Beskirvelse og bestemmelser som omhandler Natsteinsøyra

Beskrivelse :

5.10 Natsteinsøyra - utviklingsområde

Natsteinsøyra er et attraktivt og sentrumsnært transformasjonsområde rett sør for sentrum. Området består i dag av industrivirksomhet med store lagerareal, tomme bygg og lav utnyttelse. Natsteinsøyra har lange, grunne sjøområder og et stort utfyllingspotensiale,

I gjeldende plan er området avsatt til industri og havn, i kombinasjon med boliger mot sjøen. Fremtidige havne- og industriområder er lagt nord for sentrum, og det er ikke lenger ønskelig med denne type plasskrevende formål så sentrumsnært. Området representerer et stort og viktig utbyggingsområde for et fremtidig Sortland i vekst.



En transfomasjon av Natsteinsøyra med mer arealintensive funksjoner som utnytter øyras unike kvaliteter, er derfor en naturlig del av stedsutviklingen. Natsteinsøyra har gode sol- og utsiktsforhold, ligger sentrumsnært, ut mot sundet og har gode atkomstforhold. Området har potensiale til å bli over 100 daa etter fylling.



For å få en best mulig utnyttelse av området, både for utbyggere og byens befolkning er en helhetlig og bevist disponering viktig, før delområder utbygges.



Rammer for utvikling av eiendommene:

1. Arealrealbruk.

Det legges opp til at Natsteinsøyra skal ha mest mulig åpne rammer for å ta imot fremtidig vekst og delområdene har kombinerte formål i ulike kombinasjoner.

- Attraktive boliger: Store utfyllingsareal med unik beliggenhet gir mulighet til å etablere svært attraktive og fremtidsrettede boliger, ut mot sundet. Miljø og nye boligformer bør stå sentralt, samt felles løsninger for parkering og trafikk. Type boligstruktur som tett og lav eller høyere bebyggelse må vurderes. Felles rekreasjonsområder gjør området attraktivt for mange brukere, også barnefamilier.

- Næring og handel: Med gode atkomstforhold fra Kjempenhøy og med umiddelbar nærhet til sentrum, er dette et attraktivt område for næring og handel. Områdets størrelse legger til rette for etableringer som kan være vanskelig i sentrum. For å få til en god kombinasjon mellom næring/handel/bolig er det viktig at infrastruktur og arealet på bakkenivå gis stor oppmerksomhet.

- Offentlig/privat tjenesteyting. Sentral beliggenhet, god atkomst og gangavstand til sentrum, sammen med store areal, gjør at området er attraktivt for både statlige, fylkeskommunale og kommunale etableringer. Dette kan være Statens hus (tinghus, politihus mm), høyskole, helsehus, barnehage ol. Det vil være naturlig å plassere denne type funksjoner i umiddelbar nærhet til de planlagte rekreasjonsområdene på Natsteinsøyra for å få en win-win situasjon for f.eks barnehage og helsehus.

1. Natsteinsøyra skal bidra til gode kvaliteter på Sortland.

- Et sjørettet, sentrumsnært rekreasjonsområde skal etableres på Natsteinsøyra. Den knyttes opp mot havnepromenaden og vil være et viktig tilskudd til hele befolkningen, spesielt beboere i sentrum, Natsteinsøyra og tilliggende boligområder.
- Handel som etableres på Natsteinsøyra skal Ikke konkurrere med handelsnæring i sentrum, slik at sentrumskjernen dør ut, men heller kunne gi en positiv synergieffekt.
- Det skal etableres et sentralt lekefelt/park i området, dette vil ivareta kravet til denne type leke areal for boligene i sentrum og på Natsteinsøyra.

2. Strukturering av området

Eksisterende forhold og planer for fremtidig utvikling gir føringer for bruk og strukturering av området. For å synliggjøre Natsteinsøyras potensiale for utvikling og sikre felles kvaliteter, må den overordnede strukturen fastlegges i byplan. Dette vil muliggjøre salg og utvikling av delområder, samtidig som viktige felles kvaliteter og grunnleggende strukturer sikres.



Skissen viser strukturering av området med atkomst, utbyggingsområder, grønn forbindelseslinje og fellesområder.

Atkomst

Atkomst inn til området legges med kryss fra Vesterålsgate via Kjempenhøy som også er hovedatkomst til sentrum fra sør. Det legges opp til minst mulig intern kjøring i området, slik at man får mer fleksibel bruk av delområdene.

Viktig grønn akse og forbindelseslinje

Forbindelsen fra Sortlndsmarka til Natsteinsøyra, er en av 8 viktige grønne forbindelser fra marka til fjæra. En av disse ender i Natsteinsøyra og det sjøretta rekreasjonsområdet som er planlagt. Forbindelseslinjen skal sikre attraktiv og trygg atkomst fra Natsteinsøyra til skole, idrett og andre viktige funksjoner på vestsiden av Vesterålsgate.

Park, lek og sjørettet rekreasjon.

Gjennom å etablere et sentralt parkdrag med sentralt lekefelt og kvartalslekeplass, vil området få øket kvalitet og kravet til felles ute- og lekeareal blir ivaretatt. En sentralt plassert felles park og lekeareal gjør delområdene mer attraktive, og det kan være en høyere utnyttelse innenfor hvert delområde.

