt 2
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet 2
3. Bestemmelser til arealformål 5
4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-5 nr. 10) 6

Sortland kommune

Reguleringsplan for Sortland flerbrukshall

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1870_2022368

Arkivsak: 23/9367
Planforslags dato:
Revidert etter innkomne merknader:
Vedtaksdato:

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å etablere ny flerbrukshall i kommunen med tilhørende teknisk infrastruktur og grøntstruktur. Planens formål er å tilrettelegge for helhetlig parkering for buss og bil, ivaretakelse av eksisterende overvann og gode gang- og sykkelveg forbindelser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist på plankartet. Trafo, renovasjon og parkering tillates utenfor byggegrensene. Der byggegrenser for øvrig ikke en angitt i plankartet tilsvarer formålsgrense byggegrense.

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

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Terrengbehandling skal gjøres ferdig samtidig med ferdigstillelsen av flerbrukshallen og tilhørende teknisk infrastruktur (herunder veier, vann, avløp, overvann og tekniske føringer).

2.2.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

Dokumentasjonskrav:

- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan, fasadetegninger, sol-/skyggeanalyse og estetisk beskrivelse.
- Fasadetegningene skal vise høyder, utforming, byggematerialer og fargevalg. Det må tilstrebes å bryte opp opplevelsen av bygningsvolumet med for eksempel farger, materialbruk eller vegetasjon. Fasadetegningene skal også vise forholdet til omkringliggende bebyggelse.
- Situasjonsplanen skal vise plassering av ny bebyggelse med kotehøyder og tilpasning til omgivelsene, parkeringsløsninger for bil, buss og sykkel, løsning for renovasjon, snøopplagring, adkomster (midlertidige og permanente), uteoppholdsareal, gangforbindelser og nettstasjon.
- Utomhusplanen skal vise utforming av uteoppholdsarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, dekker og belysning.
- Den estetiske beskrivelsen skal dokumentere og vurdere tiltakets estetiske kvaliteter, både i seg selv, i forhold til omgivelsene og i fjernvirkning.

Uteområdene skal:

- Være lette å orientere seg i
- Være funksjonelle
- Være inviterende og attraktive for et bredt spekter av brukergrupper
- Opparbeides med holdbare, miljøvennlige materialer av god kvalitet

2.2.2 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Rene masser og myrmasser kan gjenbrukes innenfor eller i nærheten av tiltaksområdet. Myrmasser skal brukes til terrengforming i planområdet eller til restaurering av nærliggende jordbruksområder, og skal dekkes med mineraljord.

Det skal utarbeides en plan for flytting og gjenbruk av myrmassene. Planen skal angi hvor gjenbruken skal foregå, formålet med gjenbruken, omfang og dybde, samt bruken hos eventuell mottaker utenfor tiltaksområdet. Myra skal under utgraving, transport og lagring holdes fuktig og eksponeres minimalt for oksygen. Matjord skal legges til side og tilbakeføres umiddelbart etter utlegging av myrmasser. Inngrep i myr skal begrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Det skal ikke gjøres unødvendige terrenginngrep, drenering eller oppfylling i myr. Midlertidige anleggsområder og arealer som ikke skal benyttes til permanent bebyggelse eller anlegg, skal istandsettes og tilbakeføres til naturlig tilstand så langt som mulig. Drenering av myr som ikke er nødvendig for tiltaket, skal unngås og eksisterende drenering skal vurderes tilbakeført.

Planen skal dokumentere gjennomføringen jf. § 5.2, og avklare at tiltaket ikke berører teknisk infrastruktur. Planen skal godkjennes av Sortland kommunes naturforvaltning og kommunalteknikk før arbeid igangsettes.

2.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Det stilles krav om detaljert situasjonsplan/utomhusplan ved rammesøknad, der det spesifikt skal redegjøres for hvilke tiltak som er iverksatt for å ivareta hensynet til tilgjengelighet og universell utforming. Der det etableres sittegrupper, skal det sikres plass til rullestol. Stolper, rekkverk, inngangspartier, sykkelparkering o.l. skal ha synlig kontrast til omgivelsene.

