

# Regulerings bestemmelser

for

**Reguleringsplan : I5/T4 Sortland Havn Nord –Sortland kommune**

Plan ID : 18702012315.

ID punkt: UTM33(Euref 89) N 7621765 Ø 516780

## § 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av virksomheten tilknyttet Toyota Nordvik Sortland AS. Behovet er å legge til rette for større bygningsmasse for lagring av biler innendørs og oppgradering av verksted driften.

Reguleringsplanen avklarer og justerer grensesnittet mot Fv85 og Fv820 i hht reguleringsplan; Vegkryss E10-RV820 Sortland

## § 2 Reguleringsformål

2.1 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart.

2.2 Området reguleres til i ht PBL § 12-5 Arealformål i Reguleringsplanen:

### *Bebyggelse og Anlegg*

- Lager/verksted/forretning
- Avløpsanlegg

### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- Veg
- Annen veggrunn

### *Sikringssoner*

- Frisikt

### **§ 3 Generelle bestemmelser**

3.1 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

#### **3.2 Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. Ved utforming, prosjektering og behandling av tiltak skal minimumskravene i TEK10 eller nyere forskrift følges.

#### **3.3 Utenomhusplan**

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal minimum vise bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet, lokalisering og utforming av avkjørsler, parkeringsplasser, avfallsanlegg og uteareal samt eventuelt beplantning, møblering, skilt, belysning, murer mm.

#### **3.4 Frisikt**

Innen området, som i plankartet er merket som sikringsoner for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegger.

### **§ 4 Bebyggelse og anlegg**

4.1 Innenfor området Lager/Verksted/Forretning kan det oppføres bebyggelse i hht disse begrensninger;

- Tillatt utnyttelsesgrad BYA 30% (oppgitt BYA gjelder for bygg).
- Minimum gulvhøyde 1. etg . ; 3,10 m
- Maksimum byggehøyde 11,5 m
- Parkeringsdekning skjer innenfor areal avsatt til formål lager/verksted/forretning

4.2 Innenfor området "Avløpsanlegg" kan det i tillegg til installasjoner i bakken oppføres bebyggelse i hht disse begrensninger:

- Tillatt utnyttelsesgrad BYA 30% (oppgitte BYA gjelder for bygg).
- Minimum gulvhøyde 1.etg; 3,10 m
- Maksimum byggehøyde 8,0 m.

4.3 Hvert område skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter kommunens skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl av 1985 § 69 og vegvesnets gatenormaler.

4.4 Bebyggelsen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til takform, materialbruk og farge slik at bygninger får en enhetlig og harmonisk utforming.

- 4.5 Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
- 4.6 Kommunen kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhengning.

## **§ 5 Samferdselsanlegg**

- 5.1 Veg er avsatt til offentlig vegformål med formålsbredde på 12,0 m.
- 5.2 Annen veggrunn
- 5.3 Havneterminal

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser.**

- 6.1 Før det gis tillatelse til igangsetting, skal det foreligge godkjent, detaljert utomhusplan, se § 3 pkt. 3.3.
- 6.2 Før bygninger tas i bruk skal avsatt veg på plankartet være etablert.
- 6.3 Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale med kommunen før noen arbeider innenfor planområdet kan påbegynnes. Utbyggingsavtale er nødvendig hvis realisering og utbygging i henhold til planen, medfører økonomiske forpliktelser for Sortland kommune.

**PLANBESKRIVELSE  
REGULERINGSPLAN  
I5/T4-Sortland Havn Nord  
Sortland kommune.**





### 1) Bakgrunn for planforslag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av virksomheten tilknyttet Toyota Nordvik Sortland AS. Behovet er å legge til rette for større bygningsmasse for lagring av biler innendørs og oppgradering av verksted driften.

Nordvik Eiendom AS søkte 16.06.2011 om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og utfylling i sjø for større tomt. Sortland kommune vedtok i formannskap sak 082/11 følgende:

1. *Formannskapet vedtar at søknad av 16.06.11 om fylling i sjøen på eiendommen gnr 15 bnr 829, samt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, avslås. Begrunnelsen fremkommer av saksfremstillingen. Formannskapet har forståelse for søkers behov for utvidelse.*
2. *Formannskapet oppfordrer søker til å arbeide for den ønskede løsning gjennom å fremme forslag til reguleringsendring.*

