Sortland kommune

Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av
Vestmarka Næringsområde Nord

PlanID: *2019348*
Bestemmelsene er datert: 24.10.2022
Vedtatt av kommunestyret *(dato)* **i sak** *(saksnummer)*

§ 1. HENSIKT OG FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN

1.1 Hensikten

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og videre sikre opparbeidelse av friområdene langs Selneselva. Planen skal også legge til rette for tilstrekkelig areal til opparbeiding av overordna veinett med utbedret kryssløsning i Vesterålsveien – Blåheiveien, gang- og sykkelveger internt i området og langs hovedveinett. Etablering av datasenter, cryptomining mv. tillates ikke. Etablering av kjøpesenter jf. regional planbestemmelse tillates ikke. Det tillates ikke detaljvarehandel.

1.2 Reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr 1)
Næringsbebyggelse NÆ1-3 (1300)
Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål: Bolig – Næring BAA (1900)
Grav- og urnelund GU (1700)
Offentlig eller privat tjenesteyting T1-2 (1160)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)
Kjøreveg – o_KV1-5, f_KV6-8, KV9
Gang-/sykkelveg – o_GS1-7
Fortau – o_FO1-2
Annen veggrunn – grønnstruktur o_AVG
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT
Kollektivholdeplass o_HPP1-3
Parkeringsplasser o_PP

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 3)
Turveg, o_TV1-6 (3031)
Friområde, o_FRI1-4 (3040)
Vegetasjonsskjerm f_VS (3060)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr 5)
Landbruksformål, L1-3 (5110)
Friluftsformål, o_FL1-2 (5130)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr 6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV (6710)
Badeområde, o_VBAD (6770)

HENSYNSSONER etter § 12-6 i plan- og bygningsloven
§11-8a1) SIKRINGSSONER
Frisikt (H140)
Andre sikringssoner – fremtidig jordkabeltrase for høyspent (H190)

§11-8a3) FARESONER
Høyspenningsanlegg - H370
Flom – H320

§11-8b) SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR
Krav vedrørende infrastruktur –H430

BESTEMMELSESOMRÅDER etter § 12-7 i plan- og bygningsloven
#1 Midlertidig bygg og anleggsområde

10 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring:
#2 Flomhåndtering
#3-4 Voller

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jf. plan- og bygningslovens §12-5.

2.1 Datasenter, cryptomining og detaljvarehandel

Etablering av datasenter, cryptomining mv. tillates ikke. Etablering av kjøpesenter jf. regional planbestemmelse tillates ikke. Det tillates ikke detaljvarehandel.

2.2 Terrenginngrep/terrengbehandling

Det tillates nødvendige terrenginngrep for utbygging av næringsarealene, fjerning av torvmyr og oppfylling av nye masser og etablering av jordvoller. Terreng skal opparbeides jamfør godkjent utomhusplan, samt bestemmelser i punkt 2.2 (skjermingstiltak) og 3.1.4 (terrengnivåer). All terrengbehandling skal tilpasses eksisterende terreng, arronderes og revegeteres før byggeområdene tas i bruk. Jf. godkjent utomhusplan 8.1)

2.3 Skjermingstiltak

Det skal etableres voller for visuell og akustisk avskjerming mot friområder. Disse skal etableres innenfor byggeområdene langs grense mot friområdet langs Selneselva for det aktuelle byggetrinnets lengde. Vollene skal være sammenhengende innenfor feltene NÆ1 og NÆ3. *Se videre bestemmelser, punkt 7.8.*

2.4 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og varsles til kulturminnemyndigheten, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.6 Støy

Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Bygninger skal plasseres slik at de skjermer uteoppholdsarealer og boliger for støypåvirkning.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for midlertidige boliger må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige Lden=55dB.

2.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsel til hver tomt slik de er vist i plankartet er veiledende, men fra hvilken veg tomten skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l.

I forbindelse med anleggsarbeider og massetransport tillates midlertidige adkomster i de deler av Markveien som grenser til næringsområdene

2.8 Kabler og ledninger

Høyspentanlegg tillates flyttet fra luftspenn til jordkabel, jf. §7.5 (faresone høyspenningsanlegg) og §7.2 (fremtidig etablering av høyspentkabel)

Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler, jf §7.2

2.9 Offentlige og felles områder

Områdefelter merket 'o_' er offentlige.
Områdefelter merket 'f_' skal være felles og angis med ansvar i videre bestemmelser.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Bebyggelsens plassering, utforming og estetikk

Takflater og fasader skal ikke ha reflekterende materialer.
For å sikre variasjon og redusere skalaen på de største næringsbyggene, skal fasader og volumoppbygging brytes opp så langt det er hensiktsmessig i forhold til byggenes funksjonalitet.

Utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bebyggelse i næringsområdet.

3.1.2

Generell byggehøyde settes til 12 meter. Inntil 20 % av bebyggelsen innenfor hvert enkelt byggeområde kan være inntil 18 meter dersom fuksjonen i tiltaket krever det.

3.1.3 Parkering for bil

For industri- håndverks- og næringsbebyggelse skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per 100 m^2 BRA.
For lagervirksomheter skal det etableres minimum 0,25 parkeringsplasser for bil per 100 m^2 BRA.
For kontorareal skal det etableres minimum 1 parkeringsplasser for bil per 75 m^2 BRA.
For bolig skal det etableres minimum 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet.

3.1.4 Sykkelparkering

For næringsareal skal etableres minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel per 100 m^2.
For bolig skal det etableres minimum 1 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

For offentlig/privat tjenesteyting skal det etableres 0,25 oppstillingsplasser for sykkel per sitteplasskapasitet i forsamlingshus.

3.2 Næringsbebyggelse (felt NÆ1-3)

I felt NÆ 1-3 tillates det etablert næringsbebyggelse, herunder kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet, samt tilhørende forretningsvirksomhet. Det tillates totalt 5000 kvm forretningsareal for hele området. Innenfor arealformålet tillates det oppført tekniske installasjoner som trafo mv.

Det skal opparbeides voller med terrengtilpasning innenfor arealet, jf. Punkt 7.8, bestemmelsesområde for opparbeiding av voll.

3.3 Bolig – næringsformål (BAA)

Det tillates etablert bolig eller næringsbebyggelse innenfor felt BAA. Ved etablering av næringsformål i felt BAA tillates ikke at boligformål inngår i arealbruken i feltet. Innenfor arealformålet tillates det oppført tekniske installasjoner som trafo mv.

Eksisterende Torvsjå tillates flyttet og/eller rekonstruert i samråd med Sortland historielag. Torvsjåens nye plassering skal ligge i friområdet o_FRI2.

BAA har gangadkomst fra o_FO. Det skal opparbeides sammenhengende gangforbindelse gjennom feltet, mellom o_FO og o_KV4 (Buvegen) over grøntbuffer, f_VS.

Grad av utnytting og byggehøyder, bebyggelsens plassering:
For bolig er maksimal byggehøyde 7m fra ferdig planert terreng.

For næring er maksimal byggehøyde 9m fra ferdig planert terreng. Det tillates oppført kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet, samt tilhørende forretningsvirksomhet, innenfor maksimalgrense angitt i §3.2.1Bebyggelsen skal plasseres med sitt hovedvolum i byggegrense mot sør, i forlengelsen av internveien.

Boligsammensetning:
Det tillates etablert inntil 40 boenheter, utformet som 1-roms og/eller 2-roms leiligheter.

3.3.1 Boligkvalitet og estetikk

Bruttoareal per boenhet skal være min. 30 m^2 BRA. Boligenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst. Bygningsvolumer og bodrekker skal plasseres slik at de skaper gode sol- vind- og støyforhold i uteoppholdsarealer. Ved bruk av modulenheter for bolig skal modulene plasseres forskjøvet overfor hverandre for å danne nisjer og/eller takflater for uteopphold.

Boligparkering skal være samlet ved innkjøring til tomten for å hindre unødvendig kjøring og parkering internt på tomten til sjenanse for beboerne.

3.3.2 Uteoppholdsareal for bolig

Det skal etableres minst 20m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Hver bolig skal ha tilgang til privat uteareal på balkonger/markterrasse

. Beregning av uteoppholdsareal skal vises i beskrivelsen av prosjektet.

Uteoppholdsareal skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Minst 15 m² uteoppholdsareal skal etableres i tilknytning til hver felles inngang. Plass for møblering/sittegruppe i tilknytning til hver felles inngang skal vises på utomhusplanen.

Boliger skal organiseres slik at best mulig sol-, klima- og bomiljø oppnås.

3.4 Grav- og urnelund

Det tillates oppført driftsbygninger, servicehus som tjener kirkegårdens funksjon innenfor felt o_GU. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter.
Uteområdene skal utformes i tråd med illustrasjonsplan for Sortland Hovedkirkegård, godkjent av Sortland Kommune.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

Plassering av adkomstvei o_KV3, med fortau o_FO1 og tilhørende infrastruktur med tilstøtende byggegrenser tillates justert innenfor faresone H370 (høyspent).

