

**Reguleringsplan for rundkjøring i kryss Kjempenhøy/Vesterålgata - merknadsbehandling og planvedtak.**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
105/18	Formannskapet	04.10.2018
055/18	Kommunestyret	18.10.2018

INNSTILLING

- Sortland kommune vedtar reguleringsplan for rundkjøring i kryss Kjempenhøy-Vesterålgata, med følgende endringer:

- Plankartet:
 - o_SF1 og o_SF4 tas ut av planforslaget.
 - Gangfeltene må tas ut av planen da det for oppmerket/skiltet gangfelt må fattes særskilt vedtak etter skiltforskriften.
- Planbestemmelsene:
 - Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides byggeplan, som skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- Planbeskrivelsen:
 - På side 10 i planbeskrivelsen; pkt 4.3 Eierforhold. I matrisen legges bnr 734 til bruksnummer eid av Vesterålskraft.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

Kommunestyret - 055/18

KS - behandling:

Fra Rødt - tilleggsforslag, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Sortland kommune har over år søkt å finne en permanent eller midlertidig løsning for myke trafikanter på strekning Vesterålgata- Strandgata langs Kjempenhøyveien, kryssing av Vesterålgata og bedre kryssløsning Kjempenhøyveien/Strandgata. Iverksetting av reguleringsplanen med løsninger på dette, vil sannsynligvis ikke bli gjennomført på mange år. Med dette som bakgrunn ber kommunestyret om at rådmannen gjør vurdering av mulige

midlertidige tiltak for løsninger på nevnte problemstillinger sammen med Statens Vegvesen.

Tilleggsforslag Høyre, foreslått av Roar Wessel Olsen, Høyre

Kommunestyret ber om å få en sak tilbake før årskifte med plan for eventuelle berørte eiendommer. planen bør inneholde ekspropriasjon evt. Utkjøp av eiendom og kostnadsramme

Ronald Steen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og deltok ikke ved behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningslovens § 8 annet ledd, jfr. forvaltningslovens § 6 første ledd bokstav e nr. 2, vedtar kommunestyret at Ronald Steen er inhabil i sak 55/18.

Arnhild Duås ba om å få vurdert sin habilitet og deltok ikke ved behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningslovens § 8 annet ledd, jfr. forvaltningslovens § 6 første ledd bokstav e nr. 2, vedtar kommunestyret at Arnhild Duås er habil i sak 55/18.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Rødt ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Høyre falt med 13 mot 13 stemmer. Ordføreren brukte sin dobbelstemme.

KS - vedtak:

1. Sortland kommune vedtar reguleringsplan for rundkjøring i kryss Kjempenhøy-Vesterålgata, med følgende endringer:

- Plankartet:
 - o_SF1 og o_SF4 tas ut av planforslaget.
 - Gangfeltene må tas ut av planen da det for oppmerket/skiltet gangfelt må fattes særskilt vedtak etter skiltforskriften.
- Planbestemmelsene:
 - Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides byggeplan, som skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- Planbeskrivelsen:
 - På side 10 i planbeskrivelsen; pkt 4.3 Eierforhold. I matrisen legges bnr 734 til bruksnummer eid av Vesterålskraft.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

Sortland kommune har over år søkt å finne en permanent eller midlertidig løsning

for myke trafikanter på strekning Vesterålgata- Strandgata langs Kjempenhøyveien, kryssing av Vesterålgata og bedre kryssløsning Kjempenhøyveien/Strandgata. Iverksetting av reguleringsplanen med løsninger på dette, vil sannsynligvis ikke bli gjennomført på mange år. Med dette som bakgrunn ber kommunestyret om at rådmannen gjør vurdering av mulige midlertidige tiltak for løsninger på nevnte problemstillinger sammen med Statens Vegvesen.

Formannskapet - 105/18

FS - behandling:

, foreslått av ,

Forslag fra Rødt, v/Christoffer Ellingsen:

Tillegg til innstilling:

Rådmannen bes vurdere muligheten for å bygge fortauene SF3, SF5 og SF10 på nordsida eller eventuelt SF4 på sørsida av Kjempenhøy så snart som mulig og uavhengig av framdriften av resten av prosjektet.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Rødt falt - fikk 1 stemme.