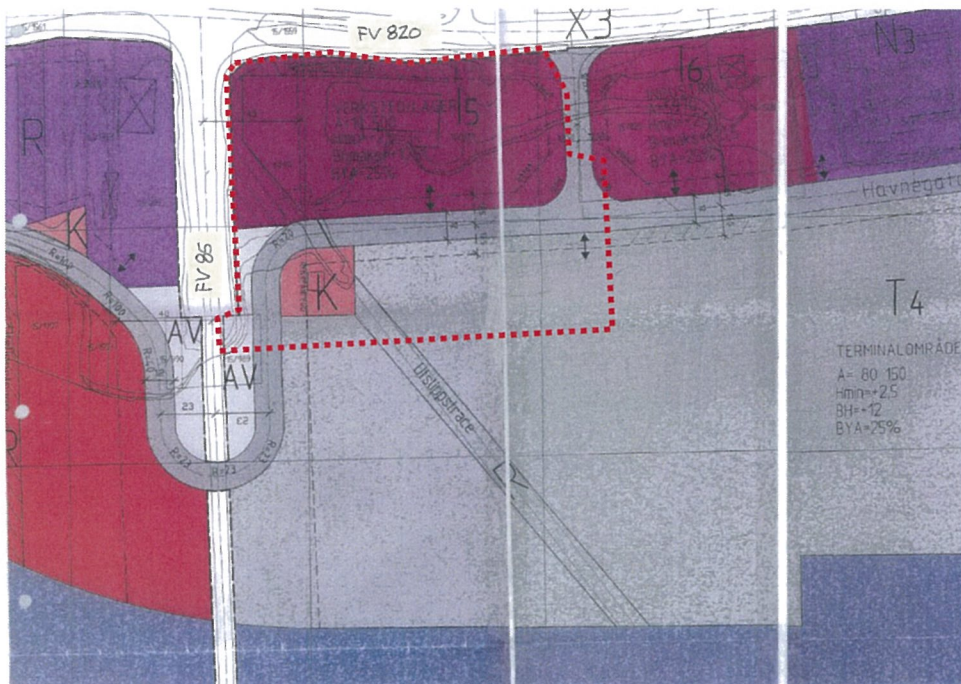
Bakgrunn for planforslaget er videreføring av vedtakets pkt 2.

Tiltakshaver for opparbeidelse av reguleringsforslag er Nordvik Eiendom AS Stormyra 25 8441 BODØ. Inge Ovesen har vært oppdragsleder for Bygg og Anleggsplan AS.

Planforslag består av Planbeskrivelse, Plankart, Reguleringsbestemmelser og ROS-liste.

### 2) Planstatus

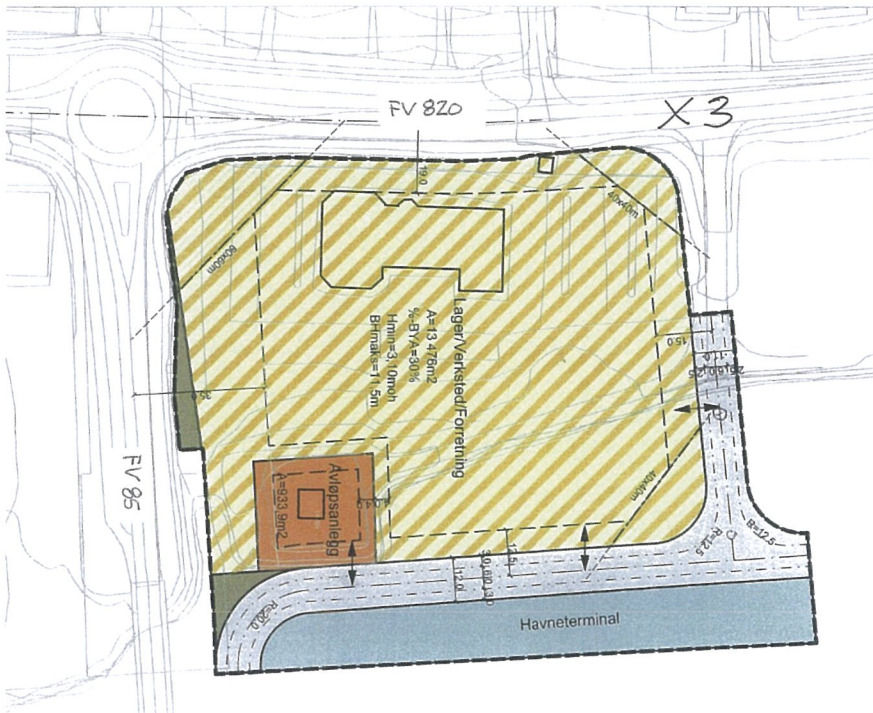
Planen vil endre på del av eksisterende plan; Havneplan Nord 504-154.