2.4 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner eller spor etter eldre aktivitet i område som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks varsles kulturvernmyndighetene og Sámediggi – Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8 andre ledd.

2.5 Fremmedlistede arter (§ 12-7 nr. 6)

Enhver aktivitet på området skal ivareta krav om tiltak for å hindre spredning av fremmede arter, jf. naturmangfoldloven § 28 andre ledd. Arter som står oppført på Fremmedartslista skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter ikke spres. Fremmede arter skal ikke plantes.

2.6 Krav til støy, støv og vibrasjoner i anleggsperioden (§ 12-7 nr. 3)

For anleggsfasen vises det til følgende retningslinjer og standarder: T-1442 og M-2061 for støy, T-1520 for støv og NS 8141 for vibrasjoner og støt i byggverk. Ved overskridelser av anbefalte grenseverdier skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal minimum gjøre rede for:

a. beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv
b. trafikkavvikling i anleggsfasen
c. trafikksikkerheten for gående og syklende, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak
d. massetransport og eventuelt mellomlagring av masse
e. plassering av rigg- og anleggsområder
f. driftstider
g. brannsikkerhet i og rundt eksisterende bygg og bygg underoppføring
h. Skiltplan for myke trafikanter

Omgivelsene skal beskyttes mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Plan for bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.7 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres på en måte som ikke påfører skade på bygninger og eiendom. Tretrinnsstrategien for overvann skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Overvannsplan skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse og være godkjent av Sortland kommune v/kommunalteknikk.

2.8 Elektriske anlegg (§ 12-7 nr. 4)

Nødvendig el-anlegg skal oppføres ved behov innenfor planområdet i samråd med netteier. Frittstående nettstasjoner kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrensene, og det skal generelt være 5 meter byggegrense rundt nettstasjonene. Nettstasjoner kan også plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjon kan etableres i fremtidig bygg. Det skal etableres kjørbar adkomst frem til nettstasjon(ene).

2.9 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal tilrettelegges for 0,15 p-plass av tilskuerplasser i tillegg til plasser for ansatte. Parkeringsarealer er innenfor hele planområdet. Sambruk av opptil 50 av Blåbyhallens parkeringsplasser er tillatt. HC-parkeringene skal være synlig markert hele året rundt, det skal være både skilt og oppmerking. Det skal etableres minimum 6 HC-plasser.

Sykkelparkering skal etableres i nærheten til hovedinngangen, fastmonterte stativ, godt innsyn og med mulighet for å låse sykkelen fast. Det skal legges til rette for 1 sykkelparkeringsplass per 125m^2 BYA-% innenfor o_IS. Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringer.

20% av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket og medregnes i % - BYA.

2.10 Adkomst (§ 12-7 nr. 7)

Adkomstpilene på plankartet er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. Adkomster skal utformes i henhold til SVVs håndbøker.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Idrettsstadion – IS

Området skal brukes til idrettsstadion. Det tillattes innendørs og utendørs idrettsanlegg, uteoppholdsarealer og rekreasjonsområde. Det er tillatt med renovasjon innenfor området. Renovasjonsanlegg skal ikke komme i konflikt med frisikt. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd eller løses innvendig. Endelig løsning godkjennes av kommunen og skal vises i situasjonsplanen.

Utnyttelsesgrad: % BYA = 80 %.

Maks byggehøyde: Kotehøyde +38,5. Mindre bygningsdeler som heishus og ventilasjonsanlegg kan tillates høyere.

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_ST1-2)

Området skal benyttes til veg, fortau, gang- og sykkelveger. Det tillates etablering av vegetasjon og grøntanlegg som del av områdets utforming, samt grøfter og nødvendige dreneringsløsninger. Videre tillates av- og påslipp til tilstøtende idrettsanlegg. Området kan også benyttes til annen nødvendig infrastruktur for å ivareta formålet med samferdsel og teknisk infrastruktur. Detaljeringen av området skal ligge ved situasjonsplanen før igangsettingstillatelse. Samferdselsanlegg og atkomster skal utformes i henhold til SVVs håndbøker. Innenfor o_ST1-2 er det tillatt med renovasjon. Renovasjonsanlegg skal ikke komme i konflikt med frisikt og myke trafikanter. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd. Endelig løsning godkjennes av kommunen og skal vises i situasjonsplanen.

