Strandskogmarka Eiendom AS

Detaljregulering Strandskogmarka

Planbestemmelser - Planforslag

PlanID: 1870 2021 360

Oppdragsnr.: **52100175** Dokumentnr.: **PLAN-02** Versjon: **V08** Dato: **2023-02-28**



Norconsult

Oppdragsgiver:	Strandskogmarka Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Geir Abel Ellingsen
Rådgiver:	Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder:	Herbjørg Arntsen
Fagansvarlig:	Lars André Uttakleiv
Andre nøkkelpersoner:	-

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
V08	2023-02-28	Rev. 2 etter sosi-kontroll.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V07	2023-02-23	Etter offentlig ettersyn (ingen endringer).	HERARN	BOEWEI	HERARN
V06	2022-11-02	Endelig planforslag.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V05	2022-10-28	Rev. utkast etter planmøte 3 til oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V04	2022-09-26	Utkast til adm. gjennomgang i Sortland kommune.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V03	2022-09-20	Rev. utkast til oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V02	2022-09-02	Rev. utkast til oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
V01	2022-08-30	Drøftingsutkast til oppdragsgiver.	HERARN		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult

Sortland kommune

Detaljregulering Strandskogmarka

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID:	**1870 2021 360**
Dato for siste revisjon:	28.02.2023
Dato for vedtak:	

I samsvar med plan- og bygningsloven§ 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for planområdet.

§ 1 PLANOMRÅDET

1.1 Plantype
Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 Planens hensikt
Planområdet skal tilrettelegges for boligbebyggelse med inntil 50 boenheter, med tilhørende utearealer og infrastruktur.

1.3 Planens avgrensning
Planområdet er vist med plangrense på plankart, datert 28.02.2023 i målestokk 1:1000 (i A3).

Deler av gjeldende planer som blir berørt av reguleringsplanen:

Navn	Ikrafttredelsesdato
• Kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027	03.09.2015
• Bjørklundveien, Nedre del	21.06.2007
• Endret reguleringsplan for del av Lamarkområdet	25.05.1967
• Friareal Strandskogmark	03.07.1964
• Sortland Bygningsdistrikt	29.11.1963

Deler av gjeldende/eldre reguleringsplaner innenfor planområdet, oppheves samtidig med vedtak av reguleringsplanen (plan ID: 1870 2021 360).

1.4 Generelt
Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	**(pbl §12-5, nr. 1)**
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB
Energianlegg	o_EA
Lekeplass	f_LEK1-2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**(pbl §12-5, nr. 2)**
Kjørevei	o_KV
Gang-/sykkelvei	f_GS
Annen veigrunn - tekniske anlegg	o_AVT1-3
Grønnstruktur	**(pbl § 12-5 nr. 3)**
Vegetasjonsskjerm	VS
Hensynssoner	**(pbl § 12-6)**
Frisikt	H140
Andre sikringssoner	H190
Høyspenningsanlegg	H370
Bestemmelsesområder	**(pbl § 12-7)**
Utforming	#1-5

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 Terrenginngrep og massehåndtering

Grøfter, veiskjæringer og skråninger skal revegeters og beplantes på en tiltalende måte.

3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn etter plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.

Det skal være tilrettelagt for adkomst med utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200.

Utenomhusplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

a) Bebyggelsens plassering, form, høyde, dimensjoner, materialer og fargebruk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes en god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk, samt i sammenheng med omgivelsene og terrenget.
b) Terrengbehandling og ev. gjerder/murer.
c) Kjøreveier med adkomst/utkjøring inkl. kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og brøytekjøretøy.
d) Interne gangveier og arealer for opphold.
e) Parkering (bil, HC og sykkel).
f) Belysningsplan.
g) Nettstasjoner for energiforsyning.
h) Ordning/plassering for renovasjon. Herunder ev. midlertidige løsninger.

i) Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.
j) Ivaretakelse av prinsippene om universell utforming for utearealer, med nivåforskjeller for kjøre- og gangarealer etter behov/krav.

3.5 VAO-plan og overvannshåndtering

Det skal ved søknad om rammetillatelse for nybygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen i planområdet.

