

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR N/F 1, ÅNSTADSJØEN

PLANIDENT: 1870_2017339

Dato: 06.02.19

Dato for siste revisjon: 20.01.20

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 13.02.20

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Fyllingsfront (BAB1)
- 1.2 Næring/ forretning (BNF1-2)

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (SKV1-2)
- 2.2 Gang- og sykkelvei (SGS1-SGS4)
- 2.3 Annen veigrunn -grøntareal
- 2.4 Kai (SK1-2)
- 2.5 Vann- og avløpsnett (SVA1)

3 GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Friområde (GF1)

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis det følgende bestemmelser om bestemmelsesområde og hensynssoner innenfor planområdet:

1 HENSYNSSONER

Innen planområdet gjelder følgende hensynssoner:

1.1 Frisiktsone H140

- a) Innenfor område angitt med hensynssone H140_1 og 2 tillates ikke etablert installasjoner, anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5 på bakkeplan.

1.2 Krav vedrørende infrastruktur H410

- a) Innenfor området som er angitt med hensynssone H410 tillates ikke etablert bebyggelse, da området omfatter vannledning i grunnen.

1.3 Annen fare, forurenset grunn H390

- a) Innenfor området som er angitt med hensynssone H390 skal eksisterende masser ned til fjell fjernes og kjøres bort til godkjent deponi, og området skal fylles med rene masser, dersom det ikke er akseptabelt at massene kan ligge i området.
- b) Tiltaksplan skal detaljeres og godkjennes i rammesøknad.

2 BESTEMMELSESONRÅDER

Snødeponi: BO-SD # 1-2

- a) Det tillates deponert snø på plasser som er angitt i plankartet.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

Fellesbestemmelse for hele planområdet:

- Ny utfylling skal ha minimum høyde på kote 3,2.
- Overvann fra flater skal ledes til åpne grøfter eller til sprengsteinfylling.

- Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jfr. lov 9. 06.78 nr. 50 om kulturminner (KML.) §8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegget formidles videre til den som skal utføre arbeidet i marken.
- Arealene mot sjøen skal ikke framstå som bakside og/eller benyttes til skjemmende utelagring.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fyllingsfront BAB1

- Innen område BAB1 tillates etablert fyllingsfront.
- Fyllingsfronten skal være plastret.
- Når det fylles ut sør for dette planområdet vil arealet inngå i framtidig byggeområde i ny plan.

1.2 Næring/ forretning BNF1-2

- Funksjon:** i områdene **BNF1-2** tillates etablert forretningsvirksomhet for plasskrevende varer ihht. Byplanens bestemmelser, samt næring.
- Utnyttelse:**
 - Maksimal tillatt BRA for hvert byggeområde er vist på plankartet.
 - Maksimal tillatt BYA settes til 30%
 - Det tillates maksimalt 2 500 m² forretningsareal innen planområdet. Øvrig bebyggelse skal være næring.
- Høyder:** Kotehøyde for maksimalt tillatt mønehøyde for bebyggelse er vist på plankartet. Det tillates i tillegg at det etableres teknisk anlegg for ventilasjon og/ eller heis inntil kote 17.
- Plassering av bebyggelse:**
 - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense, som vist på plankartet.
 - Første byggetrinn innen eiendom 16/60 skal plasseres i byggegrense mot vest, som gjelder som påbudt byggelinje. Unntak: dersom bebyggelsen er sjørelatert, og det kan dokumenteres behov for lokalisering i tilknytning til sjø, tillates etablering uavhengig av påbudt byggelinje.
- Interne vegger:** Det tillates etablert nødvendig trafikkareal innen byggeområdene.
- Fyllingsfront:** Fyllingsfront mot nord skal inngå i BNF1, og skal plastres.
- Trafo:** det tillates etablert trafo innen området.
- Parkering:** det skal etableres parkeringsplass for bil og sykkel ihht kommunens krav innenfor den enkelte eiendom.
- Myke trafikanter:** Det skal opparbeides trygge gangsoner som er fysisk avmerket innenfor området som vist på uteromsplanen. Gangsoner skal være opparbeidet i sammenheng mellom SGS4, busstopp nord for planområdet og innganger til bygg.
- Pumpestasjon:** Det tillates etablert pumpestasjon innen området.
- Ferdsl langs sjøen:** Det skal tilrettelegges slik at det er mulig å gå langs sjøen i nord.
- Støy:** Virksomhet innen byggeområdet skal ikke medføre støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk i tilgrensende områder som overstiger følgende grenser:
 - L_{den} 55 dB uten impulslyd

