asplan
viak

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Fagerlund bofelleskap

PlanID 2025001



Dato: 21.01.2026

asplanviak.no

Versjon: **01**

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	ABC EL-Montasje
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	B04 Detaljreguleringsplan
Oppdragsnummer:	645901-01
Utarbeidet av:	Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder:	Dagmar Kristiansen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	22.10.2026	Rev.	DK	BK
02	4.10.2026	Rev.	DK	
01	21. jan. 2026	Nytt dokument	DK	BK

Innholdsfortegnelse

1. Dagens situasjon 5
   - 1.1. Bakgrunn og hensikten med planen 5
   - 1.2. Eierforhold 5
   - 1.3. Medvirkningsprosess 6
   - 1.4. Innspill 7

2. Planstatus og rammebetingelser 11
   - 2 1. Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027 1870.2014001. 11
   - 2.2. Reguleringsplaner. 12
   - 2.5. Pågående planarbeid 15
   - 2.6. Private avtaler 15

3. Beskrivelse av planområde 16
   - 3.1. Beliggenhet i kommune 16
   - 3.2. Planavgrensning 16
   - 3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 16
   - 3.4. Trafikkforhold. 18
   - 3.5. Kommunal og teknisk infrastruktur 19
   - 3.6. Flom og vannmiljø 20
   - 3.7. Naturmangfold 23
   - 3.8. Kulturminner og kulturmiljø 24
   - 3.9. Grunnforhold 24
   - 3.10. Friluftsliv/rekreasjon 25
   - 3.11. Gang- og sykkelveinett 26
   - 3.12. Landskap 27
   - 3.13. Radon 27
   - 3.14. Barn og unges interesser: 28

4. Beskrivelse av planforslaget 28
   - 4.1. Reguleringsformål. 28
   - 4.2. Eksisterende enebolig – B1 28
   - 4.3. Konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK3 29
   - 4.4. Felles uteoppholdsareal 34
   - 4.5. Avkjørsel 38
   - 4.6. Felles parkering. 38
   - 4.7. Grønnstruktur 39
   - 4.8. Gangarealer 39
   - 4.9. VAO 39
   - 4.10. Renovasjon 41

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 42

5.1. Landskap. 42
5.2. Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur 44
5.3. Anleggsperioden 44
5.4. Friluftsliv. 45
5.5. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 45
5.6. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 46
5.7. Miljøbelastning som følge av planen 47
5.8. Sosial bærekraft og generasjonsmiks 47
5.9. Naturmangfoldloven §§ 8-12 48
5.10. Vannforskriften § 12 49
5.11. Kulturminner 49
5.12. Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål 49

6. ROS-analyse 50
6.1. Sjekkliste 50
6.2. Oppsummering 52

1. Dagens situasjon

1.1. Bakgrunn og hensikten med planen

Planens hovedmål er å tilrettelegge området for etableringen av 20 boenheter på ca.65m2 BRA per stykk. Boenhetene planlegges som horisontaldelte 2-mannsboliger med tilhørende infrastruktur og felles uteareal. Eksisterende enebolig med 2 enheter reguleres inn med eget formål.

Det reguleres også et areal for grønnstruktur på sørsiden av området og en snarvei på vestsiden av område. Dette etter ønske fra Sortland kommune.

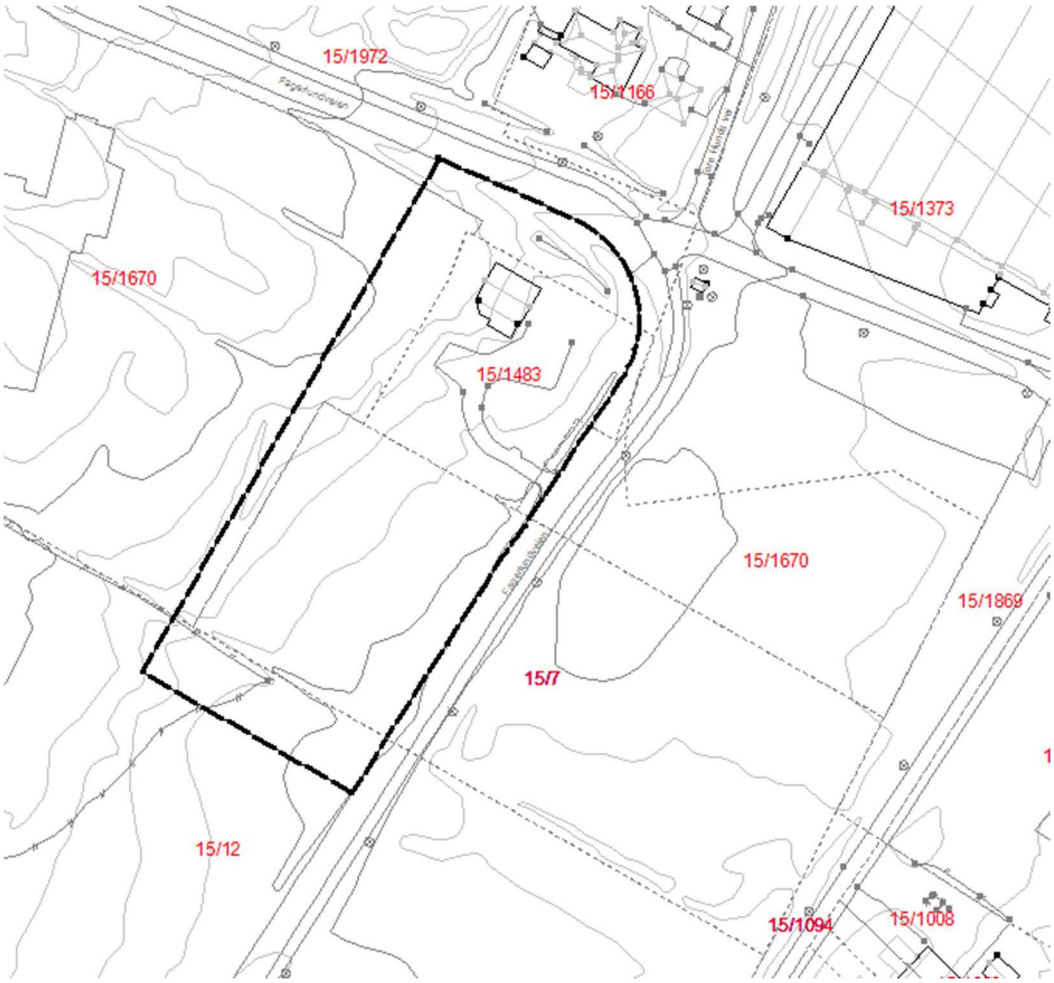
Utviklingen viser en betydelig vekst i den eldre delen av befolkningen. Samtidig er det et politisk mål at flere skal kunne bo lengre i eget hjem, og mange ønsker en sentral bosituasjon med nærhet til tjenester og tilbud. Om lag halvparten av leilighetene vil få trinnfri adkomst fra bakkenivå, med carport plassert i direkte tilknytning til boligen. De øvrige boligene vil ha parkering i kort avstand fra inngangen på opparbeidede parkeringsplasser. For å skape et attraktivt og inkluderende bomiljø legger prosjektet til rette for boliger som kan dekke behovene til ulike aldersgrupper og livsfaser.

Kommunen har vurdert tiltaket som positivt og i tråd med kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. Planområdet har en sentral beliggenhet på Sortland, med nærhet til barnehager, idrettsanlegg, den planlagte flerbrukshallen, sentrum og nærliggende turområder. Dette gir et godt utgangspunkt for å utvikle attraktive boliger i samsvar med kommunens behov og målsettinger.

1.2. Eierforhold

Gnr.	**Bnr.**	**navn**	
15	1483	ABC EL-MONTASJE AS	Tiltakshaver
15	7	LAMARK ASTRID	Tillatelse til regulering av delen av eiendommen
15	1670	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN	Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter
15	1972	SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN	Fagerlundveien
15	12	BULLDOZER MASKINLAG ENTREPRENØR AS	Nabotomt i sør

ABC EL MONTASJE har intensjonsavtale om kjøp av tomt på ca. 8 dekar innenfor eiendom 15/7 fra Astrid Lamark. Reguleringsplan regulerer inn et areal på 3,4 dekar av eiendommen 15/7.

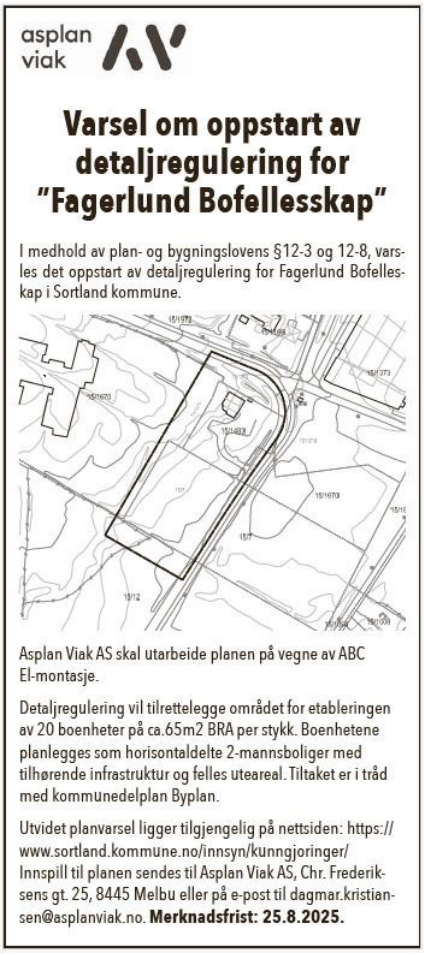


Figur 1: Eiendomsforhold.

1.3. Medvirkningsprosess

Kunngjøring av planoppstart i Bladet Vesterålen den 8.juli 2025 og på kommunens hjemmeside.

Varsel til offentlige instanser er sendt elektronisk, mens naboer og andre oppført på adresseliste fra Sortland kommune har fått et brev.



asplan viak

Varsel om oppstart av detaljregulering for "Fagerlund Bofellesskap"

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8, varsles det oppstart av detaljregulering for Fagerlund Bofellesskap i Sortland kommune.

Asplan Viak AS skal utarbeide planen på vegne av ABC El-montasje.

Detaljregulering vil tilrettelegge området for etableringen av 20 boenheter på ca.65m2 BRA per stykk. Boenhetene planlegges som horisontaldelte 2-mannsboliger med tilhørende infrastruktur og felles uteareal. Tiltaket er i tråd med kommunedelplan Byplan.

Utvidet planvarsel ligger tilgjengelig på nettsiden: https://www.sortland.kommune.no/innsyn/kunngjoringer/
Innspill til planen sendes til Asplan Viak AS, Chr. Frederiksens gt. 25, 8445 Melbu eller på e-post til dagmar.kristiansen@asplanviak.no. **Merknadsfrist: 25.8.2025.**

Figur 2: Annonsen

1.4. Innspill

Samtlige innspill er vedlagt planforslaget. Det er mottatt totalt tre innspill i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

1.4.1. NVE

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt. Kap. 6.ROS-analyse.

1.4.2. Statsforvalteren

Klima og miljø

Skjellbekken er omtalt i plandokumentene, herunder sikring av et grønt drag langs bekken. Statsforvalteren forutsetter at denne intensjonen følges opp. Åpne bekker og vann er ofte viktig både for naturmangfold, som landskapselement og som naturlig rensesystem. I tillegg bidrar åpne vannsystemer til å håndtere overvann og dempe flom, en funksjon som blir stadig viktigere med økende klimaendringer. Kantvegetasjon beskytter bl.a. mot erosjon og reduserer avrenning av næringsstoffer, og bør bevares i størst mulig grad.

Nærmiljø / Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1- 1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Artikkel 3 i barnekonvensjonen sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn.

Kommunen skal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. De rikspolitiske retningslinjene sier i pkt. 5 bl.a. at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. I punkt 5 d står det: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Punkt 5d gjelder alle slags omdisponeringer, dvs. både utbygging og omregulering.

Det er foreslås regulert inn fortau langs Fagerlundveien, og eksisterende avkjørsel er regulert inn.

Det i dag regulert inn et anlegg for lek (F4). I planbeskrivelsen står det at fellesarealer, snarveier og fremtidig kvartalslekeplass er viktige for barn og unge, og at nærheten til den planlagte flerbrukshallen er en klar fordel og anses som positivt. Av referat fra oppstartmøtet fremgår det at kommunen kommer tilbake til relevante rekkefølge-bestemmelser i videre dialog under planprosessen, men følgende tema er relevante: Lekeplass, felles grøntareal, fortau og felles turvei. Kommunen krever at planforslaget skal inneholde utomhusplan.

Tilbakemeldingen fra kommunearkitekten er at en kvartalslekeplass ikke er naturlig innenfor den nåværende planavgrensningen. «Prosjektet må imidlertid bidra til opparbeidelsen av en slik lekeplass. Samtidig er det viktig at arealet ovenfor sykehjemmet opparbeides i forbindelse med flerbrukshallen, slik at det kan fungere godt sammen med de andre nærliggende uteområdene».

