Sortland kommune

# Reguleringsbestemmelser.
# Plannavn: Detaljregulering for Fagerlund bofelleskap.
# PlanID: 1870-2025001

Dato: 04.10.2026
Dato for siste revisjon:
Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

## 1. Planens hensikt

Hovedmålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for flermannsboliger med tilhørende infrastruktur, parkeringsløsninger og felles uteoppholdsarealer. Innenfor planområdet kan det etableres maksimalt 22 boenheter.

## 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 Fagerlundveien settes i gang.

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

**Universell utforming.**

Prinsippene for tilgjengelighet og universell utforming skal følge TEK17 og legges til grunn ved utforming av bygg og arealer.

**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 av 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 til Nordland fylkeskommune, 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) 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, boligtype, parkeringsarealer, tomtegrenser og byggegrenser.

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.

**Utomhusplan**. Målestokk 1:200.

Utomhusplan som skal vise plassering og utforming av intern vei, snøopplag, felles uteoppholdsareal og gangadkomst til utearealet, terrengets utforming, plassering av lekeapparater og lignende innretning, beplanting, evt. belysning og inngjerding.

Det skal redegjøres for avrenning av overvann med høydeangivelse.

# 3. Bestemmelser til arealformål

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

### 3.1.1 Boligbebyggelse B1

Eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke påbygg/tilbygg.

Det tillates mindre tiltak som terrasse, trapper og balkong.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – Prosent bebygd areal (%- BYA) er 70%.

Det skal opprettes 1,5 p-plass per boenhet.

### 3.1.2 Konsentrert boligbebyggelse BK1-BK3.

Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger, med 2-4 boenheter. Det kan etableres maksimalt 20 boenheter.

Boligbygg kan plasseres frittstående, eller i kjede.

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser.

Boligbygg skal ha mønehøyde på inntil 8,5 meter, og gesims 7,0 meter.

For carporter, boder og andre bygg skal maks møne- og gesimshøyde være 3.5m

Området skal ha et helhetlig uttrykk. Bygg og anlegg skal gis en form, fasadeuforming, farge og materialbruk som er harmonisk i forhold til hverandre og bebyggelse rundt.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad – Prosent bebygd areal (%- BYA) er BK1=45%, BK2=45%, BK3=45%.

Det er krav om minimum 10 m2 privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god funksjonalitet og brukskvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, og støybelastning.

Det skal opprettes 1,5 p-plass per boenhet.

Fremføring av ledningsnett skal skje ved bruk av jordkabel.

Innenfor området tillates å opparbeide internt veisystem. Internt veisystem opparbeides med 3,5m asfaltert bredde. Veien skal ha en vendehammer dimensjonert for liten lastebil.

### 3.1.3 Uteopholdsareal f_UTE1

Området er felles for eiendommene innenfor planområdet. Innenfor området tillates det oppført en felles grillhytte, lysthus og lignende. Maks BRA= 30 m2.

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

Nærlekeplass kan alternativt plasseres innenfor BK1, BK2 og/eller BK3. Nærlekeplassen skal gjerdes inn dersom den grenser til arealer for motorisert trafikk.

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

Område tillates gjerdet inn.

### 3.1.4 Renovasjon RA1

Området er avsatt for felles renovasjon.

Innenfor formålsgrenser tillates det å anlegge nødvendige installasjoner som kreves for håndtering av felles renovasjon.

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

### 3.2.1 Vei o_V1, f_V2.

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

Veg o_V1 er oppstillingsplass for renovasjonsbil som skal tåle lastetrykk på 10 tonn og ha fri høyde på minimum 4,5 meter.

Veg f_V2 er privat avkjørsel til planområdet. Vei opparbeides med 4,5m bredde, av denne skal 4,0m asfalteres.

### 3.2.2 Gangareal o_GG1, f_GG2

O_GG1 er areal avsatt til opparbeidelse av en sti/snarvei forbi bebyggelsesområdet. Nødvendig tilpasning av dagens grøft på vestsiden av o_GG1 tillates.

O_GG1 skal opparbeides med fast dekke og det tillates etablering av kulvert over Skjellbekken. Det tillates belysning av o_GG1.

F_GG2 er felles intern vei, avsatt til opparbeidelse av tilkomst til felles uteoppholdsareal.

### 3.2.3 Annen veigrunn AVG1-AVG3

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

### 3.2.4 Parkering f_P1

Parkeringsareal for B1, BK1 og BK2.

Det tillates oppføring av carport med bod innenfor området. Maks byggehøyde 3,5meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bebyggelse.

Maks antall parkeringsplasser 12.

Byggegrensen mot kommunal vei samsvarer med formålsgrensen.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 FRI1-FRI3 Friområde

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

## 4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) H140_1 -H140_2 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 Bestemmelsesområder #1

Området kan brukes til midlertidig snølagring.

# 5 Rekkefølgebestemmelser

## 5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK1-BK3)

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 hvert byggefelt skal det foreligge en helhetlig plan for utbyggingen av resten av det samme byggefeltet.
d) Utomhusplan for intern adkomstvei, felles areal UTE1 og nærlekeplass skal være godkjent.

## 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1- BK3)

a) Før bebyggelse tas i bruk skal felles uteoppholdsareal UTE1 med lekeplass være etablert.
b) Før bebyggelse tas i bruk skal avkjørsel f_V2 og parkeringsområdet f_P1 være ferdig etablert.
c) Før bebyggelse tas i bruk skal gangvei innenfor FRI1 og f_GG2 være etablert.

d) Tilslutning av o_GG1 mot eksisterende fortausløsning skal være godkjent av Sortland kommune.