- L_{den} 50 dB med impulslyd

Støynivå utenfor soverom natt kl 23-07 skal maksimalt være:

- L_{night} 45 dB uten impulslyd
- L_{AFmax} 60 dB med impulslyd

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjørevei (SKV1-2)

- a) Område SKV1 er avsatt til offentlig kjørevei.
- b) Område SKV2 er avsatt til felles privat kjørevei for alle byggeområdene innen planområdet.
- c) Det tillates etablering av tiltak for trygg kryssing av veg SKV1 for fotgjengere i tilknytning til SGS3 og SGS4, dersom dette godkjennes av vegmyndighetene.
- d) SKV2 skal bygges ihht Statens Vegvesens krav om utforming og skal ha frisiktsone jfr. hensynssone H140 i plankartet.

2.3 Gang- og sykkelvei (SGS1-3)

- a) Område SGS1-4 er avsatt til offentlig gang- og sykkelvei.

2.4 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- a) Områdene er avsatt til annen offentlig veggrunn, grøntareal.
- b) Områdene er avsatt til trafikkareal i forbindelse med grønn rabatt og sideareal for vei.

2.5 Kai (SK1-2)

- a) Områdene SK1-2 er avsatt til kjørbare kai
- b) Det tillates etablert fylling innenfor dette området. Dersom det ikke etableres kai over, skal fyllinga plastres.
- c) Kaia skal tilrettelegges slik at det er mulig å gå langs sjøen.

2.6 Vann- og avløpsnett (SVA1)

- a) Område SVA1 er avsatt til vann- og avløpsnett.
- b) Det tillates ikke etablert bebyggelse innen områdene.
- c) Det tillates etablert felles privat veg og kai innenfor området, i tilknytning til omkringliggende strukturer.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde (GF1)

- a) Område GF1 er avsatt til felles friområde.
- b) Det tillates etablert VA-anlegg innenfor området.
- c) Det skal tilrettelegges slik at det er mulig å gå langs sjøen.
- d) Det tillates snølagring innenfor området.
- e) Området skal påføres matjord, tilsåes og beplantes.
- f) Det kan tillates oppført inntil 2 naust og båtopptrekk i området

- g) Naust kan ha maks. størrelse 40 m² og gesims/mønehøyde maks. 4,0 m
- h) Naustene skal ikke privatisere området
- i) Kjøreadkomst til naust og båtøpptrekk skal skje via adkomst til næringsområdene

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

1. Nytt kryss

Før det gis brukstillatelse for første nybygg innen planområdet skal det være opparbeidet nytt kryss med dråpe innen område SKV1 og SKV2. Krysset skal utformes i tråd med vegnormal N100.

2. Stenging av eksisterende adkomster

Før det gis brukstillatelse for første nybygg innen planområdet skal eksisterende avkjørsler stenges fysisk, som vist på plankartet.

3. Adkomst til bebyggelse innen planområdet

Før det gis brukstillatelse for nybygg innen BNF1-2 skal det være opparbeidet nødvendig kjøre- og gangadkomst til bygget.