VAO-planen skal vise:
a) Nytt og eksisterende ledningsnett.
b) Tilkobling til kommunal vannforsyning.
c) Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
d) Dimensjonering og håndtering av overvann ved 200-årsflom.
e) Renseanlegg og ledningsnett skal dimensjoneres for avløp.

3.6 Energi, nettstasjoner og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende høyspentkabler i grunn. Flytting, nærbygging og arbeid nær anleggene må avklares med netteier, jf. § 7.3.

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor formål o_EA i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal framgå av utenomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

Muligheten for alternative energikilder skal vurderes.

3.7 Tekniske anlegg

Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kabler og fiber tillates innenfor alle formål i planområdet.

3.8 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer, støttemurer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder og støttemurer tillates etablert utenfor byggegrenser.

3.9 Kulturmiljø og kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget skal varsles i henholdt til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB

Planområdet har ett samlet areal for boliger. Arealet er delt i fem bestemmelsesområder med ulik tillatt maksimal byggehøyde, angitt i plankartet.

Innenfor BB tillates totalt 5 lavblokker, med inntil 50 boenheter. I tillegg tillates det etablert garasjebygg med inntil 50 garasjeplasser innenfor BB. Trinnvis utbygging tillates.

Tillat bebygd areal (BYA) innenfor formålet BB er % BYA = 40 %. Dette inkluderer parkering.

4.2 Takform og byggehøyde

Nye lavblokker og garasjer skal bygges ned ensartet og/eller harmonerende takformer i planområdet. Maksimalt tillate byggehøyder er angitt på plankartet, og varierer innenfor formålet BB. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil 2 meter over angitte maksimumshøyder (OK tak).

4.3 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser.

Utenfor byggegrense tillates:

- Støttemurer etablert med minimum 4 meters avstand til kommunale VAO-ledninger i vei.
- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikret med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende.
- VAO-ledninger, el-kabler og fiberkabler.

4.4 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet, totalt 60 plasser. En plass per boenhet skal tilrettelegges i garasje, og være tilrettelagt/forberedt med lademulighet for el-bil. Det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser utomhus nær hovedinngang (2 per lavblokk, hvorav 1 skal være tilrettelagt for HC-parkering).

Sykkelparkering med 10 antall plasser etableres i tilknytning til lekeareal (f_LEK2) og gang-/sykkelvei (f_GS). I tillegg skal det etableres 1 sykkelparkering per boenhet ved hovedinngang. Øvrig behov for sykkelparkering håndteres i den enkelte boenhets garasje og/eller bod.

4.5 Energianlegg **o_EA**

Innenfor arealet tillates etablert energianlegg i form av nettstasjon med strømforsyning.

4.6 Lekeplass **f_LEK1-2**

a) **f_LEK1**
Utgjør felles lekeplass ved inngang/sandlekeplass for boligene i planområdet. Lekeplassen skal være universelt utformet og inneha funksjoner som passer for barn 2-6 år, samt sikres mot kjøreveier i planområdet. Lekeplassen skal være i felleseie mellom boligtomter innenfor BB.

b) **f_LEK2**
Areal på ca. 1500 m^2 til felles kvartalslekeplass for boligene i planområdet. Lekearealet skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn (≥ 6 år), ha benker/bord eller lignende og sykkelparkering. Lekearealet skal sikres mot nivåforskjell mot nabotomt i sørøst. Lekeplassen skal være i felleseie mellom boligtomter innenfor BB.

4.7 Støytiltak

For boligblokker langs Bjørklundveien gjelder følgende:

a) Det må etableres støyskjerming i form av garasjer eller tilsvarende mot Bjørklundveien.
b) Balkonger/uteplasser i 3. etasje mot Bjørklundveien, må utformes med skjermer i minimum 1 meters høyde, slik at en oppnår utendørs oppholdsareal innenfor hvit støysone.
c) Støytiltakene må dimensjoneres i byggeplan, når detaljer om boligblokkene foreligger.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

5.1 Kjørevei **o_KV**

Formålet omfatter areal til offentlig kjørevei i Gunsteins vei. Dette er areal til veiens kjørebane, veiskulder og eventuelt rekkverksrom. Det er allerede opparbeidet vei i Gunsteins vei.

