



## DETALJREGULERING FOR VIKASENTERET

Nasjonal planid: 1820 20150060

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene:	18.08.2016
Dato for revisjon av planforslaget:	
Dato for kommunestyrets egengodkjenning:	21.09.2016

## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:

Planområdet er regulert til følgende formål:

### 1. Bebyggelse- og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

*Forretningsbebyggelse (F1)* (kode 1150)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

*Veg (VEG1)* (kode 2010)

*Kjøreveg (o\_VEG1)* (kode 2011)

*Gang/sykelsti (o\_G/S1,G/S2)* (kode 2015)

*Havnepromenade (o\_HP1)* (kode 2015)

*Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_AVT1-3)* (kode 2018)

*Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG1)* (kode 2019)

*Parkering (P1-3)* (kode 2080)

*Trafostasjon som formål energinett (E1)* (kode 2110)

*Pumpestasjon som formål vann- og avløpsnett (VA1)* (kode 2140)

### 3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)

*Havneområde i sjø (o\_HS1)* (kode 6220)

### 4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

*Sikringssone - Frisiktsone (H140\_1-2)*

*Faresone - Høyspenningsanlegg ink. høyspentkabler (H\_370)*

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Byggegrenser**

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er sammenfallende med formåls- grensen. Lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse skal sikres.

### **1.2 Tomteutnyttelse og bebygd areal (BYA)**

For beregning av bebygd areal (BYA) tas utgangspunkt i veileder «Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler» (H-2300). For eiendommen er utnyttingsgraden utarbeidet med 95 %. Utnyttingsgraden som planforslaget angir tillater totalt 2062 m<sup>2</sup> bebygd areal på eiendommen.

### **1.3 Universell utforming**

Alle nye bygninger og offentlige trafikkområder skal mest mulig utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle grupper i befolkningen på en likestilt måte. Utforming av varelevering skal hensynta utlevering av varer til bevegelseshemmede. HC-parkering skal utføres slik at ingen fortauskanter, evt. andre nivåmessige hindringer for passasje for bevegelseshemmede.

### **1.4 Parkering**

Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsveileder for næringsformål. Til bilparkering avsettes 1,0 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Til sykkelparkering avsettes 1,0 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Kommunens frikjøpsordning for parkering benyttes dersom det framkommer et utvidet behov for parkeringsplasser som ikke kan anlegges på privat grunn.

### **1.5 Kulturminner**

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid eller annet arbeid, plikter tiltakshaver å stanse arbeidet og varsle kulturminnemyndighet umiddelbart, dette jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. For kulturminner på land er Nordland fylkeskommune myndighet, mens NTNU-Vitenskapsmuseet er myndighet for minner under vann.

### **1.6 Støy**

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal ikke overskrides. Både anleggsfasen og permanent drift skal vurderes. Støynivå og avbøtende tiltak skal dokumenteres og vurderes i samsvar med det til en hver tid gjeldende regelverk for støy i arealplanleggingen.

### **1.7 Avrenning fra overflaten**

Overflatevann skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom overflatevannet føres direkte til resipient skal det inneha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.

### **1.8 Søknad om tillatelser - situasjonsplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven skal det følge en situasjonsplan som redegjør for hvordan føringer fra detaljreguleringsplanen skal ivaretas med tiltaket.

Situasjonsplan skal vise høydekoter, matrikkelkart, vei, eksisterende og planlagt bebyggelse/anlegg, samt hvordan eventuelt ubebygde deler av området skal behandles og benyttes. I tillegg skal adkomst, varelevering, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, evt. mur, gjerde og grøntareal også vises. Situasjonsplan skal foreligge detaljert i utførelsen, og målestokk skal være 1:500.

Plassering, utforming, høyder og fargebruk for bebyggelse og anlegg, samt gjerder og uteareal, og den samlede virkningen av tiltaket i forhold til omgivelsene skal dokumenteres.

Vedlagt søknad skal det følge redegjørelse for eventuell sikring mot skader som følge av havnivåstigning/springflo. Eventuelle sikringstiltak som er nødvendige skal vises i situasjonsplan og ved behov beskrives i søknaden.

