SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/155
Dok.nr:	24/35700
Arkiv:	FA-L13, PlanID-2022366, Plannavn-Detaljeregulering for boligfelt Kleivatoppen, PlanType-35, Historisk-22/480, GNR-29/41
Saksbehandler:	Lars Hervik Helgesen
Dato:	29.10.2024

Behandling for høring og offentlig ettersyn- Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 014/25	Formannskapet	06.02.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 1870_2022366 ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Formannskapet behandling - 06.02.2025 - PS-014/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 014/25 VEDTAK:
1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 1870_2022366 ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt – 1870_2022366. Planen har som hensikt å tilrettelegge for flermannsboliger med tilhørende infrastruktur.

FAKTA I SAKEN

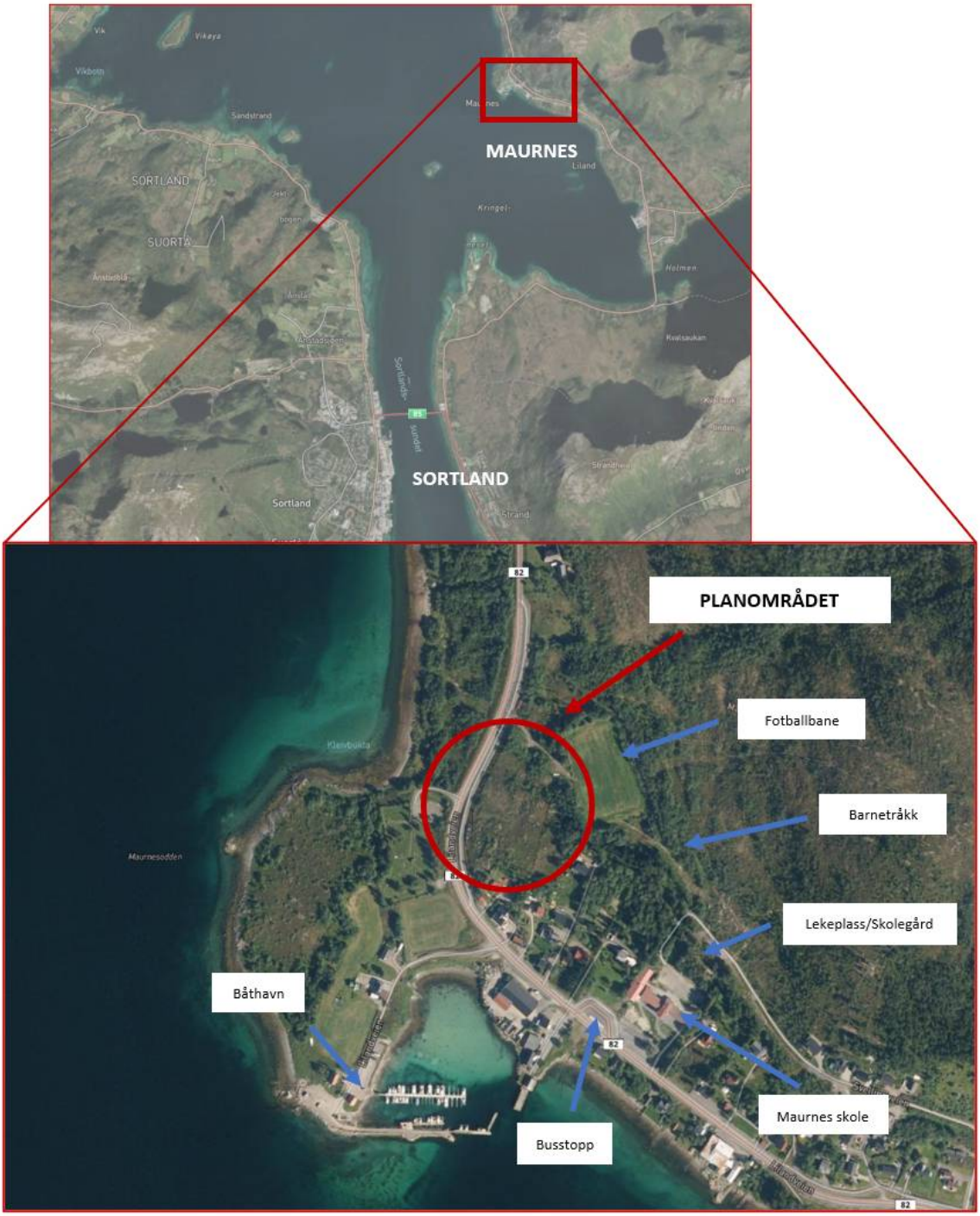
Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt, 1870_2022366
Gårds og bruksnummer	29/41 og 29/307
Grunneiere	Per-Ivar Karlsen og Idrettslaget Holmgang
Tiltakshaver	Maurnesgruppen AS
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak v. Dagmar Kristiansen

