



**Reguleringsplan for gnr. 15 bnr. 2016, B10 Lamarka Nord - Behandling før høring og offentlig ettersyn**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
076/18	Formannskapet	21.06.2018

**INNSTILLING**

1. Formannskapet vedtar å sende forslag til detaljreguleringsplan for B10 Lamarka Nord med planID 1870-2017335, ut på høring og legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.
2. Ny plan vil ved vedtak oppheve det aktuelle området i gjeldende plan for Lamarka Nord, med planID 1870-1999149.

Vedtaket fattes i henhold til i plan- og bygningsloven § 12-10 om Behandling av reguleringsplanforslag og § 5-2 om Høring og offentlig ettersyn.

Formannskapet - 076/18

**FS - behandling:**

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Rødt falt med 8 mot 1 stemme.

Forslaget fra SP ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

**FS - vedtak:**

1. Formannskapet vedtar å sende forslag til detaljreguleringsplan for B10 Lamarka Nord med planID 1870-2017335, ut på høring og legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.
2. Ny plan vil ved vedtak oppheve det aktuelle området i gjeldende plan for Lamarka Nord, med planID 1870-1999149.

Vedtaket fattes i henhold til i plan- og bygningsloven § 12-10 om Behandling av reguleringsplanforslag og § 5-2 om Høring og offentlig ettersyn.

§ 8 Tilleggspunkt i rekkefølgebestemmelser pkt. e ...: ihht. § 2.6 og § 3.2 (§ 3.2 tillegg)

### **Kort om saken**

Saken gjelder behandling før høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan (detaljregulering) for felt B10 Lamarka Nord.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge arealer for boligbygging med tilhørende infrastruktur og lekeplass. Planforslaget vurderes som tilfredsstillende dokumentert og utarbeidet i samsvar med gjeldende lovverk, og bør sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Fakta i saken**

Sortland kommune mottok planforslag til detaljregulering for B10, Lamarka Nord fra September Arkitekter v/Nina Klausen 15.mai 2018. Reguleringsplanen skal tilrettelegge arealer for boligbygging med tilhørende infrastruktur og lekeplass. Området som ønskes regulert ligger innenfor eksisterende reguleringsplan for Lamarka Nord og Byplan for Sortland. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for 16-20 mindre boenheter.

<b>Gnr. og brnr.</b>	15/2016
<b>Plannavn, planID.</b>	B10, Lamarka Nord, 1870 2017335
<b>Grunneier(e)</b>	Sortland boligstiftelse
<b>Tiltakshaver</b>	Sortland boligstiftelse v/Kjartan Larssen
<b>Ansv. planlegger</b>	September Arkitekter v/Nina Klausen

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart, datert 9.januar 2017.
- Reguleringsbestemmelser datert 15.mai 2018.
- Planbeskrivelse datert 15. februar 2018.

### ***Sakshistorikk***

**15.12.2016** Sortland kommune mottar henvendelse om oppstart regulering for deler av

- B10.
- 21.12.2016** Sortland kommune avholder oppstartsmøte.
- 26.1.2017** Sortland kommune vedtar oppstart planarbeid for gnr./bnr. 15/2016.
- 14.3.2017** Brev med varsel om oppstart sendes ut berørte parter.
- 16.3.2017** Igangsatt planarbeid kunngjort i Bladet Vesterålen. Frist for innspill var 26.4.17.\*
- 15.5.2018** Sortland kommune mottar komplett planforslag.  
\* Det er mottatt fem innspill. Disse er gjengitt i planbeskrivelsen, s. 35-36.

