Henning Larsen

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

postmottak@sortland.kommune.no

Søknad om reguleringsendring Sigerfjordveien for delstrekning mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole

11.11.2024

1350010888-010
Reguleringsendring Sigerfjord

Andreas Foss Westgaard
andreas.westgaard@henning larsen.com
D +47 488 99 377
M +47 488 99 377

Henning Larsen fremmer med dette, på vegne av forslagsstiller Sortland kommune v/Prosjekt og utvikling, søknad om omregulering av detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord for delstrekning mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole. Planendringen foreslås etter den enklere prosess som plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd åpner for.



Figur 1. Oversiktskart med omsøkt delstrekning markert rødt. Resterende delstrekninger, som ikke omfattes av søknaden, strekker seg nordover til kryss mot rv. 85 ved Kjerringneset. Kilde: NordAtlas

Bakgrunn

Sortland kommune v/Prosjekt og utvikling planlegger bygging av første etappe av vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Sigerfjordveien, med tentativ gjennomføring i 2025 eller 2026. Første etappe er sørligste delstrekning mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole. Her er regulert offentlig fortau med bredde 2,5 meter i tillegg til

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

side-/grøfteareal. Samtidig skal kjørebanen utvides noen steder for å ivareta veinormalen. Tiltaket er finansiert i flere omganger, men oppstarten skjøvet på av ulike årsaker.

Slik reguleringsplanen for fortauet mv. ble vedtatt i 2017, inneholder plankartet arealformål som skaper ugreie ved gjennomføringen av planen, herunder grunnerverv. Konkrete forhold som nå søkes korrigert er:

- Endring av arealformål for grøfteareal fra LNFR spredt bebyggelse til annen veigrunn - grøntareal.
- Justering av midlertidig bygge- og anleggsområde slik at eksisterende bebyggelse ikke inngår.
- Utvidelse av planavgrensningen slik at boligtomter regulert i plan Nedre Rishaugen (1994104), som har avkjørsel til fortau mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole, tas med. Også boligtomtene gbnr. 4/209 og 4/236 tas med (ikke regulert per i dag).
- Regulering av gangfelt over Langbakkveien.

I tillegg foreslås det enkelte forenklinger i plankartet slik at innholdet framstår ryddigere og med bedre lesbarhet, uten at innhold av betydning forsvinner.

Til søknaden inngår foruten revidert plankart også en helhetlig revisjon av planens bestemmelser for å tilpasse dokumentet til omsøkte endringer. Dokumentet er revidert i sin helhet etter nasjonal mal for reguleringsbestemmelser, og med forenklinger og språktilpasninger som gir et mer kortfattet og ryddig dokument, men uten at hensyn eller føringer av betydning fra kommunestyrets vedtak i 2017 endres.

Planstatus og arealbruk

Omsøkte planendring griper direkte inn i to gjeldende reguleringsplaner omtalt under. Også forholdet til kommuneplanens arealdel beskrives.

<u>Detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord (planid 2016330)</u>
Reguleringsplanen ble vedtatt 02.11.17. I kommunestyrets vedtak ble det gjort følgende endringer/presiseringer:

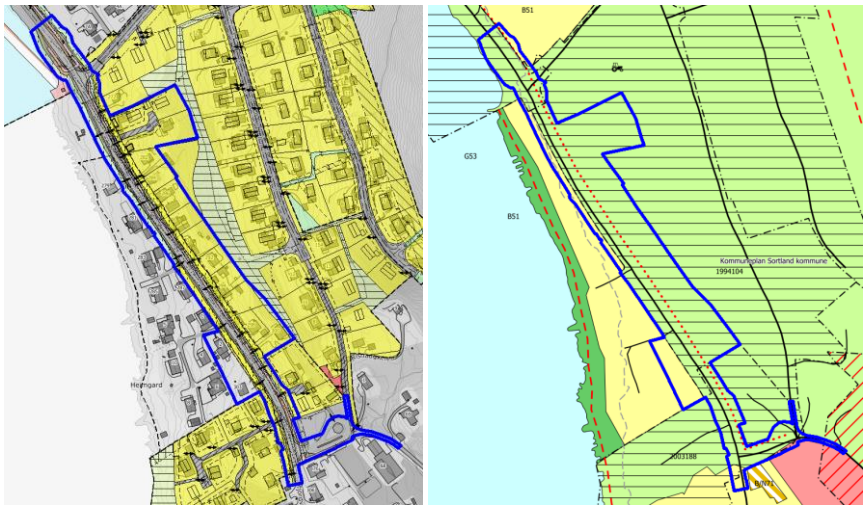
- Gnr. 3 bnr. 150 får adkomst til Sigerfjordveien i pel nr. 1130.
- På strekningen fra Kjerringnesdalsbrua til Langbakkveien etableres fortau med fysisk skille mellom kjørevei og fortau.
- Fase 1 i utbygginga utføres fra Langbakkveien til skolen.