Friluftsliv

Området ligger inntil et statlig sikret friluftslivsområde. Vi forutsetter at dette ivaretas i den videre planleggingen.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimatilpasning

Statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energi ble vedtatt i desember 2024 og skal legges til grunn ved kommunal planlegging. Pkt. 5 inneholder retningslinjer for klima-tilpasning, og teksten her er den samme som i tidligere planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt.

Innenfor planområdet er det avsatt rikelig med areal for felles uteopphold og lek. Felles uteoppholdsareal er en del av planområdet. Lekeareal er en del av dette. Dette er nærlekeplass. Området ligger i tillegg i nærheten til Blåbyhallen og utendørs anlegg til Sortland Idrettspark. Det er, gjennom reguleringsbestemmelser, stilt krav til minst størrelse til private uteoppholdsarealer.

Det er avsatt et grønt areal langs bekken.

Det er etter nærmere avklaringer med kommunen regulert et område langs den vestlige delen av boligområde, til en sti/snarvei.

Områdets grunnforhold er avklart i forbindelse med utbygging av sykehjem.

Planlagte tiltak innenfor planområde påvirker ikke statlig sikret friluftsområde.

Det vises for øvrig til kap. 3.10. «Friluftsliv/rekreasjon», kap. 4.4 «Felles uteoppholdsareal» og kap. 5.6 «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen».

1.4.3. Nordland fylkeskommune

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling,

naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Se nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk

Nordland fylkeskommune ber om at disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet.

Kulturminner

Automatisk fredede kulturminner. Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot relevante arkiver, og planforslaget er tilsynelatende ikke i konflikt med kjente, automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen har foreløpig ingen ytterligere kulturmiljøfaglige merknader til planarbeidet, og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill er ivaretatt.

Planforslaget legger til rette for boligutvikling innenfor eksisterende by- og tettstedsstruktur, med nærhet til etablerte service-, idretts- og aktivitetstilbud. Utbyggingen innebærer en fortetting av et allerede utbygd område og bidrar til å utnytte eksisterende infrastruktur og sentrumsnære arealer.

Det er i planforslaget lagt vekt på kvalitet i bomiljøet gjennom krav til private og felles uteoppholdsarealer, lekeareal og grøntarealer. Planområdet har i tillegg god tilgang til eksisterende idretts- og rekreasjonstilbud ved Blåbyhallen og Sortland idrettspark.

Det er lagt til rette for gående gjennom eksisterende og nye gangforbindelser, herunder regulert sti/snarvei langs den vestlige delen av boligområdet. Dette bidrar til gode forbindelser mellom boligområdet og omkringliggende aktivitets- og servicefunksjoner.

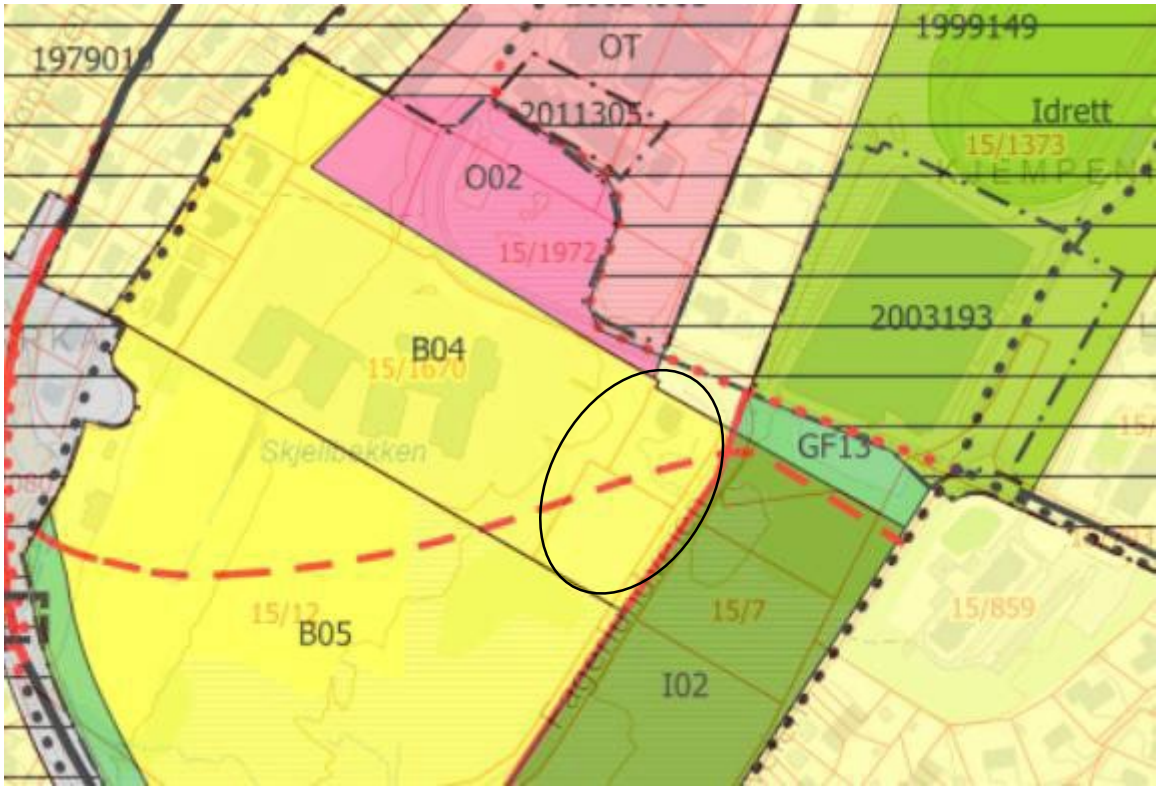
Planforslaget legger også til rette for etablering av flere boliger med ulike størrelser og tilgjengelighet. Krav til universell utforming og tilgjengelighet ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene og gjeldende tekniske krav.

På denne bakgrunn vurderes planforslaget å følge opp relevante regionale interesser knyttet til fortetting og tettstedsutvikling, boligtilbud, trafikksikkerhet, barn og unges interesser, tilgjengelighet samt gode uteoppholdsarealer.

Det vises for øvrig til kap.4 «Beskrivelse av planforslaget» og kap. 5. «Virkninger/konsekvenser av planforslaget».

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Kommunedelplan Byplan Sortland Blåbyen 2015-2027 1870.2014001.



Figur 3: Byplan. Detaljreguleringsplan inngår i området B04.

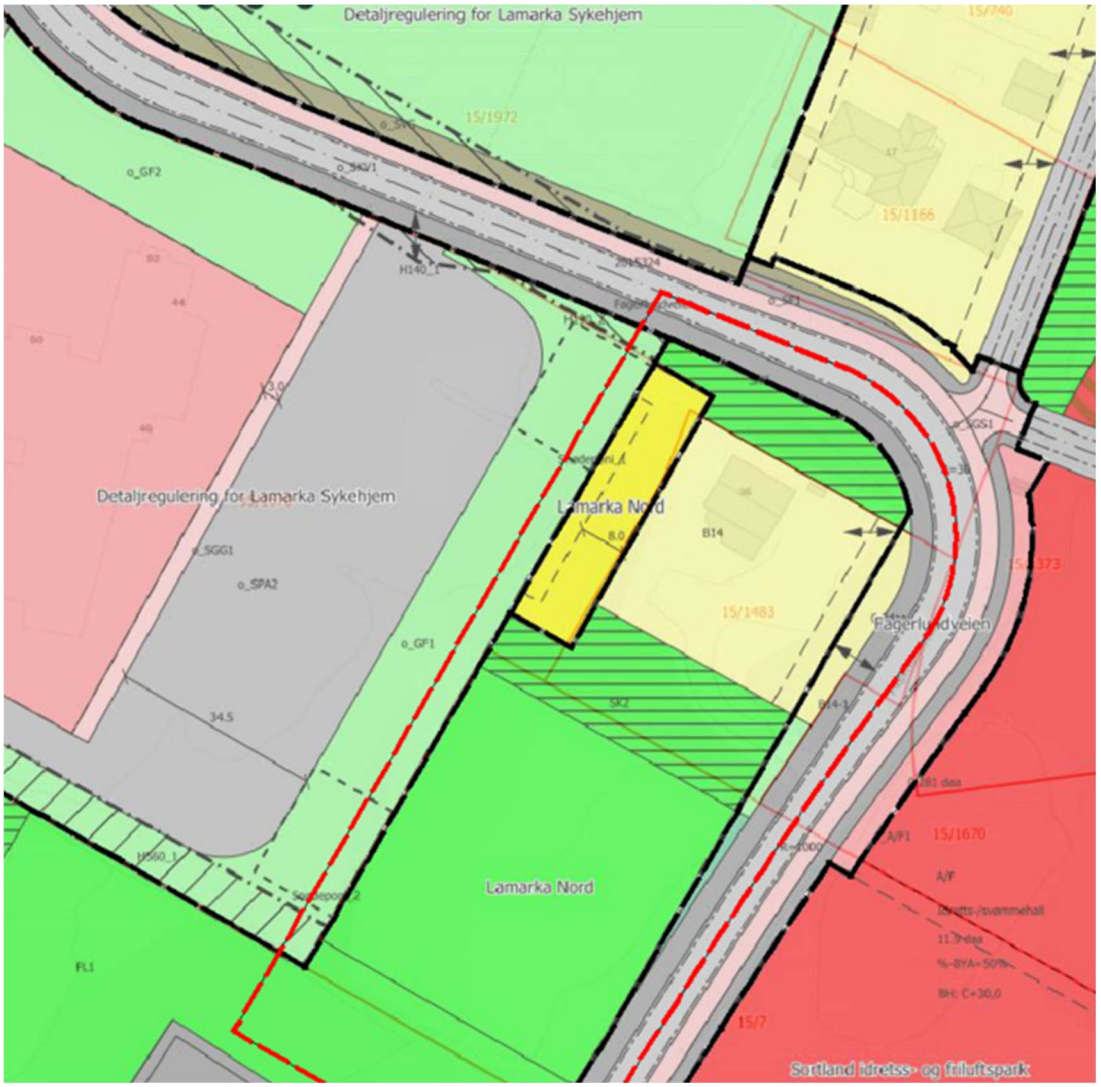
Bestemmelser felles for B04-B05:

En stor andel av B04 ble detaljregulert for sykehjem og et nytt sykehjem ble tatt i bruk i september 2025.

Bestemmelser	Ny reguleringsplan
Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området.	Ikke en del av dette prosjektet. Fagerlundveien er allerede utbygd
Fagerlundveien skal ha fortau.	Ferdig utbygd, med gatelys
Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet.	Halvparten av boliger vil ha terskelfri tilgang til bolig, med carport som en del av bygget. B04 kan benytte seg av kort vei for hjemmetjenesten.
Det tillates ikke eneboliger i B04.	Det reguleres for oppføring av flermannsboliger.

Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05)	Avklart med kommunen. Det skal reguleres en sandlekeplass.
Det skal etableres felles sti gjennom området	Regulert som o_GG1
Lekeareal Sandlekeplass: Min 100 m2, maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter	Areal UTE1=400m2 vil anlegges for både voksne og barn. Arealet har trafikksikker adkomst, er solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.

2.2. Reguleringsplaner.



Figur 4: Oversikt over reguleringsplaner i området. Detaljregulering for Fagerlund bofelleskap er avmerket med rød stiplet linje.

1. Detaljregulering for Lamarka Sykehjem 1870.2020353.

Sykehjem med parkeringsarealer er ferdig utbygd. Parkeringsareal er opparbeidet smalere enn det er regulert, og grønne arealer avsatt til snødeponi er også opparbeidet ca. 14 meter lengre vest enn i reguleringsplanen. Som følge av dette er det mulig å anlegge en

snarvei langs østsiden av o_GF1. Dette området er i stor grad uberørt, og er ikke tatt i bruk i forbindelse med utbygging av sykehjemmet. Eneste «hinder» er at en eksisterende grøft vil måtte tilpasses noe til snarveien, langs de siste 15 meterne mot sør.



Figur 5a-c: Opparbeidet området med stipulert trase for snarvei. Innmålt sluk, bunn og topp skjæring av dagens situasjon. Sluk er på bildet 5a avmerket med gul pil, samme sluk er målt inn ved befaring og avmerket på bilde 5c.

2. Fagerlundveien 1870.2015324

Den kommunale veien med ensidig fortau er ferdig utbygd. Ny reguleringsplan regulerer ingen endringer ang. selve veien, men regulerer inn en oppstillingsplass for renovasjonsbil (o_V1) og plass for felles renovasjon (RA1) ved Fagerlundveien. Dette er konsultert med Reno_Vest.

Avkjørselen til eksisterende bolig utbedres og vil bli felles avkjørsel f_V2 for bolig-bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 6: Utsnitt av plankart med avkjørsel og renovasjon.

3. Lamarka Nord 1870.1999149

Arealer fra denne planen innenfor ny plangrense utgår i sin helhet og vil bli erstattet med den nye detaljreguleringsplanen.

