FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FOR GBNR 15/2016, FELT B10, SORTLAND KOMMUNE

PLAN ID: 1870 2017335

Dato: 15.02.18
Dato for siste revisjon av ekstern planlegger: 15.05.2018
Dato for formannskapets vedtak: 21.06.2018
Dokumentet er revidert i henhold til overnevnte vedtak i formannskapet: 28.06.2018.

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

§1.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. Illustrasjonsplan datert 07.02.18 viser utnyttelse og omfang i tråd med de rammer som gis av denne planen.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 07.02.18 i målestokk 1:500 (A3 format).

Planen vil erstatte deler av:

Reguleringsplan for Lamarka nord, planId 1870 1999149, vedtatt 11.11.1999,

§ 1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

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

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BBB1-2, (1113)
Renovasjonsanlegg	f_BRE, (1550)
Lekeplass	f_BLK, (1610)

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

Vei	o_SV, (2010)
Annet veiareal, snøopplagring,grøft	o_SVG, (2018)
Annet veiareal, Snuplass	o_SVT, (2019)

Grønnstruktur (ihht PBL § 12-5, nr 5)

Vegetasjonsskjerm	o_GV, (3060)

- Hensynssoner (ihht PBL § 12-6)

Frisikt H140

- Bestemmelsesområder
#1-4

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av området som omsøkes med adkomst, parkering, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, universell utforming, belysning, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, lekeplass, o.a. Planen skal også vise trinnvis opparbeidelse hvis utbyggingen skal skje etappevis. Den detaljerte utomhusplanen skal bygge på illustrasjonsplan datert 07.02.18.

§ 2.2 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støykrav er ivaretatt**.**

§ 2.3 Energi

Det skal ved rammesøknad gjøres en utredning om hvilke typer miljøvennlig energiforsyning som kan være aktuelle som energiforsyninger.

§ 2.4 Universell utforming

Boliger med inngang på bakkeplan skal utformes som tilgjengelig boenhet.

§ 2.5 Parkering

Det skal etableres 0,75 biloppstillingsplass og 1,5 sykkelplass for alle leiligheter. Kravet gjelder pr. boenhet og inkluderer besøksparkering.
Parkeringsplassene anlegges på bakken i felt #1-2 i nærheten av boligene.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 1 parkeringsplass være utformet og reservert for forflytningshemmede.

§ 2.6 Leke- og uteoppholdsareal

Boenheter under 50 m2 skal samlet ha et uteoppholdsareal (MUA) på minimum 35 m2 pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m2 være privat, med minimum dybde 1,8 m (balkong/altan/terrasse).

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal være fellesareal. Det skal etableres felles lekeplass på min 100 kvm som skal avskjermes mot trafikk. Uteoppholdsareal skal utformes for bruk i samtlige årstider.

Utforming av lekearealer skal være iht. Sortland kommunes «Retningslinjer for Lekeareal».

Justering av formålsgrenser for lekearealer tillates i byggesaken, så fremt lekearealets kvalitet ikke forringes og kravet til arealets størrelse i henhold til kommuneplanens bestemmelser ivaretas. Endelig plassering må vises på utomhusplanen.

§ 2.7 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming av all bebyggelse og uteområdene. Ny bebyggelse skal ha et moderne uttrykk. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 2.8 Avfall
Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad. Renovasjonsanlegg tillates plassert i område BRE.

§ 2.9 Kabelanlegg
Det må hensyntas eventuelle eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc må avklares med kabeleier.

§ 2.10 Kulturminner
Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner
§ 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse
Innenfor området BBB1-2 kan det oppføres to nye boligblokker i to etasjer med tilhørende uteoppholdsareal, bod, parkeringsplasser på terreng og intern adkomstvei/gangvei.

Maks tillatt prosent bebygd areal:
for BBB1: (%-BYA)= 50%.
for BBB2: (%-BYA)= 55%

Byggegrense fremgår av plankartet.
Parkeringsplasser, renovasjonsløsning, ramper, trapper og forstøtningsmur tillates etablert utenfor samtlige byggegrenser.

Ny boligbyggelse skal ha flatt tak. Maks tillatt gesims-/mønehøyde for hver bygning er angitt på plankartet med kotehøyde i meter.

Teknisk rom og piper tillates oppført inntil 1 m over maks gesimshøyde og skal ha god tilpasning og kvalitet i form og materialbruk.

§ 3.2 Lekeplass, f_BLK
Innenfor området skal det etableres nærlekeplass for beboerne. Se § 2.6 og §7 rekkefølgebestemmelser.

Området skal opparbeides med lekeapparater, benker etc. i hht godkjent utomhusplan som bygger på illustrasjonsplan datert 07.02.18. Området skal sikres mot vei/trafikkareal i form av gjerde eller tett hekk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Vei, o_SV
Området o_SV gjelder forlengelse av eksisterende offentlig vei Snorres vei.

o_SV skal ha teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene sier.

Veibredde fremgår av plankartet.

Det anlegges to nye adkomster til boligområdet fra o_SV.

§ 4.2 Annen veigrunn (o_SVG og o_SVT)
Det avsettes område på begge sider av o_SV for snøopplagring, grøfting og annet vegvedlikehold.

Området o_SVT skal benyttes til snuplass.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

Vegetasjonsskjerm (o_GV)

Det tillates opparbeidet sti på tvers i området.

§ 6 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140)
Gjelder frisikstone i forbindelse med adkomster fra Snorres vei. I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 #1-2 Område for parkering
Innenfor feltene #1-2 skal det opparbeides parkeringsplasser.
Lademuligheter for el-bil skal sikres ved tilrettelegging av utendørs strømuttak.

§ 7.2 #3 Område for bodanlegg
Innenfor feltet #3 kan det anlegges utebod på maks 20 kvm BYA.

Boden skal underordne seg boligene og være i en etasje og ha flatt tak el svak takvinkel/pulttak.

§ 7.3 #4 Gangsti
Innenfor bestemmelseslinjer i vegetasjonsskjermsområde, skal det opparbeidet gangsti med bredde på 2,5 m.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før det gis rammetillatelse skal det være utført utredning vedr stabilitet i byggegrunn.

b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides vann- og avløpsplan. Vann- og avløpsledninger skal bygges i samsvar med godkjent plan og ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

c) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjente detaljerte planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys, lekeplass og gangvei.

d) Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til §2.6 og § 3.2. Lekeareal skal opparbeides i ett byggetrinn. Uteområder ferdigstilles senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

f) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal adkomstvei og gangvei være opparbeidet, jf utomhusplan.

g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlig vei være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100

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