På delstrekningen mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole er det regulert fortau i bredde 2,5 meter som konkret løsning. Fortausløsning er regulert her da det er smalt mellom Sigerfjordveien og eksisterende bebyggelse.

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

Reguleringsplan for Nedre Rishaugen (planid 1994104)
Reguleringsplanen ble vedtatt i 1994. Planen regulerer boligbebyggelse, lekeplasser, friområde og offentlig bebyggelse mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole. Planen er i hovedsak utbygd.

Kommuneplanens arealdel
I kommuneplanens arealdel, vedtatt 2017, er omsøkt areal i hovedsak avsatt til LNFR-areal, men med sone der gjeldende reguleringsplan skal videreføres uendret. Tomter på sjøsiden av Sigerfjordveien er avsatt til boligbebyggelse. I tillegg følger linje for framtidig gang- og sykkelvei langs (oversiden av) Sigerfjordveien.



Figur 2. Planstatuskart for gjeldende reguleringsplan (t.v.) og kommuneplanens arealdel (t.h.). Avgrensning reguleringsendring i blått. Kilde: Sortland kommune og Kartverket (bakgrunnskart)

Bildet under illustrerer trafikksikkerhetsutfordringene langs veien i dag der biler og myke trafikanter i praksis må dele kjørebanen for å ferdes.



Figur 3. Situasjonsbilde for dagens vei sett nordover fra Sigerfjordveien 305. Foto: Google (2022)

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

Beskrivelse av reguleringsendringer

Hensikten med omsøkt reguleringsendring er å muliggjøre bygging av regulert fortausløsning mellom Langbakkveien og Sigerfjord skole som første byggetrinn i reguleringsplanen for gang- og sykkelvei Sigerfjord fra 2017. Å skille myke trafikanter fra kjørebanen vil bidra til vesentlig forbedret trafikksikkerhet.

Det understrekes at søknaden ikke innebærer endringer i prosjekteringsgrunnlaget for vei eller fortau som lå til grunn for planvedtaket i 2017. Omsøkte endringer er derfor å anse som rene arealplanfaglige justeringer for å forberede opparbeidelsen av allerede vedtatt infrastruktur.

Plankart
Søknaden medfører at plankartet revideres fra sørenden ved Sigerfjord skole og nordover til like etter kryss mot Langbakkveien. Under omtales elementene i omsøkte plankartrevisjon.

Grøfte-/sideareal til fortau
Areal ment som grøfte-/sideareal til fortau endrer reguleringsformål fra LNFR spredt bebyggelse til offentlig annen veigrunn – grøntareal. Da prosjekteringsgrunnlaget for reguleringsplanen har forutsatt dette arealet som et nødvendig belte til grøft mm., vurderes endringen fra LNFR-areal å være bagatellmessig.

Bygge- og anleggsbelte
I gjeldende reguleringsplan er det lagt et bygge- og anleggsbelte parallelt med fortau i bredde ca. 5 meter inn på tilleggende boligtomter. Dette beltet foreslås justert slik at det ikke overlapper med bygninger.

Gangfelt over Langbakkveien
Gjeldende plan har ikke tatt med regulert gangfelt over Langbakkveien, noe omsøkte reguleringsendring har til hensikt å rette opp. Det vurderes at gangfelt over Langbakkveien er uteglemt i opprinnelig planvedtak ved en inkurie.

Boligtomter felt B1-2
I det reviderte plankartet foreslås det å ta med boligtomter hvis avkjørsler ligger til regulert fortau eller der større del av tomta skal erverves til offentlig veiformål. Endringen forslås etter innspill fra kommunens planadministrasjon. Hensikten er å oppdatere planbestemmelsene for boligtomtene og heve utnyttingsgraden noe da flertallet av tomtene må avstå noe grunn til veiformål. Se nærmere omtale av foreslåtte endringer i bestemmelsene under.