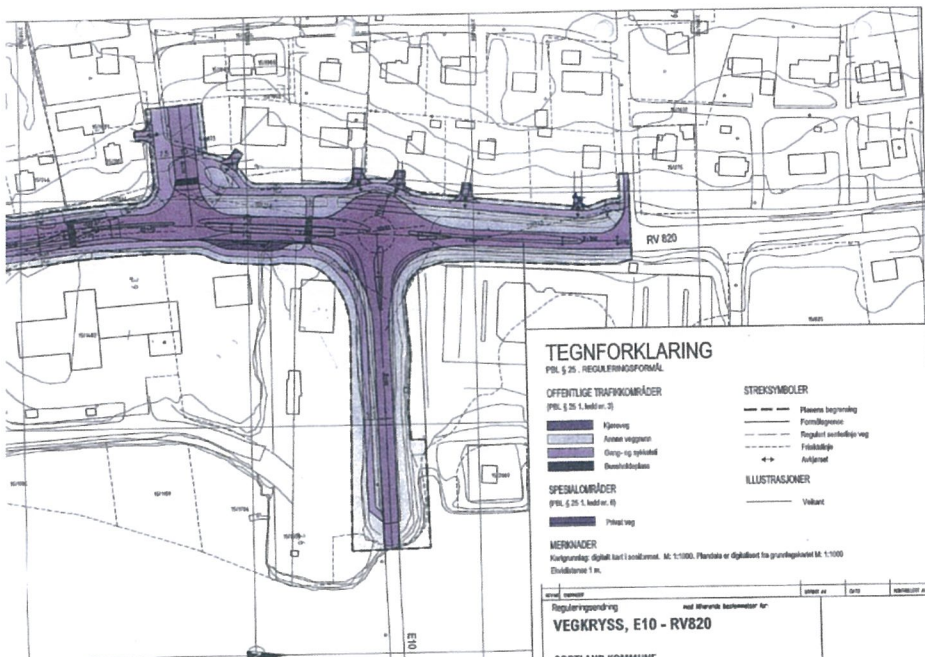
Endring er i hovedsak formålsendring fra Terminalområdet/Havn (T4) til Verksted/Lager (15). Del av ikke bygd kommunal vei endres plasseringen som konsekvens av utvidet areal til formål Verksted/Lager.

### 3) Planavgrensningen

- som vist på bildet. Planområde omfatter ca 16 da.



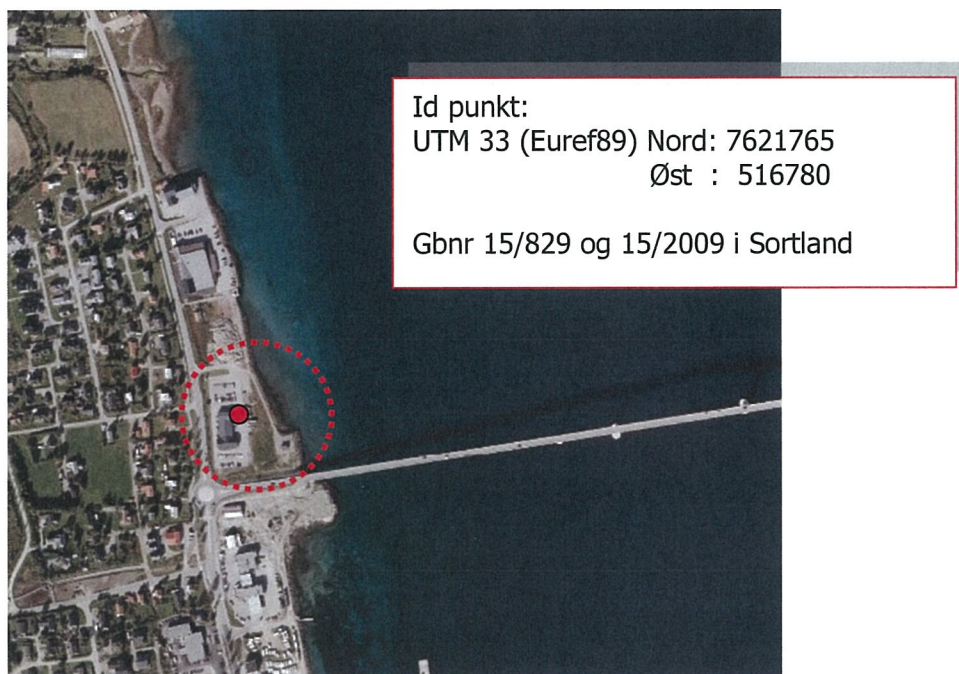
Mot Fv 85 og Fv 820 er denne planen avgrenset og harmonisert med Reguleringsplan; Vegkryss, E10-RV820.