FS - vedtak:

1. Sortland kommune vedtar reguleringsplan for rundkjøring i kryss Kjempenhøy-Vesterålgata, med følgende endringer:

Plankartet:

- o_SF1 og o_SF4 tas ut av planforslaget.
- Gangfeltene må tas ut av planen da det for oppmerket/skiltet gangfelt må fattes særskilt vedtak etter skiltforskriften.
- Planbestemmelsene:
 - Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides byggeplan, som skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- Planbeskrivelsen:
 - På side 10 i planbeskrivelsen; pkt 4.3 Eierforhold. I matrisen legges bnr 734 til bruksnummer eid av Vesterålskraft.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder vedtak av forslag til reguleringsplan for rundkjøring i kryss Kjempenhøy-Vesterålgata. Reguleringen skal tilrettelegge arealer for bygging av ny rundkjøring i Vesterålgata-Kjempenhøyveien med tilhørende trafiksikkerhetstiltak. Forslaget til reguleringsplan følger opp føringer i overordnet plan (byplan). Dette betyr blant annet at grunneiendommene nordøst for rundkjøringen reguleres til sentrumsformål. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Reguleringen tar høyde for en helhetlig trafikkavvikling med tilhørende trafiksikkerhetstiltak i krysset Strandgata-Kjempenhøyveien.

Krysset Kjempenhøy-Vesterålgata har over flere år hatt en økning i trafikkbelastningen. Økningen kommer av større utbyggingstiltak i influensområdet til blant annet næring, bolig, offentlige- og private utbyggingsformål. I influensområdet ligger det større utbyggingsområder som etter all sannsynlighet vil bli både regulert og bygget ut i årene som kommer. Disse områdene kan på mange måter anses å utgjøre en ny bydel i Sortland. Det er derfor avgjørende for utviklingen av den nye bydelen å sørge for en tilfredsstillende trafikal infrastruktur for å imøtekomme den pågående og forventede veksten.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver: Sortland kommune v/tekniske tjenester – utbygging

Grunneier(e): Berørte eiendommer er listet opp på side 10 pkt 4.3 i planbeskrivelsen

Ansvarlig planlegger: Rambøll

LOVHJEMMEL

[Plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan](#)

OVERORDNET PLANSITUASJON

«Byplan Sortland – blåbyen 2015-2027» ble vedtatt i 2015. Forholdet til Byplan er vurdert i planbeskrivelsen side 3 pkt 3.2.

VURDERING

Gjennom planprosessen har de(n) eksterne konsulenten(e) i samråd med administrasjonen, Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune vurdert ulike trafikale løsninger for krysset Vesterålgata/ Kjempenhøy. Både oppgradering av eksisterende T-kryss samt ulike plasseringer av ny rundkjøring er vurdert. Disse alternativene er utredet og beskrevet i kapittel 5 i planbeskrivelsen.

VURDERING AV PROSJEKTET I SAMMENHENG MED VIDERE UTVIKLING AV VESTERÅLSGATA

OG «SORTLAND SØR»

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER SAMT KOMMENTARER TIL DISSE (merknadene ligger i sin helhet vedlagt saksfremstillingen)

Direktoratet for mineralforvaltning: Ingen merknader

Statnett: Ingen merknader

Sametinget: Ingen merknader

Statens Vegvesen:

- Antall adkomster via gangvegen på vestsiden av Vesterålsgate bør reduseres ytterligere. Dette gjelder spesielt adkomst til gnr/bnr: 15/255.
- Det må tas inn punktsymbol i plankartet for stenging av adkomst til gnr/bnr 15/2277.
- Gangfeltene må tas ut av planen da det for oppmerket/skiltet gangfelt må fattes særskilt vedtak etter skiltforskriften.
- Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om at før igangsettingstillatelse kan gis skal det utarbeides byggeplan, som skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Kommentar: For gnr/bnr 15/255 foreligger det ikke alternative adkomster enn direkte fra Vesterålsgate. Merknaden imøtekommes ikke. Punktsymbol for stenging av adkomst til gnr/bnr 15/2277 er allerede tatt inn. Plandokumentene revideres i henhold til øvrige merknader.

Advokatfirmaet Wold v/Advokat Stian Paulsen på vegne av May Torbjørnsen:

Innspillet drøfter de to ulike alternativene for plassering av rundkjøring, samt hvilke økonomiske konsekvenser dette kan medføre. Det bes om at kommunen etter vedtak av planen innleder dialog for å komme frem til en kompensasjon for eventuelt tapt areal. Det tas også forbehold om at det vil bli vurdert å kreve innløsning av gnr 15 bnr 1846 når endelig planvedtak foreligger og det kan gjøres en vurdering av de økonomiske konsekvensene tiltaket vil få. Det drøftes videre muligheten for å flytte rundkjøringen nordover for å minske konsekvensene for eier av gnr/bnr 15/1846

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Det er gjort en utredning for å vurdere om flytting av rundkjøringen nordover ut fra en trafikkfaglig vurdering kan være realiserbart. I denne utredningen er det konkludert med at dette ikke er å anbefale. Administrasjonen støtter vurderingene og konklusjonen i utredningen.