Felles avkjørsler/adkomstveier
Sammenliknet med gjeldende plan, reguleres det inn tre avkjørsler/adkomstveier med felles eierform da de betjener flere eiendommer. Disse er i plankartet benevnt f_SKV6, f_SKV7 og f_SKV8.

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

Karttekniske justeringer
I gjeldende plankart er det regulert et stort antall frisiktlinjer som overlapper med kjørevei. Denne informasjonen vurderes som unødvendig og bidrar til at plankartet blir mindre lesbart. Frisiktlinjer foreslås derfor utgå, mens sikringssoner frisikt (H140) på formål som ikke er kjørevei, består.

I gjeldende plankart er det ikke tatt med juridisk linje for eiendomsgrense som skal oppheves. I revidert plankart forslås dette tatt med der eiendomsgrenser overlapper med offentlig kjørevei og annen veigrunn.

Reguleringsbestemmelser
Søknaden inneholder et forslag til helhetlig revisjon av planens reguleringsbestemmelser. Revisjonen tar høyde for kommunestyrets vedtak og presiseringer i 2017.

Bestemmelser til boligbebyggelse
I revisjonen forslås det at boligtomter i B1 og B2, som nye elementer i planen, gis formålstjenlige og oppdaterte bestemmelser jf. kommuneplanens arealdel. Boligtomtene på oversiden av Sigerfjordveien (B1) er per i dag regulert i reguleringsplan for Nedre Rishaugen. Det forslås at utnyttelsesgraden heves fra 20 % til maks. 40 %-BYA, men at øvrige relevante krav til bebyggelsen videreføres.

De to boligtomtene på sjøsiden av Sigerfjordveien (B2) er ikke regulert per i dag, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgraden i KPA er maks. 30 %-BYA. Denne foreslås også hevet til 40 %-BYA samtidig som at byggegrense til veikant reguleres til 10 meter, likt som på oversiden av veien. Videre foreslås det tatt med en bestemmelse om at krav i kommuneplanens arealdel til tiltak og dokumentasjon i byggesak mv. skal gjelde ved siden av reguleringsplanen.

Justerte bestemmelser iht. ny mal
I forslaget til reviderte reguleringsbestemmelser, som er utformet iht. kommunens/nasjonal dokumentmal, foreslås det gjort forenklinger og språktilpasninger som gir et mer kortfattet og ryddig dokument. Under listes vesentlige endringer som foreslås. Det understrekes at ingen hensyn eller føringer av betydning fra kommunestyrets vedtak i 2017 er endret i forslaget til revisjon.

- § 1 om planens hensikt erstatter gjeldende bestemmelse 1.1 og tar høyde for kommunestyrets vedtak med presisering av løsning.
- § 2 om fellesbestemmelser viderefører gjeldende bestemmelser 1.2–1.10. Gjeldende bestemmelse 1.11 om forurensning i grunnen foreslås utgå da den kun referer til annet lovverk som uansett gjelder. Bestemmelsen er derfor unødvendig. Det er ingen mistanke om forurenset grunn i planområdet. Bestemmelse 1.12 foreslås utgå den kun refererer til at plan- og bygningsloven med

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

tilhørende forskrifter gjelder. Bestemmelsen vurderes som en unødvendig selvfølgelighet.