### **1.9 Estetikk**

Det skal legges vekt på et tydelig arkitektonisk og helhetlig preg på ny bebyggelse. Alle inngrep som medfører endringer av opprinnelig terreng skal utføres så skånsomt som mulig. Uttrykket mot sjøen skal være helhetlig og ha utforming som tar opp en maritim byggestil. Inntrykket av bebyggelsen fra landsiden skal i så stor grad som mulig reduseres i forhold til utsikt og tilpasninger til terrenget i området.

### **1.10 Miljørisikovurdering**

Det skal utarbeides en miljørisikovurdering som ledd i prosjektering av kai. Metodevalg for fundamenteringen i området som potensielt kan inneholde forurensede sedimenter i sjøgrunnen, og faren for spredning av disse skal særskilt vurderes.

### **1.11 Teknisk installasjon**

Nødvendig teknisk installasjon tillates etablert innenfor alle arealer unntatt de som er regulert til veiformål.

### **1.12 Vegetasjon og terreng**

Terreng og stedlig vegetasjon skal fremstå mest mulig likt sin opprinnelige form. Det tillates ikke planering av terrenget ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering og oppføring av planlagt bebyggelse.

### **1.13 Sikre grunnforhold**

For alle gravearbeider og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må dokumentasjon på sikre grunnforhold fra geoteknisk sakkyndig foreligge. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak.

### **1.14 Oppbevaring av farlige stoffer**

Dersom tiltaket eller en fremtidig endring av drift/bruksområde i planområdet medfører lagring av farlige stoffer, skal kommunen, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og tilstøtende virksomheter varsles for å utarbeide en totalrisikovurdering.

## **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **2.1 Forretningsbebyggelse (F1)**

- a) Formålet har privat eierform, og skal utnyttes som forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) er 95 %.
- c) Terrengnivå for ny bebyggelse planeres til ferdig nivå mellom kote + 3,0 og + 3,5 moh. Med planert terreng menes det opparbeidete gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Bebyggelse tillates utført med maksimal mønehøyde til kote + 14 moh.
- e) Etablering av varemottak/lagerinngang og hovedinngang skal etableres der disse med påskrift er avmerket i plankartet.

### **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 Veg (VEG1)**

- a) Formålet angir vei med privat eierform etablert som manøvreringsareal for varelevering og kundeparkering til forretningen.
- b) Mot Havnegata skal det innenfor formålet sikres areal for en vendehammer med dimensjonering for lastebil. Dimensjonering utføres ihht. Vegvesenets gjeldende norm.
- c) Hensetting av kjøretøy i området tillates ikke, og parkeringsplass for funksjonshemmede skal ikke blokkeres.
- d) Mellom regulerte gang- og sykkelstier G/S1 og G/S2 skal ferdsel skje uhindret over formålsområdet VEG1.

#### **3.2 Kjøreveg (o\_VEG1)**

- a) Formålsområdet har offentlig eierform.
- b) Regulert formålsbredde er 6 meter.
- c) Dimensjonering av vendesirkel er dimensjonert ihht. Vegvesenets gjeldende norm, og denne må legges til grunn ved prosjektering og etablering av tilstøtende formål. Dette fordi det er knapt med plass for kjøreveien dimensjonert for stort kjøretøy.

#### **3.3 Gang- og sykkelsti (G/S1-2)**

- a) o\_G/S1 og G/S2 angir areal for gang- og sykkelsti langs Havnegata.
- b) o\_G/S1 har offentlig eierform, og er etablert med formålsbredde 3,0 meter.
- c) o\_G/S1 er etablert med formålsbredde 3,0 meter.

- d) Formålsområdet G/S2 har privat eierform, og etableres med formålsbredde som angitt i plankartet.
- e) Etablering av hindre, skilt el.l. som kan sperre adkomst langs G/S2 tillates ikke.
- f) Ved etablering av G/S2 skal det etableres tilfredsstillende løsning for avrenning av overflatevann til resipient.