Nattsteinsøyra, som utbyggingsområde med en lang fjære har potensiale til å bli byens fremtidige kontakt med sjøen. Området blir en del av Havnepromenaden, og hele Sortland vil nyte godt av området. Det har kommet klare ønsker fra mange hold om å skape et aktivt forhold til sjøen, og der er Natsteinsøyra kanskje den siste sentrumsnære mulighet av litt størrelse. Avslutningen mot sundet er viktig, da området ligger svært eksponert.

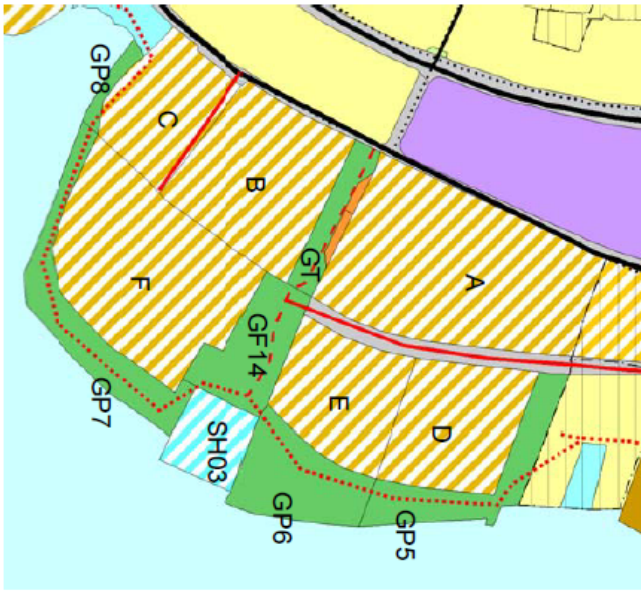
3. Oppdeling av byggeområdene.

Områdene er oppdelt ut i fra eiendomsgrense, atkomst, naturgitte forhold og hensiktsmessig størrelse. De fleste utbyggingsområdene har en størrelse på 11-14 daa, men det vil være uproblematisk å dele områdene i flere mindre deler, uten at hovedstrukturen må endres.

- Det tillates blandet formål i alle utbyggingsområdene, med litt ulike kombinasjoner avhengig av beliggenhet.

- I delområdene A, B, C tillates næring, forretning, bolig og privat/offentlig tjenesteyting. Disse områdene er godt tilrettelagt for denne type virksomhet, med god atkomst, tilstrekkelig store areal og nærhet til sentrum.

- De tre delområdene mot sjøfronten D, E og F har gode kvaliteter for boliger og privat /offentlig tjenesteyting som helsehus, cafe, barnehage ol. med nærhet til sentrum og rekreasjons-områder. I tillegg kan det tenkes en liten andel næring som benytter stedets fortrinn med utsikt og sentrumsnærhet, som turisme, cafe, båtutleie og lignende.



Alle områdene bør ha en relativt høy utnyttelse, da Natsteinsøyra ligger sentrumsnært og har gode kvaliteter.

Tabellen under viser størrelse, formål og eierforhold (benevnelsen under formål henviser til plankartet)
Sortland kommune= SK

Delområde	Areal	Formål	Grunneier
A- byggeområde	24.3 daa	N/F/OT/B 1	SK
B- byggeområde	14.1 daa	N/F/OT/B 2	Privat
C- byggeområde	6.2 daa	N/F/OT/B 3	Privat
D- byggeområde	11,9 daa	N/OT/B 1	SK
E- byggeområde	10,8 daa	N/OT/B 2	SK
F- byggeområde	19,5 daa	N/OT/B 3	Privat
SH- Småbåthavn.		SH03 Småbåthavn ol	Felles
P- Park, lek	5,6 daa	GF14: Sentralt lekefelt	SK
G- Grønntdrag		GT	SK
R- Rekreasjon	15.7 daa	GP 5-8 Sjøretta rekr.	SK

Opparbeidelse av felles rekreasjonsområder

Byggeområdene på Natsteinsøyra vil kunne få en høy verdi, ikke minst pga felles rekreasjonsområder innenfor området. Gode og nære rekreasjons- og lekeareal betyr også at selve byggeområdene tåler en høyere utnyttelsesgrad. Ved utbygging av hvert enkelt delområde vil det følge rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelsen av fellesarealene. Det kreves også en helhetlig plan for uteområdene på Natsteinsøyra.

Rekkefølgekrav på Natsteinsøyra:

- N/F/OT/B 1-3: GT, GP 7-8 skal inkluderes i reguleringsplanen og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de nærliggende områdenedette området.
- Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.
- N/OT/B 1-3: Før det gis brukstillatelse til bygg for offentlig/privat tjenesteyting eller bolig skal GF14 og SH 03 være opparbeidet.
- N/OT/B 1: Før det gis brukstillatelse skal GP5 være opparbeidet.
- N/OT/B 2: Før det gis brukstillatelse skal GP6 være opparbeidet.
- N/OT/B 3: Før det gis brukstillatelse skal GP7 være opparbeidet.

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
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 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.

Plankartet under viser viser Natsteisnøyra slik området er vedtatt i Byplan