#### 4) Beliggenhet

Ved brufoten på Sortland siden av Sortlandsbrua.



#### 5) Konsekvenser av planforslaget

- Den planlagte utbyggingen vil ikke føre til større miljømessige endringer i planområdet.
- Planen får ingen vesentlig endring i trafikkmengden til virksomheten

Plan vil ikke ha vesentlige konsekvenser for miljø og eller samfunn. Planen utløser ikke konsekvensutredning.

#### 6) Avkjøring fra Fv 820 i X3.

Gjennom prosess med Statens vegvesen og Sortland kommune er det enighet i å ikke ta med eksisterende X3 i denne planen. Dette er basert på at Sortland kommune er i gang med ny kommunedelplan for Sortland sentrum. I denne forbindelse skal det også lages en trafikkplan som vil gi kriterier for utforming av X dimensjonering mellom Fv og Kommunale veier gjennom Sortland. Viser til forslag til Planprogram for; Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2013-2025 som ligger ute til høring og offentlig ettersyn 9. februar til 22. mars 2012.

Denne planen legger til rette for oppgradering av eksisterende X3. Følgende forbedringer; Bedre stigningsforhold på avkjørsel inn til X3, utvidet byggelinje fra 15m til 19 m i forhold til Fv820, utvidet byggelinje fra kommunal vei mot X3 fra 12,5 m til 15,0 m.

#### 7) Samfunnsikkerhet

Se eget skjema for risiko og sårbarhet analyse (ROS). Vedlegg1.

## 8) Planområde er regulert til følgende formål:

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Lager/Verksted/Forretning
- Avløpsanlegg

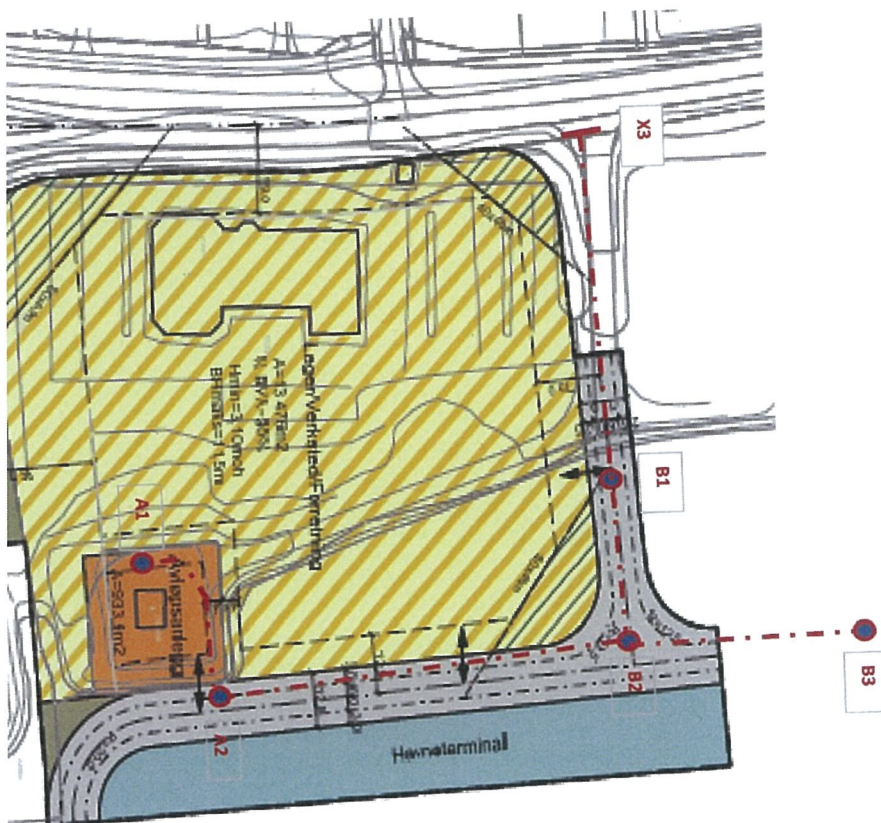
### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Annen veggrunn
- Havneterminal

## 9) Vann/avløp

Ingen endring av forsyning av vann og spillvann inn til nye bygg som følger av planen. Ligger eksisterende forsyning med nødvendig dimensjon inn til arealet.