### *Lovhjemmel*

[Plan og bygningsloven § 5-2 om høring og offentlig ettersyn](#)

[Plan- og bygningsloven § 12-1 om Reguleringsplan](#)

[Plan- og bygningsloven § 12-3 om Detaljregulering](#)

[Plan- og bygningsloven § 12-10 om Behandling av reguleringsplanforslag](#)

### *Forhold til overordnede planer*

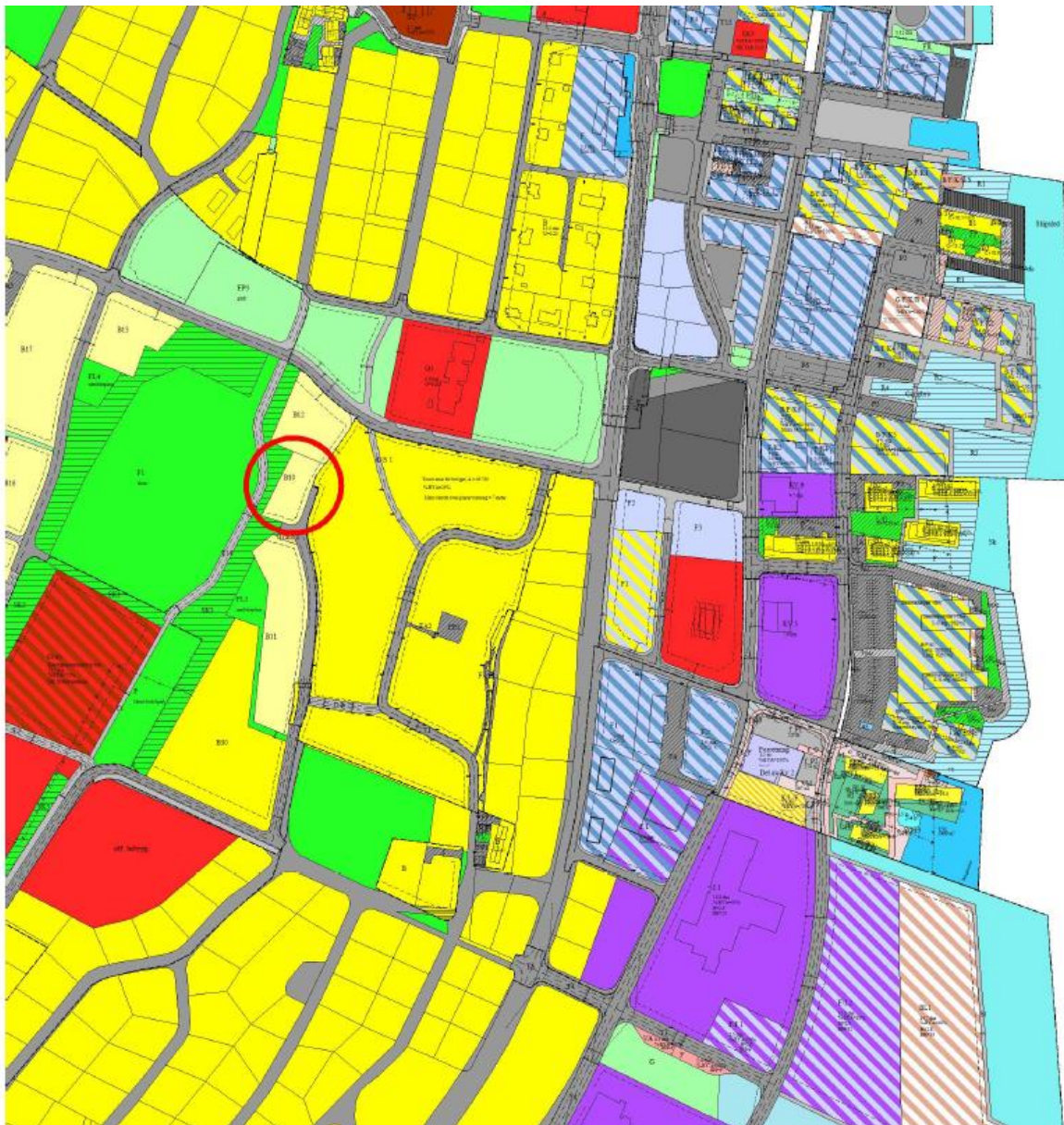
Byplan for Sortland – Blåbyen 2015 – 2027 ble vedtatt 03.09.15. Det aktuelle området er avsatt til boligformål. Reguleringsplanen må følge opp byplanens *generelle bestemmelser og rekkefølgekrav* samt særskilte bestemmelser tilknyttet de spesifikke formålene.

