Reguleringsbestemmelser.
Plannavn: Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger.
PlanID: 2025002

Dato: 05.05.2026
Dato for siste revisjon:
Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

1 Planens hensikt

Planens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av omsorgsboliger med tilhørende infrastruktur, felles uteoppholdsareal og parkering på eiendommer gnr./bnr. 15/1373, 15/4 og 15/2016.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

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.

Alle bygninger, uteoppholdsarealer og adkomstløsninger innenfor planområdet skal prosjekteres og opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Løsningene skal sikre god brukbarhet for alle brukergrupper i samsvar med gjeldende krav i plan- og bygningsloven og TEK17.

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 i 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 pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

d) 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 avfallsbeholdere.

Situasjonsplanen 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.

Utomhusplan. Målestokk 1:200 eller 1:500.

Utomhusplanen skal sikre gode, funksjonelle og trygge utearealer for alle brukergrupper og skal som minimum vise:

- Bygningers plassering og adkomster
- Terrenglinjer før og etter tiltak
- Snitt som viser terrengtilpasning
- Murer, gjerder, ramper og trapper
- Beplantning og grøntstruktur
- Leke- og oppholdsarealer
- Avfallsløsning
- Sykkel- og bilparkering
- Løsning for overvann og permeable flater
- Belysning

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Helse- eller omsorgsinstitusjon o_HOM1

Innenfor området tillates det etablering av omsorgsboliger.

Størrelse på boenheter utformes iht. Husbanken sin veileder.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser iht. vedtatt plankart. Parkeringsplasser, renovasjonsløsning, markterrasse og forstøtningsmur tillates etablert utenfor samtlige byggegrenser, men innenfor formålsområdet.

Gjerde tillates etablert langs formålsgrenser.

Boliger kan oppføres med mønehøyde på inntil 9 meter og gesimshøyde på inntil 3,5 meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – Prosent bebygd areal (%- BYA) er 50%.

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 et felles uteoppholdsareal på min 80m2, som kan innredes med sitteplass/ grillplass, o.l.

Det stilles krav til minimum 1 parkeringsplass per boenhet og 2 parkeringsplasser til helsepersonell. Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 1 parkeringsplass være utformet og reservert for forflytningshemmede. Denne skal plasseres nærmest mulig inngangen til omsorgsboligene.

Det stilles krav til minimum 4 oppstillingsplasser for sykkelparkering under tak.

Fremføring av ledningsnett skal skje ved bruk av jordkabel.

Innenfor området skal opparbeides vendehammer dimensjonert for lastebil.

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

3.2.1 Kjørevei o_KV1-o_KV2

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

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

Veg o_KV2 reguleres til offentlig vei til felt o_HOM1 og eiendommene gnr./bnr. 15/132 og 15/133. Veg opparbeides med 4,0m bredde med asfaltert dekke og 0,5m veiskulder på hver side av kjørevei.

3.2.2 Adkomst er vist på plankart med retningspil

Adkomstpiler til 15/133 og 15/132 er retningsgivende og kan i mindre grad forskyves sideveis ved detaljprosjektering av veisystem.

Adkomster skal utformes i henhold til Statens Vegvesen sine vegnormaler.

3.2.3 Stenging av avkjørsel

Eksisterende avkjørsel til eiendom 15/133 stenges etter etablering av ny avkjørsel.

Eksisterende avkjørsel til eiendom 15/132 stenges etter etablering av ny avkjørsel.

3.2.4 Annen veggrunn-grøntareal o_AVG1- o_AVG2

I området for annen veggrunn – grøntareal tillates skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter og opplagring av snø.

Det tillates etablering av avkjørsler til eiendommer 15/132 og 15/133, og adkomst til gang- og sykkelvei på eiendom 15/4 mellom eiendom 15/132 og 15/175 gjennom annen veigrunn.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm o_VS1

Område skal ha funksjon som vegetasjonsskille mellom idrettsområde og omsorgsboligene.

Ved behov tillates det å sette opp et gjerde innenfor området.

Utomhusplanen skal vise detaljeringen av vegetasjonsskjermen.

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

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 tredje ledd bokstav a) H140_1 Frisikt

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

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

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt HOM1)

a) Situasjonsplan for bebyggelsen skal være godkjent.
b) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for overvannshåndtering skal være godkjent av kommunalteknikk i Sortland kommune.
c) Plan for avfallshåndtering skal være godkjent.
d) Utomhusplan for hele utearealet skal være godkjent.
e) Plan for omdisponering og gjenbruk av matjord skal være godkjent av naturforvaltning i Sortland kommune.

5.2 Før brukstillatelse (felt HOM1)

a) Før brukstillatelse skal uteoppholdsarealer være etablert.
b) Før brukstillatelse skal avkjørsler og parkeringsplasser innenfor HOM1 være ferdig etablert.
c) Før brukstillatelse skal snarveien mellom boligbebyggelse/omsorgsboliger i sør og idrettsanlegg være utbedret.
d) Før brukstillatelse skal erstatningsarealet for statlig friluftsområde innlemmes i det eksisterende friluftslivsområdet.
e) Før brukstillatelse skal vegetasjonsbelte være etablert.
f) Før brukstillatelse skal o_KV2 og avkjørsler til 15/132 og 15/133 være opparbeidet.