4. Sortland idretts- og friluftspark 1870.2003193

Arealet øst for Fagerlundveien, som omfattes av reguleringsplanen, er foreløpig ikke utbygd.

2.3. Overordnede planer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regional folkehelseplan – Bo- og nærmiljø
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025

2.4. Rammer og premisser for planarbeid

Aktuelt lovverk:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven

- Kulturminneloven

2.5. Pågående planarbeid

- Sortland kommune har påbegynt prosess med revidering av Byplan.
- Det pågår planarbeid med Detaljregulering for Sortland flerbrukshall, planID 1870_2022368.670. Hensikten med planen er å etablere ny flerbrukshall i kommunen med tilhørende teknisk infrastruktur og grøntstruktur. Planens formål er å tilrettelegge for helhetlig parkering for buss og bil, ivaretakelse av eksisterende overvann og gode gang- og sykkelveg forbindelser. Det vurderes at den nye reguleringsplanen ikke vil påvirke utviklingsmulighetene for eiendommen til Fagerlund bofellesskap.

2.6. Private avtaler

Det er inngått avtale mellom forslagsstiller og Astrid Lamark vedrørende den delen av reguleringsplanen som angår eiendom gnr/bnr 15/7.

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Astrid Lamark <astridla@hotmail.com>
Sendt: onsdag 25. september 2024 10:30
Til: ABC EL-Montasje AS, Stein Steffensen <stein@abce.no>
Emne: Bekreftelse regulering del av 15/7

Bekrefter herved at Stein Steffensen får tillatelse til å regulere deler av gårdnr 15, bnr 7 mellom Fagerlundveien og det nye sykehjemmet.

Med vennlig hilsen

Astrid Lamark
Grunneier 15/7

2.7. KU-vurdering

Planarbeidet er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 4 om utredningskrav, herunder §§ 4-1 og 4-2, samt opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017, sist endret 1. november 2021.

Tiltaket er i samsvar med Kommunedelplan for Sortland Byplan Blåbyen 2015-2027.

Detaljreguleringsplanen og de foreslåtte tiltakene omfattes ikke av forskriftens § 6 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding), § 7 (planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding) eller § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn).

På bakgrunn av dette vurderes planforslaget ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

3. Beskrivelse av planområde

3.1. Beliggenhet i kommune

Boligområdet vil ligge ganske sentralt på Sortland. Det er ca. 800meter til Sortland barne- og ungdomsskole, videregående skole, Sortlandhallen og rådhuset. Blåbyhallen med utendørs idrettsanlegg ligger rett ved siden av planområdet. Også volleyball og tennisbaner er i nærheten. I tillegg er det kort vei til etablerte parkområder – ved Kong Øysteins vei og Frydelundparken. Sortland sentrum med butikker og tjenester er ca. 1000 meter fra området. Nærmeste dagligvarehandel er cirka 650 meter unna planområdet.

Det er ca. 700 meter til lysløypa i Sortland med tilhørende turstier.

For dem som har behov for hjemmetjeneste er nærhet til Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter en fordel.

3.2. Planavgrensning

Planavgrensning følger i øst og nord den regulerte veikant til Fagerlundveien. I sør er det avsatt bredde på 15meter av eiendommen 15/12 til et grønt areal. I vest følger plangrensa den planlagte sti/snarveien som kommunen ønsker å etablere.



Figur 7: Planområdet.

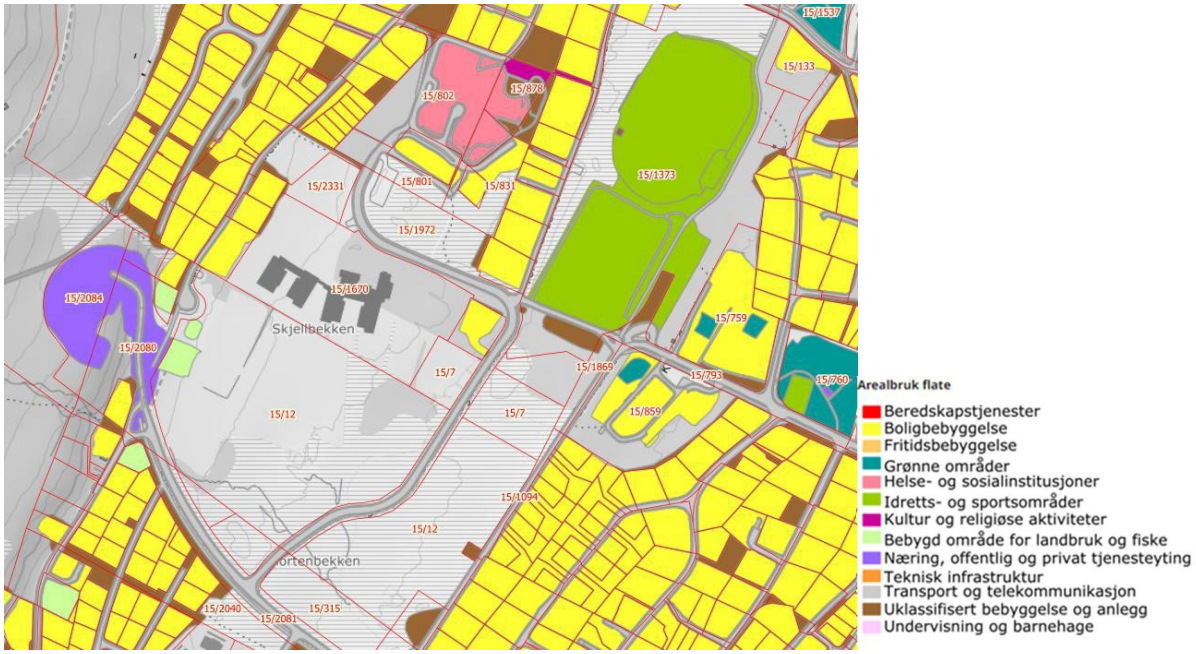
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Omtrent halvparten av planområdet består av tidligere jordbruksareal, men er nå registrert som bebygd areal i NIBIOs arealressurskart. Innenfor planområdet er det etablert én bolig med to boenheter.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og annen bebyggelse. Omkringliggende boligområder består hovedsakelig av eneboliger, men langs Sørmoveien finnes det også flere flermannsboliger. Nordvest for planområdet ligger det

nye sykehjemmet med tilhørende parkeringsarealer. På østsiden er det regulert areal til sport- og idrettsformål, som foreløpig ikke er utbygd.

Gnr./bnr. 15/12 består i hovedsak av ubebygde grøntarealer. Eiendommen er imidlertid avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger derfor innenfor et område hvor overordnet plan allerede legger opp til videre utbygging og en gradvis høyere arealutnyttelse..



Figur 8: Oversiktskart over nærområde https://kart.ssb.no/



Figur 9: Fagerlundveien med fortau. Planområdet med eksisterende bolig ligger til venstre. Rød pil viser ca. beliggenhet for planlagt klatrehall.



Figur 10: Nytt sykehjem med parkeringsareal som ligger langs nord-vestsiden av planområdet.



Figur 11: Nordsiden av planområdet

3.4. Trafikkforhold.

Fagerlundveien er en kommunal vei. Hastighet på veien er regulert til 50kmt/t. Siden det er planlagt større utvikling av området i Byplan avmerket som B05, kan man forvente at hastigheten i fremtiden vil settes ned til 30km/t, slik det er for omkringliggende boligfelt.

I dag betjener Fagerlundveien både Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter og Lamarka bo- og aktivitetssenter. Veien er utformet som en blindvei. Langs østsiden av Fagerlundveien er det etablert et belyst fortau med en bredde på 3 meter (se figur 9).

På nordsiden av planområdet er det opparbeidet en jordvoll i tilknytning til veisvingen. Jordvollen ble etablert som følge av at området i gjeldende reguleringsplan for Lamarka Nord (PlanID 1870_1999149) er regulert til klimavernsone (SK7). Vollen medfører redusert sikt i svingen for kjørende trafikk (se figur 11) og har begrenset verdi som uteoppholdsareal. Det foreslås derfor å bearbeide jordvollen til et grøntareal som i større grad kan utnyttes som en kvalitativ del av nærmiljøet.

Det finnes ingen lokal kollektivtransport på Sortland.

3.5. Kommunal og teknisk infrastruktur

3.5.1. Nett.

Planområdet er allerede påkoblet til strømnett med eget fordelingsskap. Det samme gjelder internett. Fordelingsskap står nord for den eksisterende boligen.



Figur 12: Fordelingsskap.

3.5.2. VAO-anlegg.

Det ligger eksisterende kommunale vann-, spillvann og overvannsledninger i nærheten av planområdet. Vannkum med rørdimensjon 110PVC, spillvannsledning med Ø160 PVC og overvannsledning Ø315 PVC.

Stikkledninger er allerede etablert og ført inn til planområde som vist på bildet under.

Øst	Nord	Høyde	S_F
516118,54	7619812,94	18,419	OV
516117,982	7619812,39	18,903	SP
516117,558	7619812,32	18,096	VL

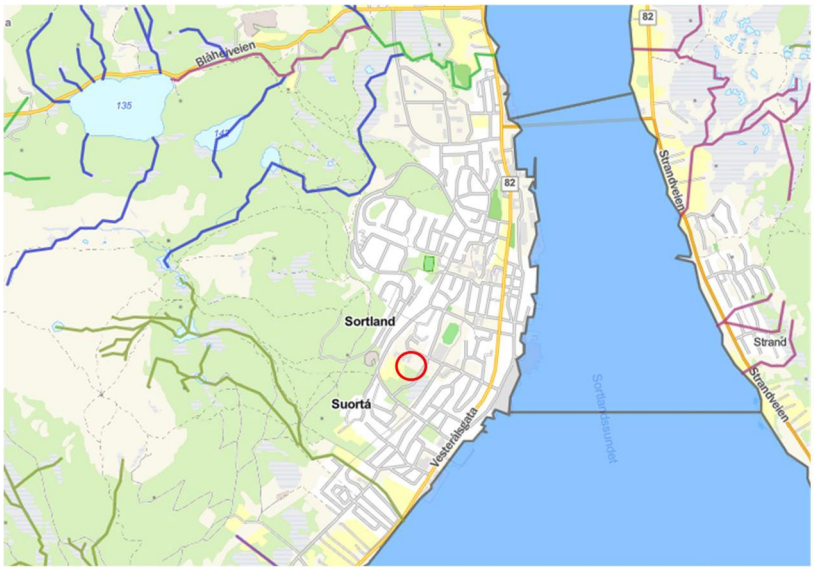


Figur 13: Høydekoordinater og beliggenhet må verifiseres ved detaljprosjektering av ledningsnett.

Stikkledning for vann er tilkoplet kum VN2. Dette er en brannkum. Overvannsledning i kum ON4, mens spillvann kobles til SM2.

3.6. Flom og vannmiljø

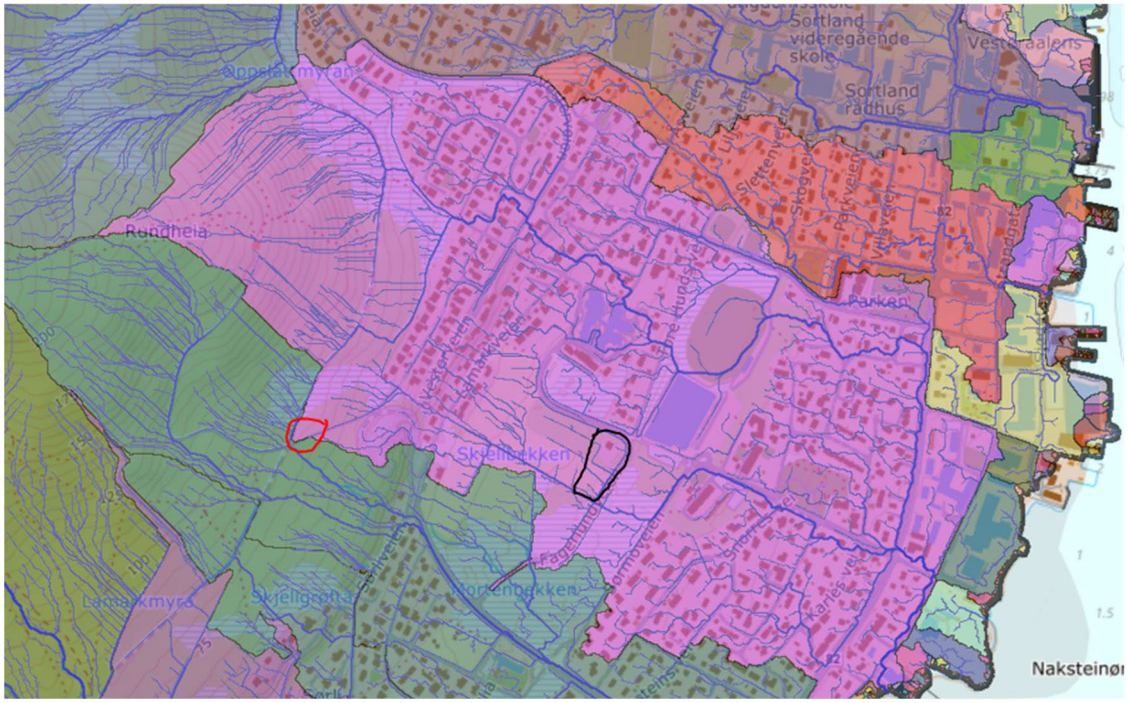
Det befinner seg ingen registrerte vannforekomster innenfor eller i nær tilknytning til planområdet, jf. Vann-Nett.



