

# **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: 07.07.22

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

## **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 mulig utnyttelse og omfang i tråd med de rammer som gis av denne planen.

#### **§ 1.2 Planavgrensning**

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart sist revidert 07.07.22 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	BBB, (1113)
----------------------------------	-------------
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ihht PBL § 12-5, nr 2)

Felles adkomst	f_SKV, (2011)
Annet veiareal, snøopplagring,grøft	f_SVG, (2018)
  
- Grønnstruktur (ihht PBL § 12-5, nr 5)

Vegetasjonsskjerm	o_GV, (3060)
-------------------	--------------

### **§ 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.

### **§ 2.2 Støy**

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende 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 ivarettatt.

### **§ 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.

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

### **§ 2.6 Leke- og uteoppholdsareal**

Boenheter under 50 m<sup>2</sup> skal samlet ha et uteoppholdsareal (MUA) på minimum 35 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m<sup>2</sup> 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».

Endelig plassering skal vises på utomhusplan.

Felles lekeareal og felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at det sikres gode solforhold.

### **§ 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 og plassering skal fremgå i rammesøknad.

### **§ 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 BBB kan det oppføres inntil to nye boligblokker i to etasjer med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, bod, renovasjon, parkeringsplasser på terreng og intern adkomstvei/gangvei.

Maks tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 50%

Byggegrense fremgår av plankartet.

Parkeringsplasser, renovasjonsløsning, ramper, trapper og forstøtningsmur tillates etablert utenfor samtlige byggegrenser.

Ny boligbebyggelse skal ha flatt tak eller et svak takvinkel/pulttak. 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.

Innenfor området skal det etableres nærlekeplass for beboerne. Se § 2.6 og §7 rekkefølgebestemmelser.

Området for lekeplass skal opparbeides med lekeapparater, benker etc. i hht godkjent utomhusplan.

Innenfor området kan det anlegges utebod på maks 20 kvm BYA.

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

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Vei, f\_SKV**

Området f\_SKV gjelder ny privat adkomstvei til inntilliggende boligtomter.

f\_SKV skal ha teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene sier.

Veibredde fremgår av plankartet.

#### **§ 4.2 Annen veigrunn (f\_SVG)**

Det avsettes område på begge sider av f\_SKV for snøopplagring, grøfting og annet vegvedlikehold.

#### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)**

##### **Vegetasjonsskjerm (o\_GV)**

Det tillates opparbeidet sti på tvers i området.

#### **§ 6 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, og lekeplass.
- 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 3.1. Lekeareal skal opparbeides i ett byggetrinn. Uteområder ferdigstilles senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal adkomstvei være opparbeidet, jf utomhusplan.
- g) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.