Sortland kommune

Reguleringsbestemmelser.
Plannavn: Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt.
PlanID: 1870-2022366

Dato: 29.2.2024
Dato for siste revisjon: 19.08.2025
Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

1. Planens hensikt

Planens hovedmål er å tilrettelegge for flermannsboliger med tilhørende infrastruktur og felles uteoppholdsareal med lekeplass på eiendommen gnr./bnr. 29/41, samt parkeringsareal til idrettsbanen på eiendommen gnr./bnr. 29/307.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Forurensning i grunnen.

Ved mistanke om forurenset grunn skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriften kap 2. §6.

Anleggsperiode

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

I forbindelse med anleggsarbeidet skal tiltak for å forhindre tilgrising av kjørebanen på fv. 82 settes i gang. Blant slike tiltak kan nevnes feiing.

b) Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal følge gjeldende teknisk forskrift og legges til grunn ved utforming av fellesarealer.

Terrengbehandling.

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning terrenget.

c) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Aktsomhet kulturminner.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jmf lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

d) Vannbåren varme (§ 12-7 nr. 8)

Varmesentralen skal i utgangspunktet plasseres innenfor BK formålet. Ved behov kan maks. 20m2 av bygget plasseres innenfor UTE1 uavhengig av byggegrenser, men med maks 1 meter fra eiendomsgrensa 29/92.

e) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Situasjonsplan. Målestokk 1:200 eller 1:500.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygnings-plassering, parkeringsarealer, tomtegrenser, byggegrenser, plassering av avfalls-beholdere.

Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Det skal utarbeides en sol-/skyggeanalyse som viser tiltakets virkning på utearealer og bebyggelse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Konsentrert boligbebyggelse BK1-BK2.

Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger.

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser. Uthus/boder tillates plassert inntil 1 meter fra formålsgrensen f_KV4.

Byggegrensen mot fylkesveien er 30 meter. Ved behov for støydemping tiltak fra fylkesveien tillates det å bygge støyskjerm nærmere enn 30 meter. Fylkeskommunen skal godkjenne plasseringen.

Boliger kan oppføres med mønehøyde på inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – Prosent bebygd areal (%- BYA) er BK1=40%, BK2=35%

Innenfor området er det krav om minimum 10 m2 privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsarealet kan løses på bakkeplan, slik som altan eller terrasse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, og støybelastning.

Det stilles krav til min. 1,5 parkeringsplass per leilighet.

Fremføring av ledningsnett skal skje ved bruk av jordkabel. Luftstrekk er ikke tillatt innenfor planområdet.

Området skal framstå med et helhetlig uttrykk når det gjelder bebyggelsens form, fasader og materialbruk. Frittstående garasjer og boder skal ha materialbruk og farger tilpasset bolighuset.

3.1.2 Energianlegg o_EA1

Eksisterende trafostasjon med opparbeidet avkjørsel.

3.1.3 Uteopholdsareal f_UTE1

Området er felles for eiendommene innenfor BK1-BK2. Innenfor området tillates det oppført en felles grillhytte, gapahuk og lignende. Maks BRA= 25 m2.

Et areal på min 150m2 opparbeides som nærlekeplass for barn 1-6år. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse og fem andre ulike typer utstyr/løsninger. Det skal innredes med sitteplass for både voksne og barn.

Arealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare og skal ha gode solforhold.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Vei.

Veier skal ha åpne grøfter. Det tillates rør/kulverter ifm. kryssing av veger.

Veg o_KV1 er offentlig vei. Dette er en eksisterende fylkesvei.

Veg f_KV2 er felles vei for Maurnestoppen boligfelt og eiendommene gnr./bnr. 29/307 og 29/183. Veg opparbeides med 5,0m bredde, av denne skal 4,5m asfalteres.

Veg KV3 er privat vei.

Veg f_KV4 er felles vei for byggefelt BK1 og BK2. Mindre avvik av senterlinja tillates som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Veg opparbeides med 4,0m bredde, av denne skal 3,5m asfalteres. Veien avsluttes med vendehammer dimensjonert for lastebil.

Adkomstvei f_KV2 og f_KV4 skal tåle lastetrykk på 8 tonn og ha fri høyde på minimum 4 meter.

3.2.2 Adkomst AV er vist på plankart med retningspil

AV1 – avkjørsel til trafo.

AV2 – avkjørsel til parkeringsareal. Adkomstpil er retningsgivende og kan forskyves sideveis.

Adkomstpiler til boligområder BK1 og BK2. Adkomstpiler er retningsgivende og kan forskyves sideveis.

3.2.3 Gang- og sykkelvei o_ GS1-o_GS2

Eksisterende gang- og sykkelvei.

3.2.4 Annen veigrunn AVG1-AVG11

I området for annen veigrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

3.2.5 Parkering P1

Parkering er en utvidelse av eksisterende privat parkeringsplass. Parkeringsområdet er avsatt til brukere av gressbanen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 GN1_GN2 Naturformål

Innenfor områder GN1 og GN2 tillates opparbeidelse av flomveier/avskjæringsgrøfter.

Innenfor områder GN1 og GN2 tillates snølagring.

Innenfor område GN2 tillates etablering av en snarvei til gressbanen.

3.3.2 GN3 Naturformål

Innenfor området tillates tilretteleggelse for snarvei fra boligområdet til gang- og sykkelvei.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) H140_1 -H140_4 Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Det kan tillates vedlikehold av eksisterende og legges nye ledninger og kabler innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.

4.2 Faresoner (§ 11-8 a) H310_1 og H310_2 Rasfare

H310_1. Innenfor hensynsone er det tillat etablering av tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 iht. TEK17

H310_2. Innenfor faresone H310_2 skal det ikke etableres tiltak for personopphold.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før opprettelse av eiendommer (felt BK1, BK2)

Det skal utformes en helhetlig illustrasjonsplan for området der tomteinndeling skal fremgå. Fradeling skal skje i henhold til illustrasjonsplanen.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BK1, BK2)

a) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for overvannshåndtering skal være godkjent av kommunalteknikk i Sortland kommune.
b) Plan for avfallshåndtering skal være godkjent.
c) Ved første byggesøknad innenfor hver av byggefelt skal det foreligge en helhetlig plan for tomteinndeling til resterende deler av samme byggefeltet.
d) Utomhusplan for felles areal UTE1 skal være godkjent.
Utomhusplan i målestokk 1:200 skal vise terrengets utforming, plassering av lekeapparater eller lignende innretning, beplanting, evt. belysning og inngjerding. Det skal redegjøres for avrenning av overvann med høydeangivelse.
e) Det skal dokumenteres at følgende krav til støyregulering er oppfylt:

Boligene skal ikke ligge i rød sone.

Dersom boligene ligger i gul sone:

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivå Lden ≤ 55 dB og L5AF ≤ 70 dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå Lden ≤ 55 dB.
- Stille del av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå Lden ≤ 55 dB.

- Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå Lden ≤ 55 dB og L5AF ≤ 70 dB.
- Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder skal innfri de grenseverdier som finnes til de ulike typer rom i NS 8175:2012, dette gjelder for alle oppholdsrom i boliger inkludert kjøkken.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1, BK2)

a) Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsareal UTE1 med lekeplass være opparbeidet i henhold til kravet i 3.1.3.
b) Før bebyggelse tas i bruk skal avkjørsler og parkeringsplasser innenfor BK1 og BK2 være ferdig opparbeidet.
c) Før bebyggelse tas i bruk skal snarvei innenfor GN3 være etablert. Tilslutning mot eksisterende gang- og sykkelvei skal være godkjent av Nordlands fylkeskommune.