4. Teknisk infrastruktur

- a) Eksisterende sjø- og vannledninger samt kabler i området skal sikres og hensyntas ved utfylling og utbygging.
- b) VA skal være ferdig etablert før det gis igangsettingstillatelse for nybygg.
- c) Det skal søkes om felles utslippstillatelse for hele planområdet, som skal foreligge ved rammesøknad, før det etableres løsning for spillvann. Eventuelle virksomhetsrelaterte utslipp søkes om ved den enkelte virksomhet (oljeutskiller, fettutskiller, prosessvannutslipp mm).
- d) I området mellom bygningsmasse og fylkesvei skal Sortland kommune ha mulighet til å etablere kommunalt vann- og avløpsledningsnett

5. Forurenset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg innen planområdet skal forurenset masse være fjernet og erstattet med rene masser, jfr. hensynssone H390 og bestemmelser punkt 1.3, dersom det ikke er akseptabelt at massene kan ligge i området.

6. Dokumentasjonskrav

- a) Før det tillates etablert tiltak, inkl. utfylling innen planområdet, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon på at det er stabile grunnforhold og *tilstrekkelig sikkerhet* innen området jf. dokumentasjonskrav i rapport 2019-JHAG-05 rev.01 fra Arkisk Geotek datert 21.06.2019. Utfylling skal være prosjektert og godkjent.
- b) Før utfylling kan igangsettes må Fylkesmannen gi tillatelse etter forurensingsloven. Det må dokumenteres at det ikke foreligger forurensing i grunnen og at området tilfredsstiller krav i vannforskriften. Utfyllingsarbeidet skal ikke medføre nevneverdig

plastforurensing som spres i eller ut av tiltaksområdet. Det skal gjøres tiltak for å hindre at eventuelt plastavfall sprer seg i vannmassene når fyllmassene tømmes i sjøen. Mulige tiltak kan være å vaske sprengstein før utfylling, plukke ut avfallet før utfylling, samle opp avfallet fra vannmassene ved håving eller annen manuell fjerning, og/ eller å bruke lense med skjørt.

- c) Byggeplan for krysset skal forelegges Statens Vegvesen for godkjenning før bygging av krysset, og gjennomføringsavtale må inngås.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg skal det dokumenteres tinglyst veirett til bygget.
- e) Ved rammesøknad skal det dokumenteres at det er lagt til rette for parkering for bil og sykkel ihht. bestemmelser i Byplan for Sortland.
- f) Ved rammesøknad skal det framlegges støyberegninger og eventuelle støytiltak for den aktuelle virksomheten.
- g) Oppdatert utomhusplan, basert på utomhusplan datert 27.06.19, skal framlegges ved rammesøknad for første byggetrinn.
- h) Søknad om felles utslippstillatelse for hele planområdet skal framlegges ved rammesøknad for første byggetrinn.
- i) Godkjent tiltaksplan for graving i forurenset grunn, jfr. forurensingsforskriften kap.2, skal foreligge ved rammesøknad for første byggetrinn.
- j) Ved trinnvis utfylling/opparbeidelse av området skal dette fremkomme i rammesøknad. Trinnvis utbygging skal vise mellomløsninger for fyllingsavslutninger, vei, vann, avløp, kai, grønnstruktur og beplantning. Fyllingsfronter mot sjø skal plastres, også ved mellomløsning.
- k) Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges faresonekart for bølgepåvirkning ved stormflo.
- l) Ved rammesøknad for 1. byggetrinn skal det fremlegges detaljert plan for utforming av område GF1. Området skal ha funksjoner og innhold som fører til området blir attraktivt for ansatte i næringsområdene og befolkningen rundt. Planen skal inneholde detaljer for beplantning, møblering, vurderinger av estetiske og funksjonelle løsninger for naustbebyggelse og eventuelt båtopptrekk. Permanente tiltak må ivareta vannledningstraséene. Beplantningen skal ha dimensjoner i forhold til naturgitte forutsetninger og størrelsen på bebyggelsen i næringsområdene. Området skal driftes og vedlikeholdes av NF1 og NF2 i fellesskap.
- m) Utfylling i sjø, der det er fare for spredning av finpartikler, skal legges utenom gytesesong dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak for å hindre negativ påvirkning av omkringliggende marint miljø.

- n) Før brukstillatelse gis skal det være etablert fortau fra busslomme på østsiden av fylkesveien nord for utbyggingsområdet, til avkjørsel på gnr. 16 bnr. 135 og videre inn i planområdet.