

# FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR LYKKENTREFFVEIEN 2B Mfl, SORTLAND KOMMUNE

**PLAN ID: 1870 2016332**

Dato: utkast 29.03.17

Dato for siste revisjon: 15.05.18

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

## PLANBESTEMMELSER

### §1 GENERELT

#### §1.1 Formål

Reguleringsplanens skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, boder og parkering. Illustrasjonsplan/utomhusplan datert utkast pr 31.03.17 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 08.05.18 i målestokk 1:500 (A3 format).

Planen vil erstatte deler av:

Reguleringsplan for Lykkentreff, Sortland tettsted, PlanId 2004213, vedtatt 14.10.2004,

Reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt, PlanId 1963007, vedtatt 29.11.1963 og

Reguleringsplan for «Parken»Sortland tettsted, PlanId 1994057, fra 16.05.1994,

#### § 1.3 Planområdets arealformål

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

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BBB1-2
  - Lekeplass f\_LEK
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Vei o\_SV
  - Annet veiareal o\_SVT
  - Privat vei f\_SV
- Hensynssoner jfr pbl § 12-6
  - Frisikt H140
- Bestemmelsesområder

## **§ 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, mur 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 15.05.18

Planområdet ligger i Støysone – Gul sone iht. T-1442 og det skal i hht Byplan utarbeides en støyvrudering vedlagt søknad om rammetillatelse.

### **§ 2.2 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Før rammetillatelse kan gis må det dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:

- Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor påkrevde oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

For hver bruksenhet skal minst 50% av uteoppholdsarealer som er påkrevd etter denne reguleringsplan, ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.

Minst 50% av oppholdsrommene i hver bruksenhet, og minst 1 soverom, skal ha lavere støynivå ved fasade enn nedre grenseverdi for gul støysone.

Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal og ved fasade for oppholdsrom skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Tiltak for støyskjerming som evt. må etableres som følge av støyvurderingen skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse.

### **§ 2.3 Energi**

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

### **§ 2.4 Parkering**

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelplass for alle leiligheter som har mindre enn 2 rom og 1 biloppstillingsplass og 1,5 sykkelplass for øvrige leiligheter. Kravet gjelder pr. boenhet og inkluderer besøksparkering.

Parkeringsplassene anlegges på terreng, jmf illustrasjonsplan.

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

## **§ 2.5 Leke- og uteoppholdsareal**

Boenheter under 50 m<sup>2</sup> skal samlet ha et uteoppholdsareal på minimum 15 m<sup>2</sup> pr boenhet. Boenheter over 50 m<sup>2</sup> skal ha et uteoppholdsareal på minimum 20 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 4 m<sup>2</sup> være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse).

Minimum halvparten av uteoppholdsareal på hhv 15 og 20 m<sup>2</sup> skal være fellesareal. I tillegg skal det etableres felles lekeplass på min 150 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.

## **§ 2.6 Estetikk**

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming av all bebyggelse og uteområdene.

Ny boligblokk skal plasseres og utformes slik at det skapes gode uterom mellom byggene. Ny bebyggelse skal ha et moderne uttrykk samtidig som størrelse/volum og takform tilpasses eksisterende boligblokker i planområdet.

Bygningenes estetiske kvaliteter, fjernvirkning samt hvordan bebyggelsen forholder seg til omgivelsene og offentlige gaterom skal beskrives ved søknad om rammetillatelse. Redgjørelsen skal i tillegg til skriftlig dokumentasjon, vises med fotomontasje/perspektiv og sol/skyggediagram.

## **§ 2.7 Avfall**

Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad. Plassering avfallshåndtering er vist på illustrasjonsplan.

## **§ 2.8 Kabelanlegg**

Det må hensyntas eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc må avklares med kabeleier.

## **§ 2.9 Kulturminner**

Dersom det under bygge- og anleggsarbeider treffes på gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området (automatisk fredete kulturminner), skal arbeidet øyeblikkelig stanses og melding sende til Sametinget og Fylkeskommunen omgående, jf Kulturminnelovens bestemmelser.

# **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **§ 3.1 Boligbebyggelse**

Innenfor områdene BBB1–2 kan det oppføres en ny boligblokk (BBB1) med tilhørende uteoppholdsareal, bodanlegg, carport, og parkeringsplasser på terreng.

Områdene inneholder to eksisterende bygninger som hver kan utvides/påbygges med 4 takopplett/arker. (Oppføring av ny boligblokk på BBB1 kan deles inn i to byggetrinn.)