Planforslaget legger opp til fortetting av et eksisterende, sentrumsnært boligområde, og legger opp til en fortetting i tråd med byplanen. Byplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan.

### *Gjeldende reguleringsplan*

Gjeldende reguleringsplan for områder er Lamarka Nord, planID. 1870-1999149. Det aktuelle feltet er betegnet B10, og er avsatt til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse. Ny regulering vil oppheve og erstatte deler av eksisterende reguleringsplan for Lamarka Nord.

B10, Lamarka Nord, er markert med rød sirkel i kartutsnitt i byplan (under).



(Bilde: Kartutsnitt fra Byplan for Sortland – Blåbyen 2015 – 2027.)

### **Vurderinger og konklusjon**

Ekstern rådgiver har gitt en anbefaling i reguleringsaken. Denne er videreført i forslag til reguleringsplan som behandles i denne saken.

### **Planfaglige vurderinger**

Planforslaget som foreligger er omforent og planfaglige vurderingene fremgår i planbeskrivelsen. Planavdelingen bemerker i hovedsak momenter i planforslaget som fraviker fra overordnet planverk. Ut over dette viser planavdelingen til planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

Planavdelingen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 uten forslag til endringer i kart og bestemmelser.

## Parkering

Det planlegges to parkeringsområder med adkomst fra Snorres vei. Byplanens har krav til parkeringsplasser pr. boenhet (inkludert garasje og gjesteparkering), skal være 1 p- plass per leilighet for parkering utenfor sentrum og 0,5 p-plass per leilighet (1-2 roms) i sentrum for og 1 p-plass for 3-4 roms. I planforslaget er det avsatt plass til 12 biler, som tilsier 0,75 plass pr leilighet.

Forslagsstiller begrunner dette ut fra at boligene som planlegges er 2-roms leiligheter under 50 kvm, og at disse er planlagt for beboere i målgruppen til Sortland Boligstiftelse hvor de fleste ikke vil disponere egen bil. Og at det aktuelle området er sentrumsnært og i gangavstand til park/lekeplass, busstasjon, skole og barnehage.

Planavdelingen stiller seg bak disse vurderingene, og tilrår avsetting av parkeringsplasser til 0,75 per leilighet for dette planforslaget.

## Universell utforming

I planbestemmelsene fremgår at adkomst, parkering og uteareal skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med teknisk forskrift. Leilighetene i 1. etg. tilrettelegges i henhold til prinsipper for krav om tilgjengelig boenhet. Det installeres ikke heis.

Universell utforming sikres gjennom krav i Teknisk forskrift, og behandles derfor ikke særskilt i reguleringsplanen.

## Lekeplass

Det skal opparbeides et nærlekområde og felles oppholdsareal for beboerne på ca. 190 kvm hvorav ca. 100 kvm skal utgjøre sandlekeplass med dertilhørende aktiviteter. Gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved utomhusplan. Sortland kommunes "Retningslinjer for Lekeareal " skal følges, hvilket er hjemlet gjennom bestemmelsenes § 2.6.

## *Personalmessige vurderinger*

Ingen personalmessige forhold, som er kjent for kommunens planavdeling.

## *Økonomiske vurderinger*

Ingen økonomiske forhold som medfører kostnader for Sortland kommune, som er kjent for kommunens planavdeling.

Tiltakshaver vil bli belastet med saksbehandlingsgebyr jf. kommunens gebyrreglement.

## *Folkehelse vurderinger*

Det legges videre til grunn at løsningene skal være universelt utformet jf. teknisk forskrift. Tiltaket vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv.

## *Rådmannens vurderinger*

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget for B10 Lamarka Nord, B10 og 2017335 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### *Konklusjon*

Det anbefales at planforslaget for B10, Lamarka Nord anbefales sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. PBL § 5-2.

### **Vedlegg:**

Plankart\_2017335\_180320

Planbestemmelser\_2017335\_180515

Planbeskrivelse\_2017335\_180406