Figur 14: Vann-Nett

Fra databasen Scalgo. Skjellbekken starter i området avmerket med rød strek (Fig 14 og 15) og tar med seg vann fra kun nærliggende områder. Området er befart, bilder er vedlagt. Denne bekken utgjør ingen fare for oversvømmelser slik den er regulert i dag.

Mortenbekken er en større bekk som tar med seg vann fra området fra fjellet og ned til bebyggelsen. Mortenbekken ligger lenger mot sør, utenfor planområdet.



Figur 15: Kart fra Scalgo

Skjellbekken er en avskjæringsgrøft som starter ovenfor Grønnslettveien. Den tar med seg en liten del av Skogsveien opp mot teletårnet. Fra snuplassen i Grønnslettveien er den lagt i rør til den har passert Lamarkveien og kommet inn på eiendom 15/7. Den ender i en kanal ned langs 15/7 og under den nye Fagerlundveien. Her går den videre i en kanal ned til Sørmoveien.



Figur 16: Skisse over bekkeløp. Skjellbekken er lagt i rør i partiet vist med blå strek.

Det er lagt et rør Ø600 under Fagerlundveien. Ved befaring var vannstand ca. 30cm høy. Selve bredde på bekken er ca. 50cm, høydeforskjell mellom bekken og bunn på overvannsrør ved Fagerlundveien er 1,65 meter. Ellers varierer høydeforskjell mellom omkringliggende terreng og bekken mellom ca. 0,75 til 1,5 meter.



Figur 17: Skjellbekken. Bekken er så pass liten at den er ikke registrert som bekk i FKB kart, og heller ikke i Vannportalen.



Figur 18: Bekkeløp etter ferdig bearbeidet uteareal til nye Lamarka bo- og rehabiliteringssenter.

Det er etablert en avskjæringsgrøft mellom planområdet og området ved sykehjemmet. Denne leder nedbør nord for planområdet inn i Skjellbekken.



Figur 19: Avskjæringsgrøft på vestsiden av planområdet.

Selve nedbørsfeltet for planforslaget utgjør kun byggefeltet innenfor planområdet, dette omfatter ca. 6,0daa.

3.7. Naturmangfold

Skjellbekken. Se kap. 3.4.

Art Nasjonal databank er karttjenesten som viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Det er ingen registrerte arter innenfor planområdet, men på sørsiden av Fagerlundveien er flere plasser registrering sandlupin. Denne spredningen har mest sannsynlig skjedd i forbindelse med utbygging av Fagerlundveien, siden arealene rundt er ellers naturtomt. Sandlupin er en fremmedart med stort invasjonspotensial. Dette er en plante hvis spredning bør forhindres ved utbygging av planlagte bygg og anlegg.

Dvergbjørk, molte og fjellhumle er registrert på eiendommer på østsiden av veien.

Halvparten av utbyggingsområdet er tidligere jordbruksareal, men er nå registrert med arealtypen bebygd, jf. NIBIO.



Figur 20: Bildet er fra befaring i 2025.

3.8. Kulturminner og kulturmiljø

Der er ingen kjente kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.9. Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. På likhet med alt av bebyggelse i nærheten. Det er ikke kartlagt fareområder for kvikkleire.

Det er i forbindelse med utbygging av Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter senter utarbeidet en geologisk rapport (Se fig.20 for kart over borepunkter). For eiendom 15/7 (PG1-PG7) viser grunnundersøkelsen generelt lave dybder til berg i nordvestlige deler av eiendommen, opp mot marin grense. Her består løsmassene i hovedsak av et lag med god matjord over fast morene med middels til grov kornfraksjon. Dreneringsevnen betegnes som god på bakgrunn av løsmassenes beskaffenhet. I sentrale deler av eiendommen er det påvist et torvlag mellom morenen og matjordlaget. Torvlaget varierer i tykkelse. Fylling i forbindelse med profileringsarbeider har trolig ført til at dybdene til antatt berg i dag blir målt noe høyere enn det som kan regnes fra den historiske overflaten. I sørvestlige deler av eiendommen er løsmassemektigheten lav med om lag 80 centimeter til fjell i prøvepunkt PG-7. Dette sammenfaller godt med tidsvitners beretninger om berg i dagen på deler av dette området.

Hele det undersøkte området karakteriseres som dyrket mark.



Figur 21: Kart over borepunkter fra geologisk rapport i forbindelse med Lamarka bo- og sykehjem.

Som kartet viser, har det blitt tatt ytterligere graveprøver på resterende området mot Fagerlundveien. Dette er gjort av OBSAS (gravepunkter er markert med sort sirkel på fig.20). Det har ikke påvist ustabile masser i grunn.

Hverken ved utbygging av sykehjem (2025) eller den kommunale veien (2016) ble det registrert funn av kvikkleire. Utbyggingsområdet har kun svak terrengstigning. Profiler gjennom utbyggingsområdet viser et fall på ca 8% (tilsvarer ca 1:12). Det er ingen terreng ovenfor planområdet som evt. kan utløse skred.

På bakgrunn av kjent informasjon vurderer vi at fare for skred pga. kvikkleire er lite sannsynlig. Det er vurdert å ikke være nødvending med geotekniske undersøkelser ifm. planarbeidet, men det er sikret i bestemmelsene at det må foreligge dokumentasjon på sikker byggegrunn før det kan gis tillatelse til tiltak.

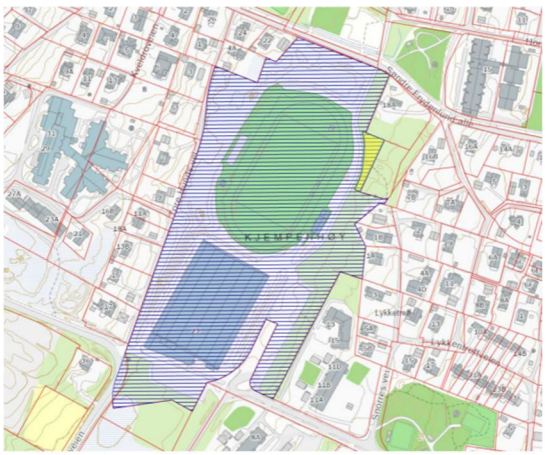
Grunnarbeid – avtaking av vegetasjon, graving og sprengning for VVA, opparbeidelse av parkeringsareal planlegges å gjøres sammenhengende og bli ferdig før man begynner å bygge selve husene. Dette vil gi en god oversikt av grunn for hele feltet.

3.10. Friluftsliv/rekreasjon

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for allmenn bruk som rekreasjonsområde. Områdets beliggenhet gir imidlertid god tilgang til eksisterende idretts-, aktivitets- og rekreasjonstilbud.

I nærheten ligger det statlig sikrede friluftslivsområdet «Sortland idrettspark» (ID FS00000228), som i stor grad er opparbeidet til idretts- og aktivitetsformål. Her ligger blant annet Blåbyhallen og utendørsanleggene ved Sortland idrettspark. I tillegg omfatter området parkering, gangarealer, teknisk infrastruktur og grøntarealer.

Det er etablert gangforbindelse mellom planområdet og idrettsparken. Eksisterende tilbud vil dermed være lett tilgjengelig for fremtidige beboere og bidra til gode muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærområdet.



Figur 22: Statlig sikret friluftsområde «Sortland idrettspark»

3.11. Gang- og sykkelveinett

Sortland har i dag et relativt godt og sammenhengende gang- og sykkelveinett, spesielt i nord-sør retning. Man kan trygt nå flere viktige målepunkter i Sortland.



Figur 23: Kart over gang og sykkelforbindelser. Rød farge viser hovedruter, mens grønne linjer er lokale ruter. Planområdet er avmerket med pil.

Dobbeltsidig fortau gir økt fotgjengertrygghet, spesielt i områder med mange målepunkt. Slike fortau anlegges som ofte i gater i sentrumsområder.

Fagerlundveien er en blindvei med begrenset trafikk forbi planområdet. Trafikken består i hovedsak av arbeidere og besøkende ved Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter og Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter. Begge institusjonene har 24-timers betjeningstid. Trafikken til Blåbyhallen og idrettsanlegg ved hallen er regulert via andre kommunale veier.

Det eksisterende fortauet langs Fagerlundveien fyller funksjonen som en av hovedårene som leder myke trafikanter mellom sørlige og nordlige områder i Sortland. Det vurderes som tilstrekkelig dekning. I tillegg vil det bli etablert en snarvei som i fremtiden kan kobles på videre utvikling av boliger og rekreasjonsarealer, f.eks mot kommunens planlagte sentrumslekeplass. (iht. Byplan)



Figur 24: NVDB Vegkart.

3.12. Landskap

Planområdet ligger innenfor et område som i Artsdatabankens landskapskartlegging er klassifisert som skjermet indre kystslettelandskap med tett bebyggelse. Denne typen landskap ligger på den indre delen av kystsletta og kjennetegnes blant annet av menneskelig arealbruk, bebyggelse og infrastruktur.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende tettstedsbebyggelse og er omgitt av boligområder og annen utbygd infrastruktur. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, men det finnes også flermannsboliger. Nordvest for planområdet ligger sykehjemmet, mens arealene øst for Fagerlundveien er regulert til idrettsformål.

3.13. Radon

Planområdet ligger innenfor område med lav til moderat aktsomhetsgrad for radon. Radon vurderes ikke å være til hinder for den planlagte boligutbyggingen.

Ved oppføring av nye boliger skal radon ivaretas i samsvar med kravene i TEK17 § 13-5. Bygninger med rom for varig opphold skal sikres med radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for trykkreduserende tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres ved behov.

Krav til radonkonsentrasjon i inneluft skal ivaretas gjennom prosjektering og utførelse av bebyggelsen.

3.14. Barn og unges interesser:

Planområdet benyttes i dag ikke som leke- eller oppholdsareal for barn og unge. I nærheten ligger det statlig sikrede friluftslivsområdet «Sortland idrettspark», som tilbyr gode muligheter for idrett, lek og fysisk aktivitet. Det er etablert et godt gang- og sykkelveinett i området, som gir trygg og enkel tilgang mellom planområdet, idrettsparken og omkringliggende områder.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Reguleringsformål.

Hele planområdet utgjør 8197 m2 med følgende arealfordeling på formål:

Konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK3 inkludert internt veisystem og parkeringsplasser	3 815,7 m2
Eksisterende bolig B1	364,2 m2
Felles uteoppholdsareal med lekeplass	400,5 m2
Gangveier	499,0 m2
Veg	223,1 m2
Annen veggrunn-grøntareal	576,6 m2
Renovasjonsanlegg	75,0 m2
Parkering	451,7 m2
Friområder	1 791,2 m2

4.2. Eksisterende enebolig – B1

Eksisterende enebolig er nylig renovert og består av 2 boenheter. Denne eneboligen vil bli en del av felles bomiljø, og beboere kan benytte seg av både felles parkeringsareal og felles uteoppholdsareal med lekeplass, slik alle andre innenfor planområdet.

Det tillates ikke ytterligere påbygg/tilbygg til boligen, men mindre tiltak som evt. terrasse, eller balkong kan tillates. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad reguleres til %-BYA=70.