Sakshistorikk

27.01.2022 Anmodning om oppstartsmøte
03.03.2022 Oppstartsmøte avholdt

14.05.2023 Mottak av planforslag

Planområdets plassering i Sortland



Figur 1. Oversikt over området, av Sortland kommune.



Figur 2. Oversikt over området, av Asplan Viak As.



Figur 3. 3D illustrasjon, av Asplan Viak As.

Overordnet planverk

Plan ID	Navn	Type	Ikrafttredelsesdato
2014002	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel	02.11.2017
2021357	Kommunalplan for Interkommunal kystsoneplan	Kommunedelplan	22.06.2023
2012314	FV 82 Maurnes – Reinsnes, breddeutvidelse og etablering av gang- og sykkelveg	Detaljregulering	11.12.2014
2011306	Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og breddeutvidelse av vegen	Detaljregulering	12.12.2013
1997127	Maurnes kirkegård	Eldreregulering splan (PBL 1985)	26.06.1997
1994090	Maurnes med havneområdet	Eldreregulering splan (PBL 1985)	17.02.1994

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034

Samfunnsdelen er vår felles, helhetlige og overordnede plan for hvordan vi sammen skal utvikle Sortlandsamfunnet. Utdragene nedenfor er hentet fra samfunnsdelen og er relevant for denne detaljreguleringen og planlegging av nye boligområder i Sortland kommune.

«I Sortland skal alle barn og unge ha en trygg og god oppvekst», «Barn og unges interesser, behov og oppvekstmiljø skal ivaretas på alle samfunnsområder», «planlegge boligareal med krav til gode kvaliteter med nærhet til hverdagsfunksjoner som barnehager og skoler, rekreasjonsområder og trygge trafikkforhold ol.»

«Vi må utvikle et mangfoldig boligtilbud, hvor vi vektlegger muligheten for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud og kvaliteter som styrke innbyggeres trygghet, helse og tilhørighet.»

«I vekstområder må sammenhengende blågrønne forbindelser med parkdrag, bekker og elver forsterkes, og grønne lunger og natur i nærmiljøet sikres. I fremtidig planlegging må en sikre at allmenheten har tilgang til marka, fjæra og sjøen.»

«Sortland skal ha høy bostedsattraktivitet, for å beholde innbyggere og for å få flere tilbakeflyttere og innflyttere», «Inkluderende og trygge boligområder og nærmiljø er avgjørende for gode oppvekstsvilkår, innbyggeres livskvalitet og vår samlede bostedsattraktivitet.», «fortette vekstområdene og skape et mangfoldige botilbud i nye byområder med søkelys på bokvalitet, gode naboskap og nærmiljø.» «planlegge boligareal med krav til gode kvaliteter» «Ved avsetting av nye arealer til bolig eller næring skal det vektlegges kvaliteter som bruk av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur, mulighet for grønn mobilitet, nærhet til rekreasjonsområder og samlet folkehelsegevinst for Sortlandssamfunnet.» «gjennom planlegging og utforming av aktiviteter og tjenester fremme fellesskap», «inkludering og deltakelse for alle aldersgrupper.»

Kommuneplanens arealdel 2017 – 2028

§ 2.1 i kommuneplanens arealdel fastsetter at formålet med området som ønskes regulert omfatter Boligbebyggelse, B71.

§ 1.6 Barns interesser

-Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.

-Viktige barnetråkk/snarveier skal hensyntas i planleggingen, og kan erstattes alternativt sted med tilsvarende eller bedre funksjon 5. Tiltaket skal dokumentere trygg skoleveg.»