Sortland kommune vil vurdere eventuelle krav om innløsning etter vedtak av planen.

Lykkentreff borettslag:

Lykkentreff borettslag ber om at Sortland kommune setter krav til at det i byggetiden skal skjermes for støy og støv mot Sjøgata 36. De ber også om at Sortland kommune setter som krav at det ikke skal jobbes på søndager og helligdager, samt at det ikke jobbes mellom kl. 20.00

og 07:00 på hverdager og 20:00 og 09:00 på lørdager. Dette fordi det bor eldre og pleietrengende i bygget.

***Kommentar:** Sortland kommune vil så langt det lar seg gjøre imøtekomme merknaden. Det kan for kortere perioder bli aktuelt med anleggsarbeid senere enn nevnte tidsrom, for eksempel i forbindelse med asfaltarbeid. Det må påregnes noe støv- og støy i anleggsperioden, men det er i alles interesse at det i en anleggsperiode tas så sterke hensyn som mulig til beboere i området.*

Ole T. Albrigtsen:

Albrigtsen viser til at det tidligere i prosessen har blitt opplyst om at planforslaget skal sørge for sikker kryssing av Vesterålgate for myke trafikanter. Etter hans syn blir dette ivaretatt ved realisering av plankartets SF2 og SF3 samt krysningspunkt nord og sør for rundkjøringen. Albrigtsen stiller derfor spørsmålstegn ved intensjonen med SF4. Han hevder dette er en strekning på østsiden av Vesterålgata som sammen med SF1 munner ut i ingenting, og at konsekvensene for han og hans eiendom blir svært uheldige.

Albrigtsen ber derfor om at dette tas ut av planforslaget da intensjonen om sikker trafikkavvikling for myke trafikanter likevel blir godt ivaretatt uten disse fortauene. Det er heller ikke knyttet rekkefølgekrav til disse, slik at det fremstår som en unødvendig båndlegging av areal til et tiltak som mest sannsynlig aldri blir realisert.

***Kommentar:** Planavdelingen støtter argumentene til Albrigtsen og anbefaler å ta nevnte fortau på vestsiden av Vesterålgate ut av planforslaget.*

Alpha Konsulent v/Rolf Lossius på vegne av Birger og Karin Fjærvoll, Vestetrålskraft Eiendom AS og Nordeng AS:

I merknaden anføres argumenter for å lokalisere rundkjøringen nordover slik at den i størst mulig grad blir liggende på Fjærvoll sin eiendom.

Alpha konsulent har sammen med sin merknad vedlagt et notat med betraktninger av fordeler og ulemper ved ulike lokaliseringalternativer for rundkjøringen. Betraktningene synes å være fundert i noen privatrettslige momenter. Dette er momenter som omtaler forventet/ønsket markedsverdi på noen av de berørte eiendommene.

Kommentar:

Grunnet merknadens noe uoversiktlige disposisjon og innhold, er det krevende å definere og kommentere merknadens hovedpunkter. Et tydelig poeng er for øvrig forslaget om å lokalisere rundkjøringen lengre nord og i hovedsak på Fjærvoll sin eiendom(er) gnr/bnr 15/311 og 15/1886. Rambøll har utredet og vurdert dette alternativet. Konklusjonen fastsetter at

alternativet som er lagt ut til offentlig ettersyn er det beste med tanke på trafikale forhold.

Påstandene vedr. forventet eller ønsket markedsverdi tas til orientering. Spørsmål av privatrettslig karakter vil bli behandlet når eventuelle krav om innløsning fremsettes. Krav om innløsning kan fremsettes etter vedtak av reguleringsplan.

Økonomiske vurderinger

Planavdelingen kan ikke si noe om kostnaden som bygging av ny rundkjøring vil medføre. En prisantydning kan tidligst legges frem etter at tiltaket er prosjektert. Planavdelingen vil imidlertid bemerke at planbestemmelsene legger opp til at mesteparten av tiltaket skal realiseres i ett byggetrinn. Dette betyr at man samtidig med opparbeidelse av rundkjøringen også skal realisere fortau og gangveg for å knytte sammen Strandgata med Vesterålgata.