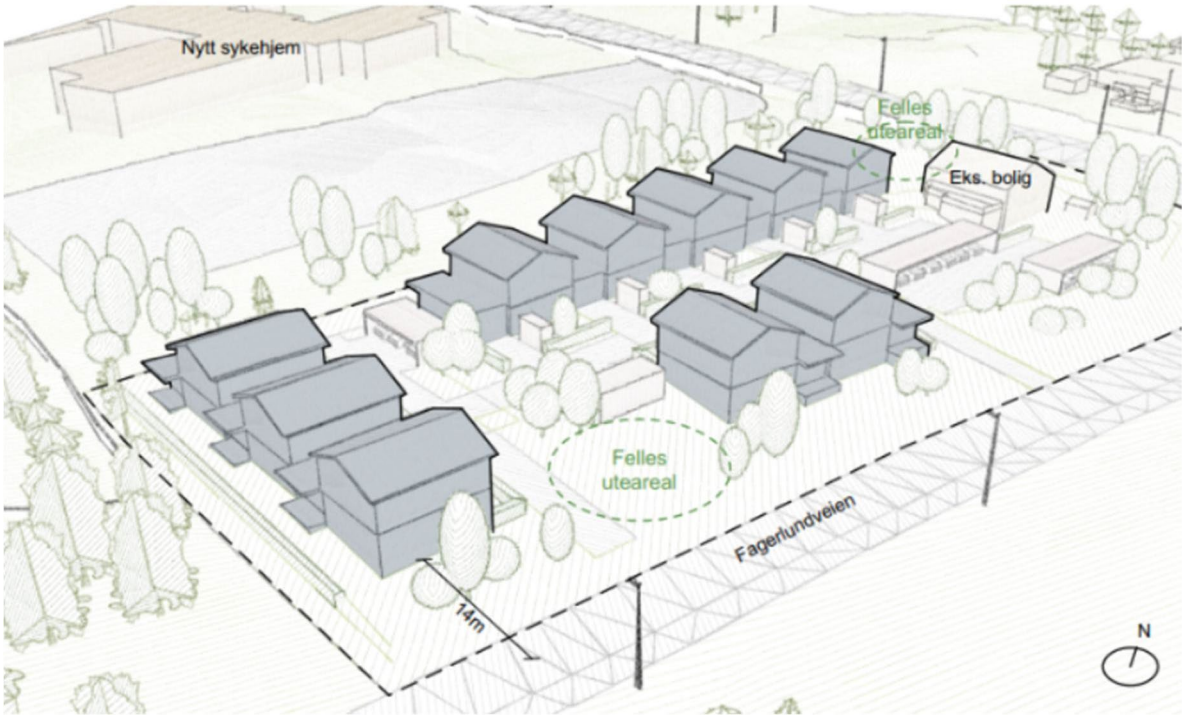
Figur 25: Eksisterende bolig, bildet er tatt før renoveringen ble ferdigstilt.

4.3. Konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK3

Reguleringsplanen åpner for bebyggelse i form av flermannsboliger. Til sammen 20 leiligheter. Bebyggelsen planlegges som horisontaldelte tomannsboliger i kjede.

Det legges ingen demografiske restriksjoner på salg av boliger. Det er ønskelig med beboere i alle aldre, for å legge til rette for et bomiljø der man kan bli kjent med mennesker på tvers av aldersgrupper.

Fra volumstudie som ble levert ved varsel om planoppstart har forslagsstiller valgt å gå videre med et alternativ der boligene bygges i 3 rekker som hegner om en felles adkomstvei.



Figur 26: Perspektivskisse.

Tomannsboligene settes sammen i rekker, alt etter hvordan det viser seg fornuftig. Tomannsboligene kan bygges enten frittstående eller kobles sammen med carporter/garasjer.
Trapp opp til boligene i 2.et kan bygges som del mellom-bygget. Dette gir en privat adkomst til 2.et, samtidig som taket på carport/garasje kan utformes som et privat uteoppholdsareal for boligen i 2.et.

Det foreslås å bygge utvendige boder i bakkant av carporter og på forsiden av byggene.

Boliger plasseres langs en intern gate. Langs gaten er det plass til forhager foran boenhetene på bakkeplan. Hagene vil skjerme boligene og bidra stort til å gi et pent bomiljø både innendørs og utendørs. Gaten avgrenses i hver ende av ny og gammel bebyggelse. Dette gir lunhet til uteområdene.

Bebyggelsens plassering gir samtidig mye åpenhet og byggene vil i svært liten grad skjerme for hverandre.



Figur 27: Illustrasjonsbilde viser 3 rekker med horisontaldelte 2-mannsboliger. Hver bolig har grunnflate på ca. 8x10m, BRA per bolig blir ca.65m2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser.

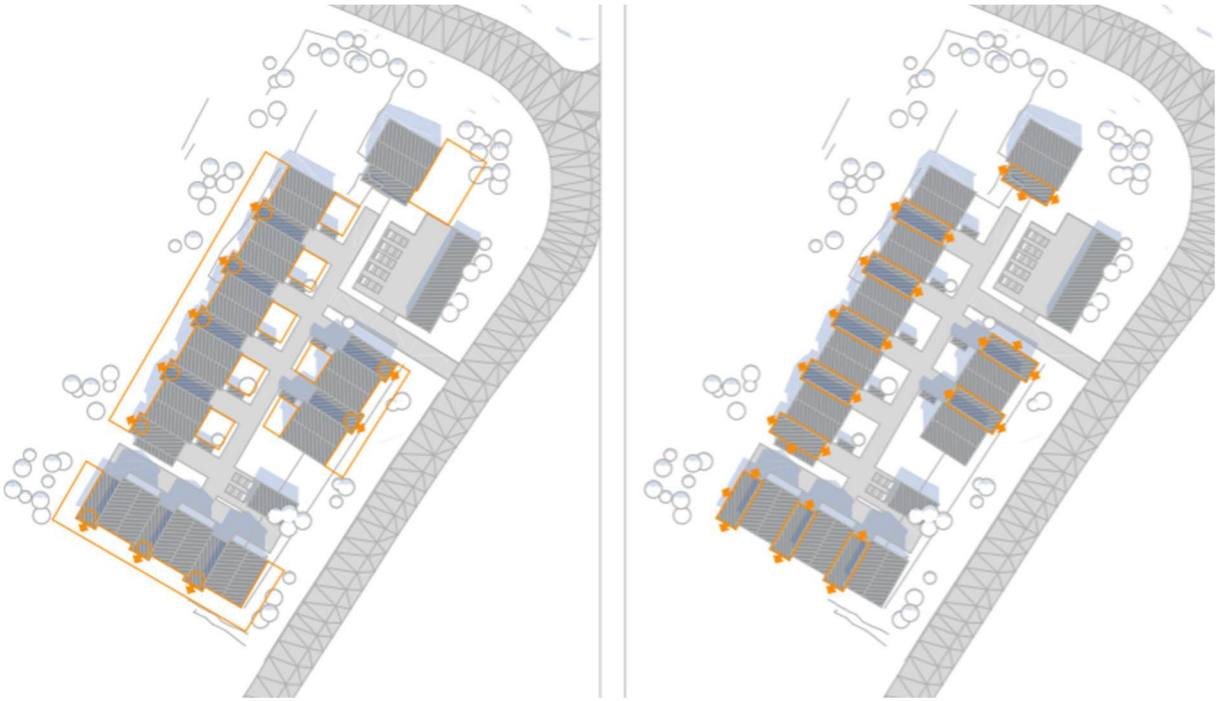
Boliger kan oppføres med mønehøyde inntil 8,5 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – Prosent bebygd areal (%- BYA) reguleres til 45%.

Privat uteoppholdsareal

Innenfor området er det krav om minimum 10 m2 privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Privat uteareal kan løses på terreng, eller på balkong, terrasse, altan etc. alt etter behov. Utearealet skal kunne nås direkte fra boligen. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes

slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, nærhet til tilhørende bolig, og støybelastning.

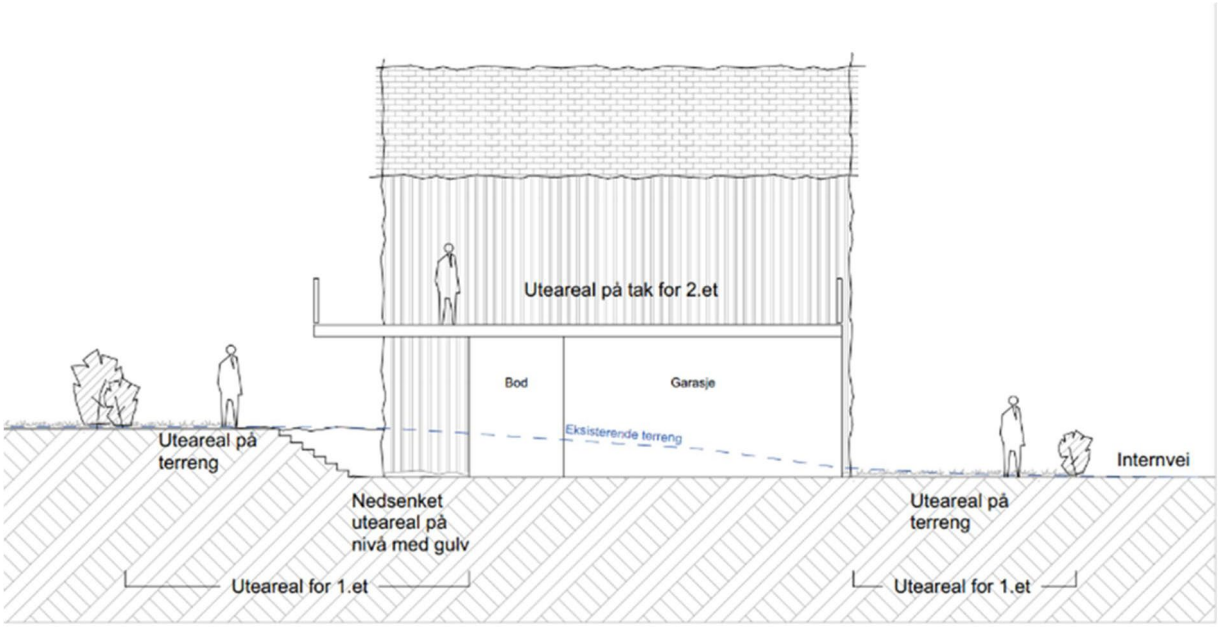


Figur 28: Til venstre, private utearealer for 1.et. Til høyre, private utearealer for 2.et.

Utearealene for boliger i 1.et er vist på figur 27 til venstre. Boligene i 1.etasje har sine utearealer på terreng og veranda under tak. Verandaer er merket med oransje sirkel, pilen viser hvilken retning verandaen henvender seg. Verandaene ligger på motsatt side av husene fra den interne kjøreveien og carporter. Verandaene blir dermed liggende med utsyn til det omkringliggende landskapet. Utearealet på terreng er merket med oransje strek. Hovedsakelig ligger dette slik at det kan forbindes med verandaene. Der det er plass vil boligene også kunne ha små forhager mot den interne veien. Små forhager som er perfekte arenaer for at beboerne kan sette sitt personlige preg på nabolaget.

Utearealet for boliger i 2. et er vist på figur 27 til høyre. Boligene i 2. etasje har sitt uteareal på taket til carportene som ligger mellom boligene. Dette utearealet blir dermed åpent mot begge sider av husrekkene. 1.etasje har altså god kontakt med terrenget, mens 2.etasje får mer åpenhet og utsikt.

Dette gir boligene i 1.etasje ca 30m2 privat uteareal fordelt på veranda og terreng, mens boligene i 2.etasje får ca 30m2 privat uteareal på takterrasse.



Figur 29: Skissesnitt av bolig i terreng.

Skisse av mulig løsning for uteareal der terrenget er høyere i bakkant enn i forkant av boligen. Fra første etasje kan man gå ut på en skjermet veranda, hvorfra man går videre via trapp opp til resten av utearealet som da blir liggende på terrenget.

Det er utarbeidet solanalyse for 23.mars (vårjevndøgn) og 22.juni (sommersolverv). Disse viser situasjon hvordan er skyggelegging av uteoppholdsarealer gjennom dagen.

Parkeringskrav

Planforslaget er sentralt plassert på Sortland. Tilnærmet alle arbeidsplasser på Sortland er innenfor helt akseptable gang-/sykkel avstand. Dette reduserer avhengigheten av privat personbil en god del. Størrelsen på boligene og nærheten til Lamarka tilsier også at dette området blir bebodd av eldre, enslige eller par med ingen/få barn som fint kan klare seg med én (eller ingen) biler. Det er ellers flere nærliggende plasser med offentlig parkering, så ved behov kan disse benyttes for besøkende som kun trenger midlertidig oppstillingsplass. Dette bidrar til at man utnytter kapasiteten på eksisterende infrastruktur til fordel for å bygge dobbelt opp med parkeringsplasser.

I boligfelt med høyere tetthet av boliger er det nødvendig å begrense arealet som går til parkering, for å forhindre at store deler av utearealene blir brukt opp til grå arealer. Høy andel av grå arealer og parkering fører til lite attraktive utearealer og svekker bomiljøet.

Det skal tilrettelegges for parkering i henhold til følgende krav:

- Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
- Parkeringsplassene skal etableres innenfor f_P1 og/eller innenfor arealformålet «boligbebyggelse».

Parkeringskravet er i samsvar med Byplan Sortland – Blåbyen 2015–2027.

Internt veisystem

Innenfor planområdet tillates å opparbeide internt veisystem med 3,5m asfaltert bredde. Veien skal utformes med vendehammer/snuplass dimensjonert for liten lastebil (LL).

Intern vei skal kobles på felles avkjørsel f_V2. Eksakt plassering og utforming av internvei er ikke bestemt i reguleringsplanen, ettersom dette er et tema som skal avklares ved prosjektering av byggefelt, boliger og utomhusplan. Som illustrasjonsbilde (figur 25) viser, finnes det et konkret forslag til løsning.

Snødeponi.

Mengden snø fra internt veisystem og dens forurensningsgrad forventes å være liten. Området er lukket, veier vil ikke bli saltet, det forventes ikke noe transport av avfall via brøyting. Sand vil utgjøre den største forurensningskilden. Snødeponi for intern vei skal løses innenfor arealformål boligbebyggelse, eller bestemmelsesområde #1

Snø fra f_P1 og f_V2 skal deponeres innenfor bestemmelsesområde #1.