4.1 Kjøreveg

Utforming av kjøreveier og kryss/avkjørsler skal følge Statens vegvesens håndbok N100.
Kjøreveger o_KV1-2 er offentlig hovedvegnett og skal opparbeides som vist på plankartet.

Det tillates fremført og vedlikeholdt offentlige vann- og avløpsledninger innenfor felt o_KV3.

4.2 Gang- og sykkelveger, fortau

Gang- og sykkelveger o_GS1-7 er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

Fortau o_FO1-2 er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.

Det tillates fremført, og vedlikeholdt offentlige vann- og avløpsledninger, innenfor arealet.

4.3 Annen veggrunn – grønnstruktur

Områder merket o_AVG er offentlige og skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter og beplantning. Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

4.4 Kollektivholdeplass

Arealene skal benyttes til bussholdeplass. Kollektivholdeplass skal være universell utformet.

4.5 Parkeringsplasser

O_PP skal opparbeides med 3 parkeringsplasser for biler som er tilrettelagte for bevegelseshemmede, samt min. 10 oppstillingsplasser for sykkel.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg

Selnesstien, turveier o_TV1-6, skal være universelt utformet og opparbeides i henhold til landskapsplanen.
O_TV1-4 skal opparbeides som sammenhengende turveier. O_TV1 (Selnesstien) skal kunne prepareres med enkelt skispor med snøskuter om vinteren.

5.2 Friområde

Innenfor området kan det ikke etableres tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde.

Innenfor felt o_FRI1 tillates opparbeidet tiltak for håndtering av flomvann fra Selneselva etter utarbeidet teknisk plan, jf. Bestemmelser for #2, se pkt 7.7.

Innenfor felt o_FRI 2 skal det etableres følgende tiltak:

- Universelt utformet adkomst til elva
- Bålplass
- overdekket sitteplass
- tråkkheller i elva
- motorikkin-stallasjon
- klatrejungel,
- fiskeplasser
- sitteplasser langs stier
- infotavle.

Innenfor felt o_FRI 3 skal det etableres følgende tiltak:

- 3 enkle trehytter
- ny bålplass og gapahuk
- hengebru
- 'Asbjørnsplass', sitteplasser
- torvsjå med infotavle.
- Torvsjå tillates flyttet eller rekonstruert til ny plassering innenfor felt o_FRI3 etter råd fra historielaget.

Innenfor felt o_FRI 4 skal det etableres følgende tiltak:

- 'Der elvene møtes'
- Steintråkk over øya
- Sitteplasser
- fiskeplass.

5.3 Vegetasjonsskjerm (f_VS)

Det sikres buffersone f_VS mellom næringsformål og jordbruksareal L1, samt langs Buvegen o_KV4.
Det tillates etablert tiltak for åpen overvannshåndtering innenfor felt f_VS etter utarbeidet teknisk plan.

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FLV (6710)

Innenfor området tillates tilrettelegging og opparbeiding av Selneselva friluftsområde beskrevet i 5.2.x , samt sikringstiltak mot flom.

6.2 Badeområde, o_VBAD (6770)

Innenfor området tillates opparbeiding og tilrettelegging for bading og vannrelaterte aktiviteter, jf. godkjent utomhusplan for området.

§ 7. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Sikringsssone frisikt - H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre sikthindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå.

7.2 Sikringssonee –jordkabler for høyspent H190

H190_1

Innenfor sikringssone H190_1 for framtidig etablering av jordkabler for høyspent, tillates det etablert jordkabel for å erstatte høyspentledning i luftspenn i hensynssone H370.

H190_2

Hensynssonen gjelder for eksisterende jord- og sjøkabel. Når eksisterende kabler er erstattet med ny kabel i H_190_1 og tatt ut av drift tillates bebyggelse oppført også innenfor dette området.

7.3 Faresone flom – H320

Bygninger og anlegg (terrengbehandling) innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved opparbeiding av tiltak for næringseiendom der voller og hevet terreng berører estimert flomvolum for 200-årsflom, skal det opparbeides flomhåndteringstiltak innenfor bestemmelsesområde #2. Dette skal dokumenteres gjennom teknisk plan. Jf. 8.2.1.

7.4 Faresone høyspenningsanlegg – H370

Innenfor faresone høyspenningsanlegg (H370) tillates det ikke oppført bygninger i avstand på .
Når eksisterende høyspentlinje er erstattet med jordkabel i H190_1 og tatt ut av drift, kan luftspennet fjernes og det kan tillates oppført bygninger og hensynssonen kan bortfalle.

7.5 Krav vedrørende infrastruktur – H430

H430 – Omlegging av eksisterende jordkabel for høyspent

Innenfor hensynssone H430 skal det etableres trase for omlegging av eksisterende jordkabel for høyspentkabel som løper gjennom byggeområdene BAA og NÆ3.