Kjøreveg (felt o_KV1-2)

Kjørevegene er offentlige. Samferdselsanlegg og atkomster skal utformes i henhold til SVVs håndbøker.

Fortau (felt o_FO1-6)

Fortau er offentlig. Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gangarealer skal ha belegg med jevn overflate. Stigninger skal ikke være brattere enn 1:20. Samferdselsanlegg og atkomster skal utformes i henhold til SVVs håndbøker. Innenfor o_F03 er det tillatt med renovasjon. Renovasjonsanlegg skal ikke komme i konflikt med frisikt og myke trafikanter. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd. Endelig løsning godkjennes av kommunen og skal vises i situasjonsplanen.

Gatetun (felt o_GT)

Gatetun er offentlig. Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gangarealer skal ha belegg med jevn overflate. Stigninger skal ikke være brattere enn 1:20. Det tillates møblering innenfor arealformålet og konstruksjoner som knytter eksisterende hall med fremtidig hall. Det tillattes og

grøntarealer/uteopphold innenfor arealformålet. Samferdselsanlegg og atkomster skal utformes i henhold til SVVs håndbøker.

Annen veggrunn (felt o_AVG1)

Annen veggrunn er offentlig. Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

Kollektivholdeplass (felt o_KH1)

Området skal benyttes til kollektivholdeplass med plattform og tilhørende infrastruktur. Utforming og universell tilgjengelighet skal følge gjeldende krav i vegnormaler og forskrifter.

Parkeringsplasser (felt o_P1-4)

Parkeringsplassene er offentlige. Parkeringsplassene skal opparbeides med belysning. HC-parkering skal være etableres i nærheten av hovedinngangen(e) til hallene. Parkeringsplassene gjelder for biler og busser. Innenfor o_P4 er det tillatt med renovasjon. Renovasjonsanlegg skal ikke komme i konflikt med frisikt. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd. Endelig løsning godkjennes av kommunen og skal vises i situasjonsplanen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønnstruktur (felt o_BG)

Området skal benyttes til grøntområder og overvannshåndtering. Det tillates etablering av vegetasjon, vannspeil og dreneringsløsninger som ledd i områdets blå/grønne struktur. Området kan benyttes til turveg og tilrettelegging for allmenn ferdsel.

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

4.1 Før rammetillatelses

- Godkjent situasjonsplan og utomhusplan, inkludert beskrivelse av universell utforming og beskrivelse av material- og fargebruk jf. §2.2.1
- Dokumentasjon på at adkomst og vannforsyning for brannvesenet er ivaretatt og godkjent.

4.2 Før igangsettingstillatelse

- Godkjent byggeplan for kommunal/offentlig kjørevei og fortau.
- Godkjent detaljplan for offentlige trafikkområder, inkludert riggplan.
- Detaljprosjektert VAO-anlegg.
- Godkjent plan for bygge- og anleggsfasen.
- Godkjent matjordplan for håndtering av myr og terreng.

4.3 Før brukstillatelse

- Felles uteoppholdsarealer innenfor o_IS skal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplanen, med unntak av eventuelle sesongavhengige arbeider, som skal være ferdigstilt innen 1. august påfølgende år.
- VAO-anlegg skal være ferdig opparbeidet.

- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført, og all dokumentasjon skal være levert og godkjent.
- Renovasjonsanlegg innenfor planområdet og nødvending parkering for bil innenfor o_P2 og sykkel tilknyttet Idrettsstadion skal være opparbeidet.
- Før brukstillatelse for o_IS kan gis, skal det etableres en sti/turveien innenfor o_IS sør for ny flerbrukshall som kobler sammen o_KV1 og o_KV2.