For å gjennomføre planen må kommunen erverve grunn. P.t. er det ikke avklart hvor stort omfanget av den vedtatte planen blir, selv om foreliggende planforslag kan være en indikator. Først når planen er vedtatt kan administrasjonen fremskaffe tallgrunnlag som belyser behov for og omfang av nødvendig grunnerverv for gjennomføring av planen.

Uavhengig av om kommunen vil realisere planen, kan berørte grunneiere kreve innløsning med hjemmel i reguleringsplanen. Omfanget av slik innløsning avhenger av i hvor stor grad en eiendom berøres av tiltaket. Jf. *Plan og bygningsloven med kommentarer av F. A. Innjord (2010)* er det et vesentlig skille mellom krav om innløsning og krav om erstatning. For å legitimere et krav om erstatning i juridisk forstand, er det flere kumulative vilkår som må være oppfylt. Dette må kommunen komme tilbake til dersom krav om innløsning og krav om erstatning blir fremsatt etter sluttbehandling av planen.

Vedr. realisering av planen

I Sortland kan realisering av denne reguleringsplanen bli en modell for hvordan kommunen i fremtiden vil behandle og realisere infrastrukturtiltak tilknyttet Vesterålgata. I dette ligger:

- kommunens praksis vedrørende grunnerverv
- kommunens håndtering av eventuelle erstatningskrav
- presedens vedr tiltak langs Vesterålgata:
 - likebehandling av grunneiere ved eventuell innløsning og erstatning ved fremtidige reguleringer og tiltak
 - kostnadsfordeling mellom veieier, kommunen, grunneiere og tiltakshavere ved fremtidige reguleringer og tiltak
- realisering av større infrastrukturtiltak, kostnadsfordeling og bruk av utbyggingsavtaler

Hvilken strategi kommunen velger for å realisere dette prosjektet vil få store konsekvenser både i en utviklings- og økonomisk kontekst. Administrasjonen vil drøfte dette grundigere i en egen sak.

Kostnadsfordelinger

Tiltaket (rundkjøringen mv.) vurderes å ha et omfattende influensområde. Med dette menes at ny kryssløsning vil være avgjørende for å kunne akseptere nye tiltak i Sortland Sør. Det foreligger flere tiltak og reguleringsplaner med klare forutsetninger om oppgradering av Kjempenhøykrysset. Her kan nevnes boligene på Kjempenhøy 9, EI-team sitt nye administrasjonsbygg samt brannstasjonen. Andre reguleringsprosesser er nært forestående, eller i en oppstartsfase. Her kan nevnes hotellprosjektet (Den blå diamanten), videre utvikling av Norturatomta og Natsteinsøra. Det er ikke utenkelig at andre eiendommer i området vil bli videreutviklet i årene som kommer. Med grunnlag i tiltakets betydning for videre utvikling av området foreligger det en klar forventning om en kostnadsfordeling mellom kommunen og private aktører for å realisere tiltaket. For ordens skyld; administrasjonen har inntil videre valgt å omtale influensområdet som Sortland.

Folkehelse vurderinger

Planen legger opp til funksjonelle løsninger for myke trafikanter til og fra sentrum, samt nye utbyggingsområder til ulike formål i Sortland. Det legges videre til grunn at løsningene skal være universelt utformet. Tiltaket vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv.

Rådmannens vurderinger

Anbefaler vedtak av planforslaget. Det anføres en tydelig forventning om kostnadsfordeling.

Konklusjon

Anbefaler vedtak av planforslaget.

Sortland kommune vil etter vedtak av reguleringsplanen legge frem forslag til utbyggingsavtale og kostnadsfordeling med tiltakshavere i influensområdet.

Vedlegg:

2018-03-21 Plankart Kjempenhøy PlanID2016333

PlanID 2016333 Reguleringsbestemmelser Kjempenhøy

PlanID 2016333 Planbeskrivelse Kjempenhøy

Høringsuttalelse - Varsel om offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Kjempenhøy

Merknad ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kjempenhøy arkivsak 16/1422

Merknad ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kjempenhøy

Notat feb 18

Vedr. forslag til regulering Kjempenhøy

Offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Kjempenhøy, Sortland kommune

Innspill vedr. offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kjempenhøy - rundkjøring mv.

Høringsuttalelse - Offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Kjempenhøy - Sortland kommune

Uttalelse vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Kjempenhøy i Sortland kommune

Tilleggsutredning Kjempenhøy 20180810

S-761-10-201-Alternativ 3 rundkjøringsplassering