§ 4.1 Barnetråkk.

- Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.fl. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.
- Ved søknad om tiltak og/eller regulering skal barnetråkk registreres og hensyntas jf.- pkt. 1.

Andre aktuelle saker i området
Det er ikke kjent at det pågår noen aktuelle saker i området per dags dato.

Innkomne innspill til planoppstart
Asplan Viak AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 25.07.2022 og kunngjorde det i Bladet Vesterålen. Det kom inn totalt 6 innspill til hvordan detaljreguleringen bør utformes.

De gjennomgående temaene i tilbakemeldingene er:

1. **Sikker skolevei**- Barn og unges interesser, tilrettelegging for sikre gang- og sykkelveier er sentrale temaer i flere av innspillene, særlig med tanke på adkomst fra boligfelt til skolen og andre områder.

2**. Bokvalitet**- Krav om tilrettelegging, arkitektonisk kvalitet, tilgang til kollektivtransport, uteområder og universellutforming.

3. **Støy og byggegrense**- Støy og byggegrense, det skal gjøres grundige vurderinger av støy i boligområdet da det planlegges for boliger nærmere fylkesveien enn normalen.

Hovedtrekk av de innkomne innspillene kan leses i planbeskrivelsen kapittel 1.

VURDERING
Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for flermannsboliger med 19 boenheter, inkludert tilhørende infrastruktur, lekeplass og parkeringsareal ved idrettsbanen. Prosjektet vil bidra til et mangfoldig boligmarked og tilby et attraktivt alternativ for de som ønsker å bo utenfor Sortland sentrum, noe som anses som positivt og er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Samfunnsdelen fremhever også at Maurnes er et av de mindre tettstedene som skal styrkes gjennom boligfortetting. Detaljreguleringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der område B71 er avsatt til boligformål.

Lekearealene i detaljreguleringen er strategisk plassert med gode solforhold og utsikt, i enden av veien inn til nabolaget, i samsvar med gjeldende plan for utforming av lekeplasser. Det er også positivt at planen inkluderer parkering ved fotballbanen, som forventes å bli mer brukt etter hvert som nabolaget blir etablert.

Busstoppet ved Maurnes skole gir nabolaget tilgang til kollektivtransport. Tiltakshaver skal etablere en snarvei på GN3 fra boligområdet ned til gang- og sykkelveien før bebyggelsen tas i bruk. Denne snarveien vil gjøre det enklere å komme seg til busstoppet, skolen, havna og andre områder på Maurnes.

Planens utfordringer er særlig knyttet til trygg skolevei og bokvalitet, med temaer som støy og byggegrense til fylkesveien. Utformingen av lekeplassen som et fellesområde for nabolaget, som inkluderer alle aldre, er viktig for å motvirke utenforskap og fremme samhold i samfunnet. Planområdet ligger ved fylkesvei 82, som er en moderat trafikkert vei med over 1250 kjøretøy per døgn. Det er etablert en gang- og sykkelvei langs fylkesveien, noe som er positivt for myke trafikanter. Den eksisterende gang- og sykkelveien leder elever i 1.–7. klasse langs en trafikkert fylkesvei med tunge kjøretøy, utkjørsler og en bussholdeplass som barna må krysse. Regjeringen har som mål at Norge skal være verdensledende innen trafikksikkerhet på vei. Nasjonal transportplan inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan, som blant annet legger til rette for at åtte av ti barn og unge skal velge å gå eller sykle til skolen, og at det skal legges vekt på hensynet til barn og unge i lokal og regional planlegging.

Sortland kommune registrerer at barnetråkket utenfor planområdet er en godt brukt sti mellom fotballbanen og Maurnes skole (se figur 1), og at denne vil bli enda mer aktuell etterhvert som flere boliger bygges ut, og særlig Maurnestoppen boligfelt. I dag er stien preget av mye vann. Det er lagt ut store steiner som man kan hoppe til, men denne løsningen er ikke optimal for små barn. Kommunen bør derfor vurdere å oppgradere stien, ettersom dette er en sti man vet blir brukt, og som vil bli mer brukt.