Det er rekkefølgekrav om utomhusplan som avklarer plassering og utforming av snødeponi og utforming av intern vei.

4.4. Felles uteoppholdsareal

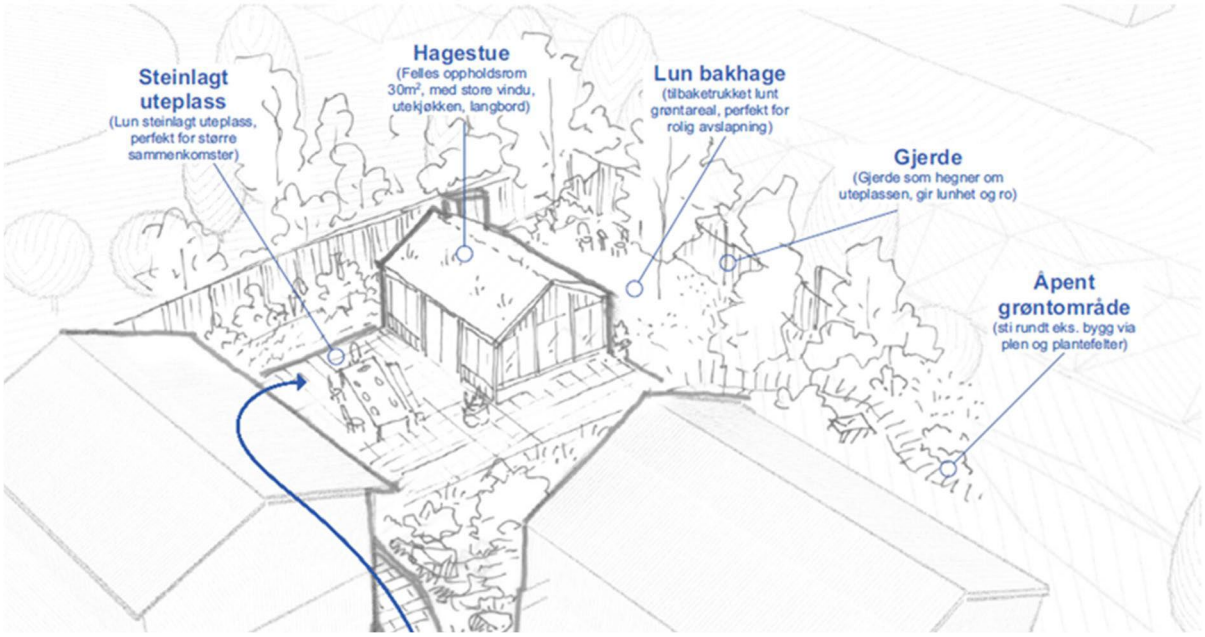
I plankartet er det regulert inn et felles uteoppholdsareal på 400 m2 nord i planområdet. Området er flat og har meget gode solforhold. Arealet ligger litt høyere i terrenget, enn resten av planområdet og man får dermed mer utsikt og overblikk. Avstanden til boligene er større enn 50 meter, men vi mener kvalitetene ved å plassere arealet her, veier opp for dette. Avstanden i seg selv kan sees på som en kvalitet. Utearealet blir liggende utenfor bebyggelsen, slik at man unngår innsyn og forstyrrelser mellom boliger og uteareal. Vi foreslår å gjerde inn området mot nord og vest for å skape en mer lun og privat uteplass.



Figur 30: Dagens situasjon for UTE1

Innenfor området tillates det oppført en felles hagestue. Maks BRA= 30 m2. Utearealet og hagestuen skal utformes/møbleres for lek, sosial aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper. I tillegg til lekeapparater for barn, bør området utstyres med for eksempel: sitteplasser og bord, vegetasjon i form av trær, prydplanter og nyttevekster, steinlagte uteplasser og gressareal samt naturlig terreng og vegetasjon.

Konkret detaljering og utforming av felles uteoppholdsareal utbedres i utomhusplanen for området.



Figur 31: Skisse av UTE1 med hagestue.

Det skal opparbeides nærlekeplass for barn 1-6år på min 150m2 innenfor planområdet. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse og fem andre ulike typer utstyr/løsninger. Utstyret fordeles i området slik det passer best for utforming av arealet.

Lekeplassen kan plasseres innenfor UTE1, eller innenfor arealformål boligbebyggelse. Se figur 26, 27 og 31 for forslag til plassering av nærlekeplass.

Fordeling av felles utomhusarealer på to separate arealer er ikke en nødvendighet, men det vil muliggjøre tilrettelegging for ulik bruk, samtidig som boligene får kortere distanse til sitt nærmeste uteareal. Området kan brukes for eksempel til enkle aktiviteter som krever litt plass - spille badminton, sparke ball og lignende.

Reguleringsbestemmelsene stiller rekkefølgekrav til felles uteoppholdsareal. Før igangsettingstillatelse kan gis for bygging av boliger i BK1, 2 og 3 må plassering av nærlekeplass være avklart, og godkjent utomhusplan for UTE1 og nærlekeplass må foreligge.

Samlet utgjør felles uteareal UTE1 ca. 18m2 per boenhet, men med et ekstra areal på 150m2 vil det utgjøre 25m2. Dette er i tillegg til det private utearealet.



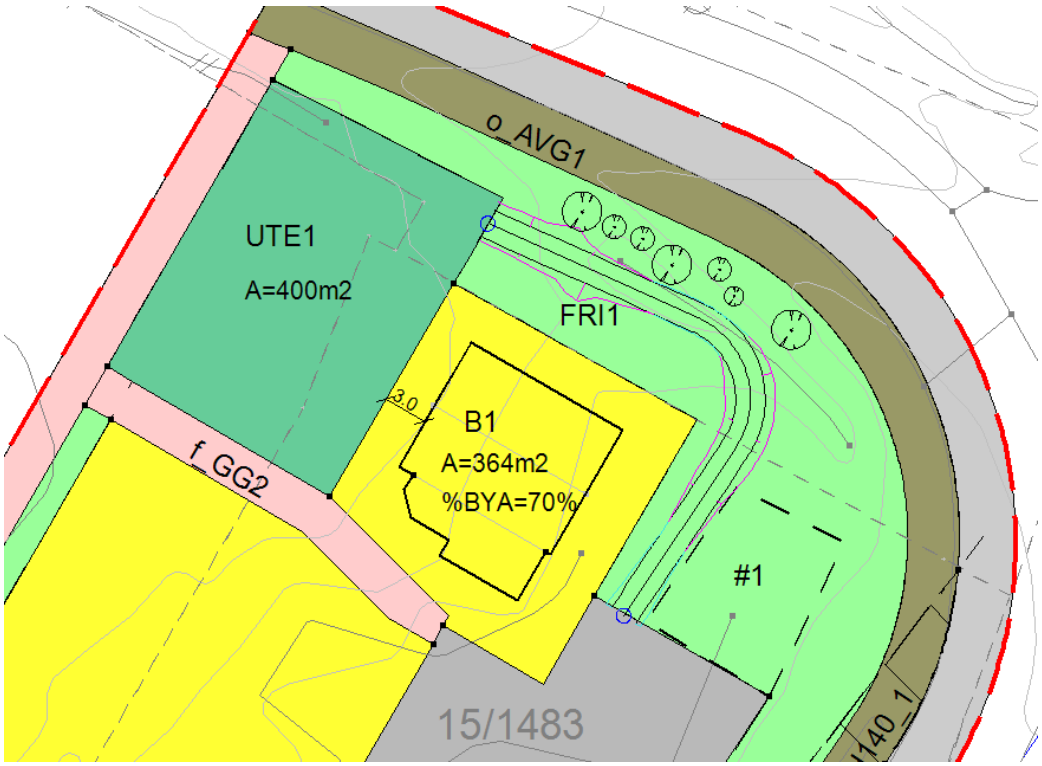
Figur 32: tilgang til utearealer og stigningsforhold. Felles utearealer er merket med oransje skravur.

Adkomst fra boliger til uteareal er vist på figur 30. Felles uteareal i nord ligger på en liten høyde, og man kan komme dit enten via grøntarealet mot nordøst, eller via gangvei langs nordvest siden av planområdet. Begge alternativene leder opp til utearealet med helning iht. TEK. Det kan også etableres trapp som snarvei til utearealet.

Området mellom parkeringsplass og felles uteoppholdsareal regulert som FRI1, kan utnyttes mye bedre enn det er i dag. Vi foreslår å bygge en jevn skråning med en sti til fellesuteareal UTE1. Dette for å ha mulighet til universell utformet sti og for enklere vedlikehold av arealer. Det foreslås beplanting mellom stien og veiarealer. Stien må inngå i planlegging av UTE1.



Figur 33: Dagens situasjon. Område var opprinnelig regulert som klimavern sone.



Figur 34: Eksempel på en mulig utforming av en sti til UTE1 via FRI1. Løsning på bildet viser stigning 1:20.

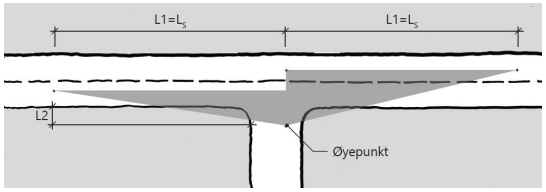
4.5. Avkjørsel

Eksisterende avkjørsel til eiendom 15/1483 skal utbedres og dimensjoneres for å betjene inntil 22 boenheter. Hvor stor ÅDT dette gir vil være avhengig av demografien, men det kan antas at ÅDT blir over 50. Blir det primært eldre som bor her, vil ÅDT kunne bli lavere enn dette.

Avkjørsler med ÅDT > 50 og ÅDT på primærvegen > 2 000 skal ha geometrisk utforming som kryss.

Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik 0,25 m.

Siktlinjer: 4meter x 45meter.



Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 km/t	Fartsgrense 90 km/t
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

Internt vegsystem utformes slik at lavt fartsnivå sikres, med total veibredde på 4,5 m ved f_V3 og 3,5 m asfaltert bredde på internt veisystem innenfor BK1-3.

AVG1-AVG3 omfatter eksisterende annet veggrunn - grøntareal langs Fagerlundveien. Arealene skal ivareta funksjoner knyttet til vegens sidearealer. Områdene bidrar til sikker avledning av overvann og sikrer nødvendig areal for drift og vedlikehold av grøfte-systemet.

4.6. Felles parkering.

Innenfor f_P1 tillates det etablert felles parkeringsanlegg. Det er avsatt plass til 12 parkeringsplasser, med mulighet for etablering av carporter med tilhørende boder.

Øvrige parkeringsplasser skal etableres innenfor arealformålet boligbebyggelse. Som illustrert i figur 27 kan det etableres carporter mellom tomannsboligene. Denne løsningen gir beboere i 1. etasje mulighet for parkering i direkte tilknytning til boligen, mens parkering for beboere i 2. etasje kan løses på felles parkeringsareal eller som samlet parkering innenfor boligformålet.

Intern adkomstvei gir kjørbar adkomst fram til den enkelte bolig. Dette sikrer at alle beboere har mulighet for kortvarig adkomst med bil ved behov, eksempelvis ved transport av tyngre gjenstander, varelevering og lignende.

4.7. Grønnstruktur

Innenfor området FRI1 tillates opparbeidelse av gangvei fra f_P1 til UTE1. Gangveien skal være universelt utformet, med stigning maks 1:15. Gangveien skal ha fast dekke.

Området FRI2 er en grønn buffersone mellom bebyggelsen og gangveien o_GG1, og bebyggelsen og Skjellbekken.

Området FRI3 er en grønn buffersone langs Skjellbekken. Eksisterende vegetasjon skal bevares, men vanlig skjøtsel er tillatt.