Innenfor området BBB kan det oppføres en ny boligblokk med tilhørende uteoppholdsareal, bodanlegg, carport, parkeringsplasser på bakken og intern adkomstvei/gangvei. Området inneholder to eksisterende bygninger som hver kan utvides/påbygges med 4 takopplett/arker. (Oppføring av ny boligblokk kan deles inn i to byggetrinn.)

Maks tillatt prosent bebygd areal for BBB1-2 er (%-BYA) er 50 %.

Byggegrense fremgår av plankartet.

Tak over inngang kan stikke maks 1,0 m ut over byggegrense mot Vesterålgata. Parkeringsplasser, renovasjonsløsning, ramper, trapper og forstøtningsmur tillates etablert utenfor samtlige byggegrenser.

Ny boligbyggelsen skal ha saltak med tilnærmet samme vinkel som eksisterende boliger i planen. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for hver bygning er angitt på plankartet med kotehøyde i meter.

Innenfor område (nybygg) som er angitt med maksimal tillatt gesimshøyde kt. +16,7 m tillates minimum 50 % av fasadelengde mot øst/vest med denne gesimshøyde. Resterende 50 % tillates med maksimal gesimshøyde kt. 19,1 m.

Innenfor områdene (eksisterende bygninger) som er angitt med maksimal tillatt gesimshøyde kt. +15,5 m tillates minimum 40 % av fasadelengde mot nord/sør med denne gesimshøyde. Resterende 60 % tillates med maksimal gesimshøyde kt. +17,5 m.

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

Felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de skjermes for støy, samt sikres gode solforhold. se pkt §2.2

Intern adkomstvei skal ha to avkjørsler fra o\_SV1. Plassering avkjørsler og vei kan justeres noe. Eksisterende adkomst fra Vesterålgata og Sønder Frydenlund Allé stenges. Veien skal dimensjoneres for brannbil. Adkomstveien skal ha fast dekke

### **§ 3.2 Lekeplass, f\_LEK**

Innenfor området skal det etableres nærlekeplass for beboerne. Se § 2.1.

Området skal opparbeides med lekeapparater, benker etc. i hht godkjent utomhusplan som skal foreligge ved byggesak. Området skal sikres mot vei/trafikkareal i form av gjerde eller tett hekk.

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

### **§ 4.1 Vei, o\_SV**

Området gjelder eksisterende offentlig vei Lykkentreffveien.

Det anlegges to nye adkomst til boligområdet fra o\_SV1.  
Adkomst fra Søndre Frydenlund Alle og Vesterålgata stenges.

#### **§ 4.2 Annen veigrunn (o\_SVT)**

Det avsettes område langs o\_SV og Sønder Frydenlund Allé for snøopplag, grøfting og annet vegvedlikehold.

#### **§ 4.3 Privat vei, f\_SV**

Intern adkomstvei til områdene BBB1–2 med to avkjørsler fra o\_SV. Plassering avkjørsler og vei kan justeres noe. Veien skal dimensjoneres for brann- og renovasjonsbil.

### **§ 5 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140)**

Gjelder frisikstone i forbindelse med adkomster fra Lykkentreffveien, samt kryss Lykkentreffveien/Søndre Frydenlund allé og kryss Søndre Frydenlund Allé og Vesterålgata. I frisiktsone skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

### **§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **§ 6.1 #1-2 Område for bodanlegg**

Innenfor feltene #1–2 kan det anlegges bygning for boder o.l., hver bygning på maks 50 kvm BYA.

Bodene skal underordne seg boligene og være i en etajse og ha flatt tak el svak takvinkel/pulttak. Det kan etableres carport for 4 biler i felt #2.

#### **§ 6.2 #3-6 Område for snødeponi**

Området skal brukes til lagring av snø ved snøbrøyting.

### **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grenseverdier for støy overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. se pkt §2.2.
- b) Før det gis rammetillatelse skal det være utført utredning vedr stabilitet i byggegrunn.
- c) For området foreligger det utslippstillatelse for 18 nye enheter. Før det kan gis igangsettingstillatelse for de resterende 4 leiligheter, skal det foreligge utslippstillatelse for disse.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjente planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplass. Disse planene bygger på illustrasjonsplan datert 15.05.18 og prinsipplan tilkobling va datert 22.03.17.
- e) Ved utbygging av veier og parkeringsplasser skal håndtering av overflatevann ivaretas.

- f) 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.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder, eller del av uteområder hvis flere byggetrinn, være opparbeidet i henhold til tillatelsen. Lekeareal skal opparbeides i ett byggetrinn. Uteområder ferdigstilles senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse skal adkomstvei være opparbeidet med fast dekke.
- i) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlige veier være opparbeidet med fast dekke og ha gatelys.
- j) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.