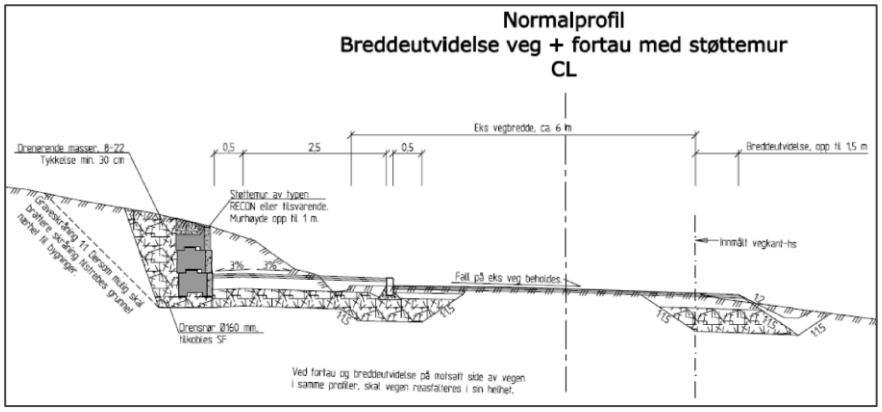
- Kap. II og III i gjeldende bestemmelser lister kun opp reguleringsformål og hensynssoner i planen og foreslås utgå av plasshensyn. Informasjon hører bedre hjemme i planbeskrivelsen.
- Gjeldende bestemmelse 5.1.1 forslås utgå da den kun opplyser om forhold som uansett følger av plankartets bruk av midlertidig bygge- og anleggsområde, dvs. at arealbruken styres av underliggende arealplan. Informasjonen hører bedre hjemme i planbeskrivelsen.
- Gjeldende bestemmelser om samferdselsanlegg er revidert slik at nye veier med felles eierform tas med. Det foreslås tatt med en bestemmelse om skilting og markering i veibanen for regulerte gangfelt i planen. Videre foreslås bestemmelsene ellers kortet ned da de inneholder en god del selvfølgeligheter som uansett følger av plankartet, dvs. informasjon som hører bedre hjemme i planbeskrivelsen.
- Formulering om «tekniske bygg» i pkt. 2.1.1 foreslås erstattet med følgende konkretisering: «leskur til bussholdeplass samt tekniske anlegg som skilt, lysmaster, skap til elektrisitet, fiber mm.»
- Gjeldende bestemmelse 3.1 om LNFR-areal for spredt bebyggelse foreslås utgå da innholdet i bestemmelsen best reguleres under bestemmelsene til midlertidig bygge- og anleggsområde (som videreføres).
- Kap. V om rekkefølgekrav og vilkår i gjeldende bestemmelser foreslås videreført i hovedsak, men med språktilpasninger og kortere tekst. Rekkefølgekravene foreslås sortert etter krav som skal være oppfylt før igangsettingstillatelse og før anlegg tas i bruk. Gjelde bestemmelse i andre bollepunkt om opparbeidelse etter detaljerte byggeplaner, foreslås utgå da kravet uansett dekkes av plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften. Sortland kommune er i tillegg tiltakshaver/byggherre, så bestemmelsen anses unødvendig.

Vurdering av konsekvenser

Formålet med gjeldende reguleringsplan er å legge til rette for trafikksikkerhet langs Sigerfjordveien ved bygging av gang- og sykkelvei og fortau. Strekningen er skolevei, så planen bidrar til vesentlig forbedret trafikksikkerhet for barn og unge.

Omsøkte reguleringsendring samsvarer med denne planens formål, og øker planens gjennomføringsevne ved at forhold i vedtatt plan som skaper ugreie rettes opp. Det understrekes at omsøkte endringer ikke endrer regulerte linjer for veiformål eller prosjekteringsgrunnlaget for vedtatt plan. I figuren under illustreres et tverrsnitt av prosjektert fortauløsning for omsøkte delstrekning mellom Sigerfjord skole og Langbakkveien.

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA



Figur 4. Illustrasjon av tverrsnitt vei og fortau for prosjektert løsning til grunn for reguleringsplan. Tverrsnittet viser et tilfelle der det bygges støttemur mot stigende terreng på oversiden av fortau. Kilde: Rambøll

En praktisk konsekvens av omsøkte planendring er at 14 boligtomter flyttes fra reguleringsplan for Nedre Rishaugen (1994104) til detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord (2016330). Reguleringsformål videreføres, mens bestemmelsene gis en tidsmessig oppdatering i tråd med gjeldende kommuneplan, blant annet. Utnyttingsgraden forslås hevet noe av hensyn til relativt små tomter og arealbeslag til offentlig veiformål. Konsekvensene for berørte tomter, og reguleringsplan for Nedre Rishaugen for øvrig, vurderes som små.

For eksempel blir gbnr. 4/377 etter grunnerverv til offentlig veiformål ei boligtomt på ca. 570 m^2. Foreslått utnyttingsgrad medfører at inntil 228 m^2 i BYA tillates på tomta (570 x 0,40). Til sammenlikning er samme tall 114 m^2 etter gjeldende plan (570 x 0,2). Utnyttingsgrad på 20 %-BYA blir uforholdsmessig lav på tomter under ca. 700 m^2, særlig tatt i betraktning at parkeringsplasser etter TEK17 skal inngå i beregningen av BYA. Det er forslagsstillers vurdering at utnyttingsgraden må heves til 40 %-BYA for å kompensere eiendommene fullgodt for arealbeslag til offentlig veiformål.