5.2 Gang-/sykkelvei **f_GS**

Adkomst direkte fra gang-/sykkelvei langs Bjørklundveien til lekeplass f_LEK1. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Gang-/sykkelveien skal være i felleseie mellom framtidige boligtomter innenfor BB.

5.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg **o_AVT1-3**

Utgjør grøfter, skråningsutslag og sidearealer langs o_KV. Innenfor formålet tillates etablert belysning, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur.

5.4 Midlertidig adkomst og anleggsveier

Det tillates etablert midlertidige adkomster og anleggsveier fra Gunsteins vei i anleggsfasen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm VS

Arealet utgjør en buffer og skjerming mellom boligtomter sør for og næringsområde øst for planområdet.

Arealet skal påfylles jord- og vegetasjonsmasser, revegeteres, samt beplantes med busker/hekk og trær. Nødvendiges sikringstiltak, som gjerder, tillates mot næringsområde i øst.

§ 7 HENSSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt H140

I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen.

7.2 Andre sikringssoner H190

Hensynssone med bredde 8 meter langs kommunal vannledning og kabler i Gunsteins vei.

7.3 Høyspenningsanlegg H370

Sikringssone langs høyspentkabel med bredde 6 meter. I området tillates det ikke utført arbeid og/eller oppført bygninger uten nærmere avtale med netteier. Kabler tillates lagt om etter nærmere avtale med eier.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §12-7)

8.1 Utforming #1-5

Arealet til boligformål (BB) er delt inn i fem bestemmelsesområder med forskjellig tillatt maksimal byggehøyde:

- #1: OK tak = kote 25,0
- #2: OK tak = kote 24,0
- #3: OK tak = kote 22,0
- #4: OK tak = kote 26,5
- #5: OK tak = kote 20,0

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Terrengbearbeiding og tomtearbeider

9.1 Før rammetillatelse

a) Det skal foreligge geoteknisk dokumentasjon på stabile grunnforhold og at det er tilstrekkelig sikkerhet innenfor planområdet. Ved geoteknisk vurdering skal TEK 17 § 7-3 legges til grunn.
b) Dokumentasjon for massebalanse og håndtering av masser skal foreligge.

Oppføring av ny bebyggelse

9.2 Før rammetillatelse

a) Trinnvis utbygging tillates, men det skal leveres samlet rammesøknad for hele planområdet. Rammesøknaden skal synliggjøre hvordan trinnvis utbygging skal løses og eventuelt midlertidige arealdisponeringer.
b) Utomhusplan i henhold til § 3.4, inkludert dokumentasjon på at krav til parkeringsplasser oppfylles, skal foreligge.
c) Det skal framlegges overordnet VAO-plan (rammeplan) for utbyggingen i henhold til § 3.5.

9.3 Før igangsettelsestillatelse

a) Dokumentasjon på støyskjerming for boligblokker langs Bjørklundveien skal foreligge, jf. §4.7.
b) Mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi skal være utredet.
c) Klimagassbudsjett for ny bebyggelse skal foreligge, jf. TEK17.
d) Det skal framlegges detaljert VAO-plan for utbyggingen i henhold til §3.5.

9.4 Før brukstillatelse

a) Permanent avkjørsel fra Gunsteins vei skal være opparbeidet.
b) Lekeplasser skal være opparbeidet og ferdigstilt.
   - For inntil 12 boenheter er det tilstrekkelig av f_LEK1 er etablert.
   - Fra og med 13 boenheter skal f_LEK2 være etablert.
c) Gang-/sykkelvei f_GS og vegetasjonsskjerm VS, skal være opparbeidet og ferdigstilt samtidig som lekeplass f_LEK2.
d) Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel skal være opparbeidet.
e) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
f) For boligblokker langs Bjørklundveien, gjelder at støyskjerming skal være etablert.
g) Nivåforskjeller i terreng og skjæringer skal være tilstrekkelig sikret mot fallulykker, iht. TEK17.