4.8. Gangarealer

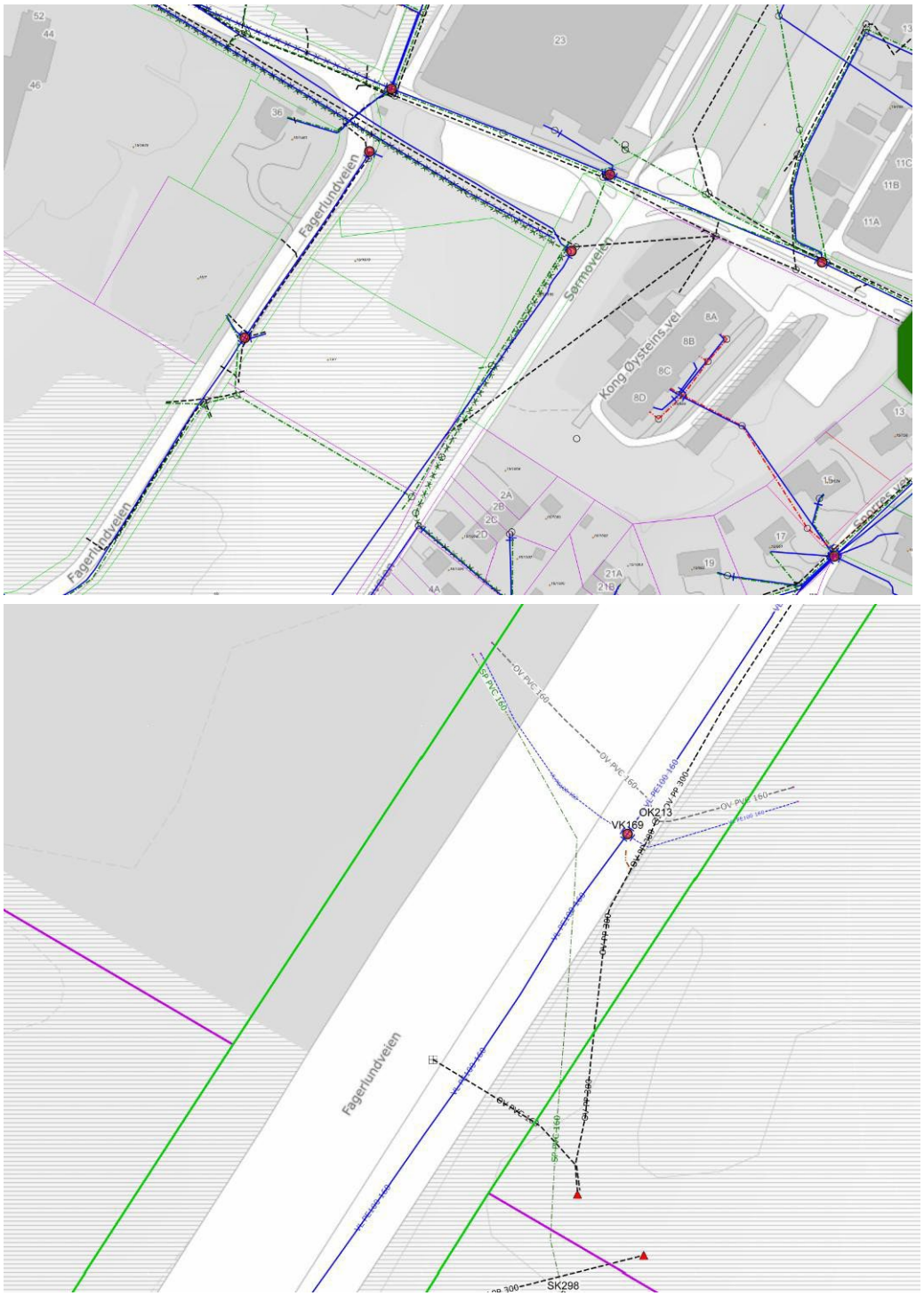
O_GG1 er offentlig gangareal avsatt til etablering av sti/snarvei gjennom planområdet. Formålet skal bidra til god tilgjengelighet og sammenheng i gangforbindelsene for beboere og andre myke trafikanter. Stien skal opparbeides med fast dekke. For å sikre en hensiktsmessig kryssing av Skjellbekken tillates etablering av kulvert. Ved behov kan det etableres belysning langs strekningen. Gangarealet er regulert med en bredde på 3 meter.

F_GG2 er felles gangareal som skal fungere som intern forbindelse mellom boligområdene og felles uteoppholdsareal. Forbindelsen etableres som sti med trappeløsning der terrengforholdene krever dette, forbi boligen innenfor felt B1. Formålet skal sikre en trygg og hensiktsmessig adkomst til det felles uteoppholdsarealet for beboerne i planområdet.

4.9. VAO

Vannledning/spillvannsledning/overvannsledning vil bli lagt under intern vei, med stikkledninger til hvert av byggene.

Slokkevann.
Sortland kommune krever 150 m avstand fra brannkum for å kunne dekke slokkevannbehovet. Kommunen er dekt med tankbil. Det er 2 vannkummer med brannventil i Fagerlundveien med tilstrekkelig dekning for hele byggefelt. Det er ikke behov for etablering av brannkum innenfor planområdet. Det er bekreftet nok kapasitet for tilkobling av fremtidige boliger.



Figur 35: oversiktskart og detaljer VA-nett.

Spillvann.

Avløpsvann kobles på spillvannsystem mot Kong Øysteins vei. I møte med Sortland kommune har tiltakshaver blitt informert om dårlig kapasitet på spillvannsnettet. Det er mye overvann som enten er feilkoblet eller enda ikke er separert og ført på ledningssystem for spillvann. Kommunen jobber aktivt til å kartlegge og utbedre påkoblinger. Det vil ta noe tid til å oppnå et godt resultat. Tiltakshaveren på sin side opplyste at byggefelt innenfor planområdet bygges ut gradvis, og at man kan forvente

påkobling av 2 til 4 leiligheter per år. Det ble enighet å opprettholde kontakt med kommunalteknisk avdeling i forbindelse med planlegging og ved byggesøknader.

Overvann.
På sørvestlige siden av planområdet renner Skjellbekken, denne har lite vannføring. Stikkledning for overvann OV 160 er koblet til kum i Fagerlundveien, med utslipp til Skjellbekken. Ved detaljprosjektering av byggeområdet kan man velge å føre alt overvann til stikkledning eller å fordele vannføring til både stikkledning og eget utslippspunkt mot bekken innenfor planområdet.

4.10. Renovasjon

Det planlegges samlet renovasjon med nedgravde konteinere. Renovasjonsløsningen skal plasseres innenfor RA1 i plankartet. Forslaget er konsultert med Reno-Vest.

Vei og adkomst til containerne må være tilpasset en stor renovasjonsbil med kran.

- Veibredde: 4 meter
- Nødvendig akseltrykk: 10 tonn
- Fri høyde på veien: 4,5 meter
- Fri høyde over containerne: 9 meter

Containeren må plasseres slik at krokfestet står maks 5 meter fra kjørbar vei. Per i dag er det tilstrekkelig med 3 enheter, men renovasjonsselskapet anbefaler å grave ned 5 kummer for å være forberedt på fremtiden. Det er avsatt nok areal for 5 containere i plankartet.



Figur 36: Eksempel som viser situasjon for tømming av kontainere med felles renovasjon.

Renovasjon vil løses fra en veilomme som skal betjene kranbil. Veilomme er 4meter brei og ellers utformet slik at trafikksikkerhet ivaretas.

Stedet der renovasjonsbilen skal stå ved tømming må være tilnærmet plant. Området må være brøytet og strødd, og biler og andre hindringer må stå minimum 1 meter unna. Støttebeina er 2 meter ut fra sidene på bilen.

I plankartet er område for renovasjonsløsning avsatt som RA1, mens oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømming av avfall er regulert til offentlig vegformål o_V1.

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap.

Området hvor boligbebyggelse planlegges etablert er del av en større prosess med endring av det tidligere landskapsbildet. Myr, landbruksarealer og krattskog utvikles sakte til bebyggelse, samferdsel og annet. Landskapet omformes på samme vis som hele resten av Sortland er blitt til.





Figur 37: Flybildet fra 2003 og 2023

Det planlegges ytterligere utbygging både på østsiden av planområdet (flerbrukshall) og etter hvert innenfor resten av B05, som er avsatt til boligbebyggelse. Planområdet inngår dermed i et større område som planlegges utviklet i nærmeste fremtid.

Planforslaget legger opp til boliger i form av småhusbebyggelse. Dette er en utbredt og helt ordinær typologi på Sortland. Det vanligste er at småhusene er frittstående, men her åpnes det for å koble sammen husene i kjede. Bebyggelsen er likevel ikke vesensforskjellig fra den store majoriteten av det sub-urbane landskapet på Sortland. Bebyggelsens høyde begrenses til 2 etasjer, dette samsvarer med den øvrige småhusbebyggelsen. Flermannsboliger og rekkehus er anbefalt som typologi for området i byplanen for Sortland.

Planområdet ligger i et jevnt og slakt hellende terreng. Det er ingenting ved formen på landskapet som gjør område hverken mer eller mindre prominent i landskapet, enn bebyggelsen for øvrig.

Konklusjon: Landskapets karakter endrer seg fra ubebygd innmark til et bebygd småhusområde. Utviklingen av området er i tråd med tilsvarende suburbane områder på Sortland. Det er lite som tyder på at planforslaget vil stikke seg ut i landskapsbildet. Landskapsendring vil skje gradvis siden utbygging planlegges å ta flere år. Man kan anta at planforslaget med tiden vil bli omringet av ytterligere bebyggelse, og fremstå som en naturlig del av det større landskapet.

5.2. Biologisk mangfold/vilt/grøntstruktur



Figur 38: Foto av planområdet, viser trærne som vokser vest for Skjellbekken

Utbygging i området vil ikke ha negativ påvirkning på omkringliggende myrområder, siden planområdet ligger på andre siden av Fagerlundveien fra myra.

Ca. halvparten av planområdet har tidligere vært en del av et stort dyrket areal. Aktiv drift av arealer er blitt avsluttet og området ble avsatt til utbygging. Det er ikke registrert viktige artsforekomster og/eller naturtyper i området.

Det vokser noen trær vest for planområdet. Dette er stort sett selje og rogn. Trær som ikke kommer i konflikt med bebyggelse anbefales å beholde og/eller supplere med ny beplanting.

Konklusjon: Tiltakene som følge av reguleringsplanen vil ikke påvirke biologisk mangfold i noen vesentlig grad. Viktige arter eller naturtyper berøres ikke.

5.3. Anleggsperioden

Tiltakshaver ønsker å bygge ut boliger i egen regi, med minst 2 bygg per år, mest sannsynlig i rekkefølge BK1, så 3 og til slutt 2. Om man antar 2 bygg per år pluss et år for grunnarbeider, vil området være ferdig utbygd etter ca. 6 år. Fremdrift vil likevel være styrt av etterspørsel.

Det er planer om å starte utbygging ved å utbedre avkjørselen, legge ledninger for VAO, etablere parkeringsareal og felles utomhus areal.

Planområdet ligger fjernt fra annen bebyggelse, og anleggsarbeidene vil for det meste kun påvirke beboerne av planområdet.

Konklusjon: Bortsett fra eksisterende bolig i nordlig del av planområde (det meste av terrenget rund dagens bolig må tilpasses fremtidig bruk), vil utbygging ikke ha negativ

påvirkning i form av støy og støv på annen bebyggelse, hverken boliger eller sykehjem siden det er god avstand mellom områder. Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) og støv (T-1520) legges til grunn under anleggsperioden.

5.4. Friluftsliv.

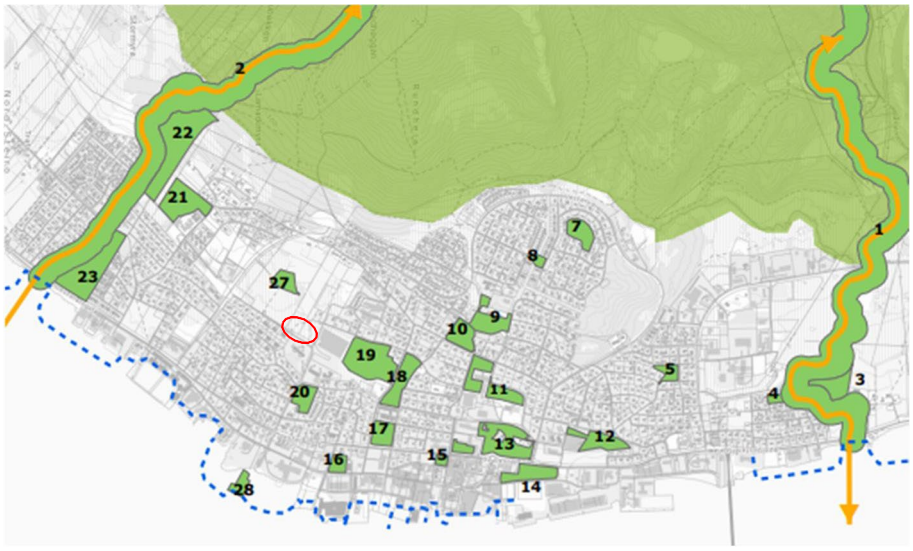
Ved befaring av området var det ingen synlige spor at arealene benyttes til rekreasjon. Planområdet ligger i nær tilknytning til det statlig sikrete friluftslivsområdet Sortland idrettspark. Planforslaget legger ikke opp til endringer som hindrer utøvelsen av friluftslivsaktiviteter på Sortland idrettspark, og vil derfor ikke være i konflikt med det statlig sikrete friluftslivsområdet.

Konklusjon: Ingen konflikt med utøvelse av friluftsliv. Det er kort vei til utmarksområder.

5.5. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Boligområdet vil ligge ganske sentralt på Sortland. Det er ca. 800meter til Sortland barne- og ungdomsskole, videregående skole, Sortlandhallen og rådhuset. Blåbyhallen med utendørs idrettsanlegg ligger rett ved siden av planområdet. Også volleyball og tennisbaner er i nærheten. I tillegg er det kort vei til etablerte parkområder – ved Kong Øysteins vei og Frydelundparken. Sortland sentrum med butikker, tjenester og arbeidsplasser er ca. 1000 meter fra området. Næringsarealene lengst nord på Sortland er under 3km fra planområdet.