Ved å sikre opparbeiding av barnetråkket som går fra nabolaget direkte til skolens lekearealer, kan barna få en tryggere og naturpreget rute til skolen. På fritiden vil stien til lekearealene bak skolen også være til glede for de andre barna på Maurnes som skal til fotballbanen. Barnetråkket vil også bidra til bedre sammenkobling av hele tettstedet på Maurnes, i tråd med Sortland kommunes trafikksikkerhetsplan og regjeringens mål.

Kommuneplanens samfunnsdel har klare mål for utviklingen av Sortlandsamfunnet, med fokus på bolyst og høy bostedsattraktivitet for å beholde innbyggere og tiltrekke tilbakeflyttere og nye innflyttere. Derfor er bokvalitet et viktig tema, inkludert støy, utsikt og utforming av fellesarealer. Planen tar utgangspunkt i en byggegrense på 30 meter fra midtlinjen av fylkesveien. Byggegrensen for fylkesveier er regulert etter bestemmelsene i Vegloven § 29 og Statens vegvesens retningslinjer, som vanligvis angir en byggegrense på 50 meter fra midtlinjen for fylkesveier utenfor tettbebygde områder. Kommunen kan imidlertid regulere og fastsette avvikende byggegrenser gjennom lokale arealplaner og reguleringsplaner, men dette må avklares med veieier, som i denne saken er fylkeskommunen. Dette blir viktig å få avklart gjennom høring av planforslaget. Støy er en viktig faktor i denne vurderingen, og det har derfor blitt utført støyberegninger av tiltakshaver. Det er ønskelig fra tiltakshaver å få satt ned fartsgrensen i området fra 80 km/t til 50 km/t. Dette vil gjøre en stor forskjell for boligområdet og støyen fra fylkesveien, kommunen vurderer dette som et godt tiltak i forbindelse med bokvalitet og støy. Vurdering av nedsatt fartsgrense fra fylkeskommunen avhenger av vedtatt reguleringsplan.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Økonomiske forhold
Behandling av private planforslag vil følge kommunens gebyrforskrift for plan- og byggesaker. Faktura adresseres til tiltakshaver.

Folkehelse
Tiltaket har flere viktige temaer tilknyttet folkehelse, som støy, trafikksikkerhet og hvordan utforming av fellesarealer bidrar til utenforskap som er en utfordring i kommunen.

Klima-, miljø- og naturforhold
Dagens landskap i planområdet består av skog, myr og åpen fastmark. Utbyggingen vurderes ikke å ha betydelige konsekvenser for klima-, miljø- og naturforhold, men all byggevirksomhet påvirker klima og miljø. Byggebransjen står for omtrent 15% av alle utslipp, og utbyggingen vil derfor ha en viss påvirkning. Det er ellers ingen kjente konsekvenser av betydning for klima-, miljø- og naturmangfold.

KONKLUSJON
Prosjektet vil bidra til et mangfoldig boligmarked, et alternativ for de som ønsker å bo utenfor Sortland sentrum og i et område av Sortland som det er ønskelig med boligfortetting.

Planens utfordringer inkluderer trygg skolevei og bokvalitet, med temaer som støy og byggegrense til fylkesveien. Den eksisterende gang- og sykkelveien langs fylkesvei 82 er positiv for myke trafikanter, men barnetråkket bak nabolaget til Maurnes skole bør sikres som primær skolevei. Dette med bakgrunn i Sortland kommunes trafikksikkerhetsplan og regjeringens mål om å være verdensledende innen trafikksikkerhet.

Samlet sett viser vurderingen at prosjektet har potensial til å styrke Maurnes som tettsted og tilby andre boformer enn enebolig. Basert på ovennevnte vurderinger anbefales det at planforslaget legges ut for høring og offentlig ettersyn, slik at det kan hentes merknader for bearbeidelse og sluttstilling av planforslaget. Kommunen ønsker like vel å oppfordre til oppfølging av samfunnsdelen sine ambisiøse mål om bolyst og bokvalitet i prosjektet. Planforslagets løsning i forhold til støy og utformingen av boligene vil være viktig for å få dette til.

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 17.10.2024
Planbeskrivelse Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 17.10.24
Plankart Maurnestoppen boligfelt 29.4.2024
Sol-skygge analyse