Det går kommunale hovedledninger for spillvann og overvann over tomta i dag. Framføring av spillvannsledninger fram til renseanlegget er under revisjon. Denne prosessen er igangsatt av Sortland kommune kommunalteknikk. Skissen nedenfor viser løsning på ny ledning og er planlagt anlagt i veigrunn.





## 10) Fremgang i planleggingsarbeidet

Forhåndskonferanse 13.02.2012

Deltakere for myndighet: Eskil Brønlund og Jan Harry Johansen

Deltagere for forslagstillere: Svein Elvenes og Inge Ovesen

Sortland kommune har levert FKB digitalt kart -Euref89, sone 33 og eksisterende digitale reguleringsplaner for området.

### Varsel

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 skal det varsles igangsetting av planarbeid.

Det skal annonseres i Vesterålsavisen og på internett sider til Sortland kommune.

Offentlige innstanser og private eiere langs berørte området ble varslet. Følgende varslingsliste er avklart med Sortland kommune v Jan Harry Johansen med bakgrunn i at reguleringen er en reguleringsendring innenfor en eksisterende reguleringsplan.

Nordland fylkeskommune	post@nfk.no		
Statens vegvesen Region nord	firmapost-nord@vegvesen.no		
Fylkesmannen i Nordland	postmottak@fmno.no		
Kystverket	post@kystverket		
Telenor AS, Servicesenter for nettbygging	sfn@telenor.com		
Tromsø Museum, arkeologisk avd.	museumpost@uit.no		
Vesterålskraft AS	kundeservice@vesteralskraft.no		
Statnett SF	firmapost@statnett.no		
Sortland Elektro AS	post@sktv.no		
Lensmannen i Sortland	Post.mhpd@politiet.no		
Reno-Vest IKS	post@reno-vest.no		
Sortland Havnevesen, Havnesjefen	havnekontoret@sortland.kommune.no		
	<b>Adresse</b>	<b>Postnr.</b>	<b>Poststed</b>
Barn og unges repr. i Planutvalg v/Inger Dāvøy	Riseveien 253	8400	Sortland
Rådet for funksjonshemmede v/sekretær Herløy S. Holm			Internt
Sortland kommune, Stab			Internt
Sortland kommune, Teknisk			Internt
Sortland kommune, Økonomi			Internt

Naboer som varsles med brev, eiere av :

1870 - 15/184	Trond Hansen Vesteråls­gata 29, 8400 SORTLAND
1870 - 15/210	Sortland Boligstiftelse, Vesteråls­gata 27, 8400 SORTLAND
1870 - 15/2163 og 209	Veronika K Larsen og Roy Helge Olsen Hangstadv. 19 8400 SORTLAND
1870 - 15/275	Erlend J Bergseng Myrullveien 10 B 8400 SORTLAND
1870 - 15/364 og 942	Are Nilssen, Selnesvei 14 8400 SORTLAND
1870 - 15/1528	KG Selnes AS Postboks 416 8401 SORTLAND
1870 - 15/1965	ST.Johanneslogen ST.Stefan c/o Arne Seljeseth Postboks 118 8401 SORTLAND
1870 - 15/637	AGRI Eiendom AS, postboks 469 Sentrum 0105 OSLO
1870-15/283	Gullviks Eiendomselskap Postboks 67 8401 SORTLAND
1870-15/2138	Ragna M Uhre Øvre Selnes vei 8A 8400 SORTLAND
1570-15/13	RF Eiendom AS postboks 152 8459 MELBU

Mulighet til å gi eventuelle kommentarer, merknader og opplysninger som kan ha betydning eller interesse for oppstart av planarbeidet ble satt til 26.mars 2012.