### **3.4 Havnepromenade (o\_HP1)**

- a) Formålet har offentlig eierform, og er anlagt som areal for havnepromenade.
- b) o\_HP1 er avsatt med 4,0 meters formålsbredde.
- c) Områdets avslutning mot sjø skal utformes som kai.
- d) Mot sjø skal det i formålet etableres nødvendig grad av sikringstiltak (evt. redningsstige og redningsbøye), og minimum påbudt grad av belysning.

### **3.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg (o\_AVT1-3)**

- a) Formålsområdene o\_AVT1-3 har offentlig eierform.
- b) o\_AVT1 skal opprettholdes med funksjon som grøntareal og veikant, samt for etablering og videreføring av teknisk infrastruktur i forbindelse med veiareal og formålsområdene VA1 og E1.
- c) o\_AVT2 og 3 består av asfaltert restareal i forbindelse med veg, gang- og sykkelsti og parkering.
- d) Nødvendig teknisk anlegg/infrastruktur tillates etablert i o\_AVT2 og 3.

### **3.6 Annen veggrunn, grøntareal (o\_AVG1)**

- a) Formålsområdet o\_AVG1 har offentlig eierform.
- b) Området skal opprettholdes som et innslag av grønnstruktur i området, samt at det tillates nødvendig etablering/videreføring av teknisk infrastruktur.

### **3.7 Privat parkering (P1-4)**

- a) Formålsområdene P1-4 har privat eierform.
- b) P1 er avsatt med 4 stk. langsgående og 7 stk. skråstilte parkeringsplasser, og er anlagt delvis på kommunal grunn.
- c) De skråstilte parkeringsplassene i P1 er forbeholdt som ansattparkering.
- d) P2 er avsatt med 3 stk. langsgående parkeringsplasser i tillegg til en plass som er dimensjonert for parkering av kjøretøy benyttet av bevegelsehemmede. Denne plassen er med påskrift merket HC i plankartet.
- e) P3 er avsatt som sykkelparkering.
- f) P3 skal anlegges slik at sykler kan låses fast.
- g) P4 er avsatt med areal for 3 stk. langsgående parkeringsplasser.

### **3.8 Trafostasjon (E1)**

- a) E1 angir område for trafostasjon i E1-nettet.

### **3.9 Pumpestasjon (VA1)**

- a) VA1 angir område for kommunalteknisk anlegg som pumpestasjon, vann og avløp.

## **§ 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **4.1 Havneområde i sjø (o\_HS1)**

- a) Formålsområdet har offentlig eierform og omfatter deler av indre havnebasseng i Sandnessjøen havneområde.
- b) Tekniske innretninger for fortøyning og elektrisitetsforsyning, samt etableringer for driften av havnebassenget kan etter tillatelse utføres i området.
- c) Alle tiltak innenfor formålet o\_HS1 skal i tillegg til behandling etter Plan- og bygningslov også behandles etter Havne- og farvannslov. Dette gjelder arbeid med tekniske innretninger, nyinstalleringer, utdyping av havbunnen, og ellers alle andre tiltak.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **5.1 Sikringsone - frisiktzone (H140\_1-2)**

- a) Frisiktsoner etableres i henhold til Vegloven.
- b) Innenfor frisiktsonene skal det ikke etableres sikthindrende elementer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende areal.
- c) Frisiktlinjer er videreført ut i vegbanen for aktuelt kjørefelt.

### **5.2 Faresone høyspenningsanlegg ink. Høyspentkabler (H370)**

- a) Avgrensningen av hensynssonen er ført i formålsgrensen til formålsområdet E1.
- b) Hensynssonen omfatter område som faresone i forhold til etablert EL-anlegg som trafostasjon.
- c) Innenfor området angitt av hensynssonen tillates ingen tiltak som ikke er i tråd med formålet til EL-anlegget.
- d) Dersom tiltak eller terrenginngrep planlegges innenfor 15 meter fra hensynssonen skal dette forelegges og godkjennes av netteier før igangsetting kan skje.

### **Definisjoner:**

*PBL: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71*