7.6 Bestemmelsesområde #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

Innenfor område #1 tillates nødvendige endringer tilknyttet opparbeiding av fortau og gang/sykkelveg, felt o_SGS4, som grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter og beplantning. Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

7.7 Bestemmelsesområde #2 – Sone for flomhåndtering

Innenfor område #2 skal terrenget bearbeides for å kunne håndtere et tilsvarende flomvolum som reduksjon av faresone H320 gir ved etablering av voller og nye terrengnivåer i næringsområdet.

7.8 Bestemmelsesområde #3-4 – Voller

Innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 skal det etableres voll som visuell og akustis skjerming for friområdet. Vollene skal tilplantes med stedegne treslag.

§ 8. REKKEFØLGEKRAV

8.1 Før byggetillatelse:

8.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge utomhusplan for det aktuelle byggetrinn, samt utomhusplan for hele turdraget langs Selneselva, basert på landskapsplanen som følger plansaken. Utomhusplanen utarbeides i samhandling med kommunens drift som har sitt fagfelt innenfor dette området.

Planen utarbeides i målestokk 1:500 og skal være i henhold til teknisk plan. Utomhusplanen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter, og vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng, forstøtningsmurer, trapper og ramper med stigningsforhold, beplantning, belysning, adkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, uteoppholdsareal, adkomst for utrykningskjøretøy og plassering/utforming av voller. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i utarbeiding av utomhusplaner. Prinsipp for snølagring, renovasjonsløsninger og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

8.1.2 Plan for omdisponering av myrmasser

Det skal utarbeides plan for omdisponering og transport av myrmasser som skal følge søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Sortland kommune.

8.1.3 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge rapport fra geoteknisk prosjektering for det aktuelle tiltaket.

8.1.4 Trinnvis utbygging

Dersom det finnes alternativt egnet areal i Vestmarka Næringspark sør (N02), skal dette benyttes før Vestmarka Næringspark Nord (N01) utbygges.

Før høyspentlinjen gjennom området kan fjernes, skal ny i jordkabel være etablert i H190_1-2, eller alternativ trase godkjent gjennom egen konsesjon.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Selnes friområde

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltak i Selnes friområde være sikret opparbeidet.

8.2.2 Rammeplan VAO og flomhåndtering

Rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering skal være godkjent av Sortland kommune før tiltak i planområdet gis igangsettingstillatelse. Ved detaljprosjektering av tiltak skal lokal håndtering av overvann, takvann og drensvann, med eventuell fordrøyning, legges til grunn. Rammeplanen skal dokumentere overvannssystemets kapasitet til å håndtere flom, samt ytterligere tiltak som eventuelt er nødvendige for å forhindre flomskader på bebyggelse. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomvei langs Selneselva ned til elvas utløp fortsatt er ivaretatt.

8.3 Før brukstillatelse, eller midlertidig brukstillatelse

8.3.1 Jordvoll

Før brukstillatelse, kan gis for tiltak i felt NÆ1 og NÆ3 skal jordvoll for det aktuelle byggetrinn være etablert.

8.3.2 Selnesstien

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i NÆ1-3 og BAA skal opparbeiding av Selnesstien være opparbeidet i henhold til øvrige bestemmelser med grusdekke belysning. Mv.

8.3.3 Gang- og sykkelveg langs Markveien

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse i planområdet skal gang- og sykkelveg langs Markveien fram til Nedre Ånstad vei (o_GS1-3) være opparbeidet.

8.3.4 Flomhåndtering

Før brukstillatelse kan gis for næringsbebyggelse i felt NÆ3 skal areal for flomhåndtering innenfor #2, opparbeides jamfør godkjent utomhusplan for det aktuelle byggetrinn, dersom byggetrinnet utløser et flomhåndteringsbehov og dette ikke kan håndteres på annen måte gjennom plan for flomvern, jf. punkt 8.2.1.

8.3.5 Avløp

Før brukstillatelse kan gis for næringsbebyggelse innenfor feltene NÆ1-3 og BAA, skal renseanlegg/ felles slamavskiller for utslipp av spillvann være etablert.

8.3.6 Selnes friområde

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i NÆ2-3 skal tiltak i Selnes friområde være opparbeidet.

8.3.7 Utomhusplan

Før brukstillatelse kan gis skal alle tiltak som fremgår av utomhusplan være ferdigstilt.

8.4 Før ferdigattest kan gis

Før ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt NÆ2-3 og BAA i planområdet kan gis skal internvei med snusirkel o_KV3, med fortau o_FO1 være opparbeidet.