### Moment etter innspill i følge varsel om planstart:

**Følgende instanser har gitt tilbakemelding, i følge varsel om oppstart reguleringsarbeide:**

Kystverket Nordland 14.03.2012 – med innspill  
 Nordland Fylkeskommune 20.03.2012 – med innspill  
 Universitetet i Tromsø 21.03.2012 – uten innspill  
 NVE 26.03.2012 – med innspill  
 Statens vegvesen 30.03.2012 - med innspill

### **Innspill:**

#### Kystverket Nordland

- 1) Kartlegging av negative konsekvenser en utbygging vil kunne gi, det nevnes; fare for utrasing, endrete strømforhold, endret sandvandring eller lignende.
- 2) Behandling i forhold til Havne og farvannsloven.

#### *Forslagstilleres kommentarer:*

*Man antar at disse moment er ivaretatt og utredet i eksisterende reguleringsplan Havneplan Nord 504-154. Denne planen er basert på omfattende fylling i sjøen og som kunne medført negative konsekvenser i en langt større målestokk enn denne reguleringsendringen omfatter. Det er utført vesentlig utbygginger hht plan Havneplan Nord 504-154. Antar at en slik vesentlig inngripen i seilingsleden som plan " Havneplan Nord 504-154" legger opp til er grundig behandlet i forbindelse med denne (også spørsmål tilknyttet Havne og farvannsloven).*

*Fylling i sjø som konsekvens av denne reguleringsplan (reguleringsendringen) får ingen innvirkning på strømningsbilde da denne fyllingen ligger i strøm skyggen av andre utførte fyllinger i nærområdet.*

Nordland Fylkeskommune

- 1) I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planperioden.
- 5) Naturmangfoldloven.....

*Forslagstilleres kommentarer:*

*I prinsippet er arealdisponering gitt i gjeldende reguleringsplan Havneplan Nord 504-154. Denne nye plan er i hovedsaken mindre arealdisponerings endring fra havneformål til en mindre økning av areal avsatt til bilverkstedsdrift.*

- 2) Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas.
- 3) Hensyn til barn og unge ..., estetiske forhold

*Forslagstilleres kommentarer:*

*I prinsippet er hovedføringer gitt i gjeldende reguleringsplan Havneplan Nord 504-154 og til eksisterende bygg og uterom. Denne nye plan er i hovedsaken mindre arealdisponerings endring fra havneformål til areal avsatt til bilverkstedsdrift. Den nye plan vil så langt det er mulig innenfor gitte rammer ivareta nevnte tilrettelegging. Videre er tilrettelegging ved utbygging av bygning og uterommet ivaretatt gjennom bestemmelsene i plan- og bygningsloven.*

- 4) Medvirkning.....

*Forslagstilleres kommentarer:*

*Blir ivaretatt gjennom prosessen og at plan- og bygningsloven følges. Medvirkningsliste er omforent med Sortland kommune i oppstartmøte.*

- 6) Alternative energikilder.....

*Forslagstilleres kommentarer:*

*Blir ivaretatt gjennom prosessen og at plan- og bygningsloven følges.*



**NVE**

- 1) Avklare reel skredfare ... ved fylling i sjøen.

*Forslagstilleres kommentarer:*

*Man antar at disse moment er ivaretatt i eksisterende reguleringsplan Havneplan Nord 504-154. Denne planen er basert på omfattende fylling i sjøen og som kunne hatt negative innvirkninger i en langt større målestokk enn denne reguleringsendringen har i seg.*

*Videre er det ingen av tidligere grunnundersøkelser i Sortland sentrum som tilsier fare for ras, ingen av disse undersøkelsene har avdekket kvikkleire. Videre er det ikke vurdert slik fare ved etablering av Sortlandsbrua som ligger like i nærheten. Bygg og Anleggsplan AS sine vurderinger er at det ikke er sannsynlig for ras. Videre dokumentasjon vil utarbeides i prosessen med reguleringsplan.*

- 2) Kraftkabler...

*Forslagstillers kommentarer:*

*Dette er avklart eksisterende reguleringsplan Havneplan Nord 504-154. Ingen kabler i området som er berørt av utfylling i sjø. Statnettkabler er flyttet til fortau i Sortlandsbrua og videre i veiskulder langs FV 85 og FV 820.*

**Statens vegvesen**

Innspill er i hht det som klarlagt i møte 17.01.2012 og tidligere korrespondanse i forkant av oppstart reguleringsplan.

*Forslagstillers kommentarer:*

*Innspill er en påminnelse om de moment som var omforent i møte av 17.01.2012. Reguleringsplanen har hensynstatt disse innspill.*

Sortland 14.05.2012

Bygg og Anleggsplan AS