Samlet sett vurderes omsøkte endringer ha klar overvekt av positive konsekvenser for gjennomføringen av detaljregulering for gang- og sykkelvei Sigerfjord. Plankart og bestemmelser revideres dessuten slik at et ryddigere og lettere lesbart innhold oppnås. For eiere av boligtomter i planen, utløses fordeler ved at det reguleres en høyere utnyttingsgrad og mer tidsmessig oppdaterte bestemmelser sammenliknet med gjeldende reguleringsplan for Nedre Rishaugen.

Kulturminner

Reguleringsendringen medfører at det kommunalt listeførte kulturminnet Lund-huset/Nourttanaste-huset i Sigerfjordveien 280 innlemmes i planen. Omsøkte revisjon av plankart og bestemmelser viderefører husets status som bevaringsverdig jf. gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Utover dette, berører ikke omsøkte endring registrerte

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

kulturminner jf. Askeladden. Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8 gjelder for arbeid i marka.

Naturmangfold
Omsøkte planendring vurderes ikke berøre naturmangfold utover det som allerede er vedtatt i gjeldende reguleringsplaner. I saker der naturmangfold ikke berøres, kommer ikke naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper, jf. nml. § 7, til anvendelse i behandlingen av saken. Det forutsettes at kommunen tar endelig stilling til dette.

Risiko- og sårbarhetsforhold
Det vurderes at omsøkte planendring ikke utløser behov for ROS-analyse utover den som fulgte plansaken fram til vedtak i 2017. I reguleringsbestemmelsene foreslås det tatt inn en bestemmelse til boligbebyggelse om at krav i kommuneplanens arealdel til tiltak og dokumentasjon i byggesak mv. skal gjelde. Dette er blant annet særlig relevant for tiltak under marin grense.

Høring og nabovarsling

Omsøkte endring er forelagt hjemmelshavere til eiendommene gbnr. 4/209 og 4/236 til uttalelse da disse eiendommene i størst grad berøres at grunnerverv til offentlig veiformål. I oversendelsen av 14.06.24 ble det oppgitt at hensikten med omsøkte endring er å regulere høyere utnyttelsesgrad for eiendommene. Under følger en oppsummering av mottatte uttalelser.

Unn Johansen uttaler at det ikke er behov for høyere utnyttelsesgrad på tomta. Hun uttrykker motstand til vedtatt plan for fortau da hun ikke ønsker trafikken lenger ned i hagen.

Forslagsstillers kommentar: Omsøkte planendring endrer ikke på fortau og veiformål som vedtatt av kommunestyret i 2017. Det er derfor ikke mulig å ta merknad om fortau til følge. Anleggsarbeid bør utføres hensynsfullt overfor tilliggende hager og bebyggelse. Merknad vedrørende utnyttelsesgrad tas ikke til følge da det vurderes utelukkende til gunst for eiendommen.

Linn Hansen Hustad stiller spørsmål om hva som er tenkt vedrørende innkjørsel til tomta. Det er ønskelig med asfalt for å forbygge grus på gangvei.

Forslagsstillers kommentar: Avkjørsler fra Sigerfjordveien vil asfalteres så langt og bredt som nødvendig og iht. veinormaler. I utgangspunktet må grunneier bekoste asfaltering av avkjørsel på egen tomt.

Utover gjennomført nabovarsel, forutsettes det at kommunen besørger nødvendig høring av søknaden.

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta
T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA

Konklusjon

Samlet sett er det vår vurdering at foreslåtte reguleringsendring er av en slik karakter at den ikke påvirker gjennomføringen av berørte planer for øvrig og heller ikke går utover hovedrammene i planene. Tvert imot bidrar endringene til å øke gjennomføringsevnen til plan for gang- og sykkelvei Sigerfjord. Endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. For samfunnet utløses fordeler av at fortau som trafikksikkhetstiltak kan realiseres uten unødvendig planmessig ugreie og hinder.

Med henvisning til redegjørelsen over og vedlagte plankart og bestemmelser, søkes det om endring av detaljering for gang- og sykkelvei Sigerfjord (planid 2016330), jf. pbl. § 12-14 andre ledd om den enklere endringsprosess.

Med hilsen

Andreas Foss Westgaard
areal- og samfunnsplanlegger

Vedlegg:
1. Plankart reguleringsendring (pdf og sosi-fil), dato rev. 11.11.24
2. Planbestemmelser, forslag til revisjon iht. søknad
3. Kopi av uttalelser til varsel om reguleringsendring (gbnr. 4/209 og 4/236)

Henning Larsen
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta

T: +47 78 44 92 22
F: +47 78 44 92 20

Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 961 MVA