Det er under 500m i luftlinje fra planområdet til utmark.



Figur 39: Kart over rekreasjonsarealer på Sortland. Planområde vist med rød sirkel. 18 – Frydenlunds parken, sentral lekefelt og ballbaner. 19- utendørs idrettsanlegg, 20 - Bjørklund parken, sentralt lekefelt. 27 er planlagt som nytt sentralt lekefelt.



Figur 40: Illustrasjonsplan som viser grøntstrukturen på Langøysiden av Sortland og flere nærliggende koblinger til marka, vist med grønne piler. Planområde vist med rød sirkel.

Området er allerede forberedt for utbygging. Stikkledninger for VAO, samt strøm/nett ledninger er på tomta. Avkjørsel fra kommunal vei skal kun endres i mindre grad.

Gangforbindelse mot sentrum av Sortland er etablert og bidrar til trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse med høy utnyttelsesgrad.

Det er ingen spesielle krav i overordnet plan, annet enn bygnings-typologi og at boligene skal tilrettelegges for eldre og brukere med spesielle behov. Krav om tilgjengelig boenhet reguleres i byggteknisk forskrift TEK.

Konklusjon: Planen ivaretar statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

5.6. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Gang- og sykkelvei er utbygd i strekning av 4,5 km langs boligbebyggelse langs Maurnes og Lilland og gir trygd ferdsel for myke trafikanter. Det finnes en alternativ løsning for skolevei på østsiden av boligområdet.

Innenfor planområdet er det regulert et felles uteoppholdsareal på 400 m2 som vil fungere som felles møteplass og vil styrke bofelleskap. Deler av området opparbeides som sandlekeplass som skal med å inneholde sandkasse, lekeapparater og sitteplasser for både voksne og barn. Det er mulighet for å anlegge et glasshus, evt. grillhytte.

Hver boenhet får krav om minst 10m2 privat uteareal. Men det er realistisk at hver bolig får 30m2 eller mer som privat uteoppholdsareal. Det stilles ingen krav til privat uteoppholdsareal i KPA.

Større barn får kort vei til Blåbyhallen og utendørs idrettsanlegg. Det er også etablert en hundegård rett ved siden av anlegget.

Boligområdet vil foreløpig ligge i nærheten av et stort grønt areal.

Konklusjon: Barn og unges interesser er ivaretatt i planarbeid.

5.7. Miljøbelastning som følge av planen

Belastning av trafikken som følge av nye boliger vurderes å være liten og vil ikke medføre støy eller forurensning ut over gjeldende verdier. Det forventes at en del av beboere vil bli i pensjonsalderen, derfor vil trafikkmengden trolig være noe mindre enn for andre boliger, og fordeles mer jevnt utover dagen.

Det er i bestemmelsene krav om at avløp fra bygningene innenfor planområdet skal tilkobles det offentlige avløps- og vann nettet. Nærmere detaljering av vann-, avløps- og overvannsløsninger vil behandles ifm. tekniske planer.

Oppvarmingsløsninger basert på varmepumpeteknologi vil bidra til energieffektive bygg. Utbyggingen er planlagt med trekonstruksjoner, begrensede terrenginngrep og små behov for masseutskifting, noe som reduserer både ressursforbruk og klimagassutslipp i anleggsfasen.

Konklusjon: Samlet sett vurderes planforslaget å gi små negative miljømessige konsekvenser og å være godt tilpasset eksisterende infrastruktur og lokale forhold.

5.8. Sosial bærekraft og generasjonsmiks

Planområdet ligger innenfor felt B04 i KPA. Dette feltet er regulert med arealformål «boligbebyggelse» og har en tilleggsbestemmelse §2.2.9 c) om at «Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at beboerne kan dra nytte av service- og aktivitetstilbudet ved Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter. » Som en kommentar til denne bestemmelsen står det at anbefalt boligtype er «flermannsbolig og rekkehus»

Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter tilbyr i hovedsak tjenester til egne beboere. Nærheten til denne institusjonen er derfor ikke alene avgjørende for områdets kvaliteter som bosted for eldre. Hjemmetjenesten er lokalisert ved Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter, i umiddelbar nærhet til planområdet. Eldre og personer med ulike hjelpebehov vil dermed fortsatt kunne ha nytte av områdets sentrale beliggenhet og nærhet til kommunale tjenestetilbud.

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse i form av flermannsboliger. Dette er i tråd med arealformålet «boligbebyggelse» og anbefalt typologi for området. Tilretteleggingen i §2.2.9.c ivaretas ved å planlegge for horisontaldelte 2-mannsboliger, slik at hver boenhet vil ha alle sine hovedfunksjoner på ett plan, inklusive privat uteareal. Dette gir boliger som er enkle og trygge å bruke for personer med nedsatt bevegelighet, syn, orienteringsevne etc.

Typologien innebærer også at alle boliger på bakkeplanet automatisk vil bli underlagt krav om «tilgjengelig utforming» slik det følger av byggteknisk forskrift (TEK17). Konkrete krav til tilrettelegging i utformingen av boligene vil følge av TEK17, uten behov for ytterligere

bestemmelser i plan. Planforslaget legger videre til rette for at boligene på bakkeplan får parkeringsplasser like utenfor boligen. Mulighetene for forflytning er dermed godt ivaretatt, utover det som forventes for en tilgjengelig utformet bolig. Planforslaget har også plassert bebyggelse og felles uteareales slik at kravene til universell utforming av uteareales og ganglinjer i TEK17, vil la seg løse ved prosjektering.

Den konkrete løsningen for ivaretakelsen av krav om tilgjengelig utforming av boliger, og universell utforming av uteareales er prosjekteringsarbeid som følges opp på byggesaksnivå.

Planområdet har samtidig kvaliteter som gjør det attraktivt for flere alders- og brukergrupper. Det ligger i nær tilknytning til Sortland idrettspark, med både innendørs og utendørs aktivitetsmuligheter. Området har etablert skolevei, kort avstand til marka og gode muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet. Disse kvalitetene gjør området attraktivt ikke bare for eldre, men også for unge voksne, barnefamilier og andre husholdninger. En bredere beboersammensetning vurderes som positivt for områdets sosiale bærekraft. Ved å legge til rette for boliger som kan benyttes av mennesker i ulike aldre og livsfaser, skapes det grunnlag for et mer variert og inkluderende bomiljø, der f.eks eldre kan ta del i gleden av at barna i nabolaget leker utenfor. Dette er i tråd med prinsippet om at bolig- og områdeutvikling bør legge til rette for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen.

Konklusjon:

Planforslaget ivaretar kravet i §2.2.9 ved å planlegge bebyggelsen slik at krav om tilgjengelig boenhet blir gjeldende for hele 50% av boenhetene. Ut over dette vil også de resterende boligene være brukervennlige ved at de alle har sine hovedfunksjoner på ett plan, og universelt utformede uteareales ligger i kort avstand fra hver bolig. Dette gir et tilrettelagt boligområde, som likevel er attraktiv for flere brukergrupper. Et boligområde med flere aldersgrupper vil bidra til sosial bærekraft, bedre integrering og et mer levende nærmiljø enn ensidig alderssammensetning.

5.9. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Undersøkelse i tilgjengelige databaser, samt befaring av område viser at det ikke er registrert truede arter, viktige naturtype-lokaliteter, truede eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Konklusjon: Tiltaket/inngrepet påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9 til 12.

5.10. Vannforskriften § 12

Planområdet ligger ikke i tilknytning til registrerte vannforekomster med fastsatt økologisk og kjemisk tilstand eller tilhørende miljømål.

Spillvann fra planområdet vil bli ledet til kommunalt avløpsnett for behandling i henhold til gjeldende regelverk. Overvann vil i hovedsak håndteres ved infiltrasjon i grunnen og gjennom avrenning til eksisterende grøftesystem, eventuelt videre til Skjellbekken. Skjellbekken er en mindre lokal bekk som renner videre til Sortlandssundet.

Den planlagte arealbruken omfatter et boligområde med begrenset potensial for forurensende virksomhet. Det forventes derfor ikke utslipp eller annen påvirkning som kan forringe miljøtilstanden i berørte vannforekomster.

Konklusjon: På bakgrunn av planområdets størrelse, den planlagte arealbruken og de foreslåtte løsningene for overvanns- og avløpshåndtering, vurderes planforslaget ikke å ha negativ påvirkning på vannmiljøet eller være til hinder for at miljømålene etter vannforskriften oppnås.

5.11. Kulturminner

Planområdet berører ikke noen kulturminner eller kulturmiljøer.

Konklusjon: Ønsket tiltak vil ikke ha negativ påvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer. Reguleringsbestemmelser sikrer allikevel eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner.

5.12. Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og har blitt lagt til grunn i planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. For planarbeidet ble 3 bærekraftsmål trukket fram som førende:

Bærekraftsmål	Planforslag	Vurdering
	Planforslaget legger til rette for fysisk aktivitet og folkehelse gjennom: nærhet til idrettsanlegg og rekreasjonsområder gode gangforbindelser trafikksikre løsninger for myke trafikanter tilgang til uteoppholdsarealer	Positiv påvirkning

	Planen bidrar til: • fortetting i sentrumsnært område • redusert transportbehov • varierte boligtilbud • universell utforming • tilgjengelige boliger for eldre • trygge løsninger for gående og syklende	Sterkt positiv påvirkning
	Et sentrumsnært boligområde med kort avstand til handel, tjenester og fritidstilbud kan redusere behovet for bilbruk og dermed bidra til lavere klimagassutslipp.	Sterkt positiv påvirkning

6. ROS-analyse

6.1. Sjekkliste

Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser fra DSBs veileder for ROS-analyser (2017).

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja – skal vurderes	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Økende forekomst av tilfeller med sterk vind er et faktum. Bygninger vil ligge relativt lavt i terrenget. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger. Prosjekterende RIB har ansvar for stabiliteten til byggverk, bla. forankring mot grunn og prosjektering for vindlast for utbygging i et konkret område. Når det gjelder laster som byggverk dimensjoneres for og som er gjenstand for ordinær prosjektering, som snølaster,

			vindlaster og seismiske laster er disse omhandlet i prosjekteringsstandarder og omfattes av § 10-2.
	Lyn- og tordenvær	Nei	Lite sannsynlig at lynet slår ned i et av byggene innenfor planområde. Vesterålen er generelt lite preget av lyn- og tordenvær.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Ikke aktuelt
	Urban flom/overvann	Nei	Tomt ligger slik at ingen overflatevann vil renne direkte til området. Avskjæringsgrøft i nord er tilstrekkelig dyp. Se kap.3.4.
	Stormflo	Nei	Bebyggelse ligger ikke ved kysten
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)	Nei	Det er ikke registrert aktsomhetsområder for jord- og flomskred eller snøskred- og steinsprang innenfor planområdet. Grunnforhold er avklart. Se beskrivelse kap.3.7.
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann	Nei	Ikke aktuelt
	Lyngbrann	Nei	Ikke aktuelt
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	Ikke aktuelt
	Akutt forurensning	Nei	Ikke aktuelt

	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd	Nei	Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av energiforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i vannforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Mulighet for adkomst fra nord
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Mulighet for adkomst fra nord

6.2. Oppsummering

Analysen viser at utbyggingen av planområdet ikke medfører uakseptabel risiko.

Det er i forbindelse med utbygging av Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter gjennomført grunnundersøkelser. De planlagte tiltakene på eiendommen kan gjennomføres uten behov for særskilte tiltak med hensyn til områdestabilitet.

Det er 2 vannkummer med brannventil i Fagerlundveien med tilstrekkelig dekning for hele byggefelt. Det er ikke behov for etablering av brannkum innenfor planområdet.

Hele planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for radon, klassifisert med moderat til lav aktsomhet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det tas hensyn til mulig radonforekomst. Det vurderes som aktuelt å gjennomføre radonforebyggende tiltak i henhold til TEK17, som for eksempel radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn. Endelig avklaring av tiltak skjer i byggesaksfasen.

Fagerlundveien er hovedveien for Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter og Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter. Dersom det skjer en uønsket hendelse ved Fagerlund bofellesskap som fører til stenging av Fagerlundveien over flere timer/døgn, vil dette føre til at sykehjemmene får redusert varelevering over tid, og det vil ta lengre tid for nødetatene å komme seg til sykehjemmene ved uheldige situasjoner. Sykehjemmene er avhengig av varelevering for å opprettholde sine tjenester. I tillegg er det kontorlokaler på Fagerlundtunet for hjemmesykepleien.



Figur 41: 1- Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter, 2- Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter

Både Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter og Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter kan nås fra nord via Lamarkveien og Kveldroveien. En eventuell stenging av veien som følge av en uønsket hendelse ved Fagerlund bofellesskap vil derfor ikke medføre bortfall av adkomst til disse institusjonene.