SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/133
Dok.nr:	23/3166
Arkiv:	FA-L12, PlanID-2021360, Plannavn-Detaljeregulering for Strandskogmarka, PlanType-35, Historisk-21/1105, GNR-15/16
Saksbehandler:	Tiril Bygdnes
Dato:	02.03.2023

Sluttbehandling - Detaljeregulering for Strandskogmarka - planid 2021360

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
023/23	Formannskapet	16.03.2023
023/23	Kommunestyret	30.03.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for boligbygging i Strandskogmarka

Formannskapet - 023/23

FS - behandling:

Endrings- og alternativt forslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt
Endrings- og tilleggsforslag til planbestemmelsen:
3.6 Energi, nettstasjoner og kabelanlegg
a) Følgende
«Muligheten for alternative energikilder skal vurderes.»
endres slik:
«Det skal legges til rette for en viss egenproduksjon av energi (eksempelvis jordvarme, solenergi). «
b) Nytt punkt i samme paragraf:
«Dersom prosjektet ikke skal tilknyttes fjernvarme, skal det argumenteres i byggesaka for vurderinger som ligger til grunn»

Forslag 2:
Tilleggsforslag:
Planen (planbeskrivelse og eventuelt planbestemmelser) skal forholde seg til følgende formulering fra referat i oppstartsmøte - her kulepunkt 2:
«Andre eksempler på krav til reguleringen:
• Det kan være aktuelt med et samarbeid mellom tiltakshaver og Sortland kommune vedr. sosiale boliger. Tiltakshaver bes gå i dialog med Sortland boligstiftelse og kommunalsjef for helse og omsorg for å drøfte/avklare mulige behov.»

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Forslag fra Rødt falt;
1 stemme for (1 Rødt)
8 stemmer mot (3 SP, 2 AP; 3 H)

FS - vedtak:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for boligbygging i Strandskogmarka

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Reguleringsplanen skal tilrettelegge areal for boliger, tilhørende infrastruktur og lekeplass. Arealene som inngår i reguleringsplanen kan bebygges med inntil 5 lavblokker i 2 til 3 etasjer, med inntil 50 boenheter og tilhørende garasjer. Planområdet utgjør ca. 13 dekar med utnyttelsesgrad på 40 %. Dette inkluderer også parkering.

FAKTA I SAKEN

Gårds og bruksnummer:	15/16
Plannavn og identitet:	Strandskogmarka, 1870_2021360
Grunneier(e):	Strandskogmarka Eiendom AS
Tiltakshaver:	Strandskogmarka Invest AS
Ansvarlig planlegger:	Nordconsult AS v/Herbjørg Arntsen

Planforslaget er i tråd med B*yplan Sortland - Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. Planområdet ligger innenfor avsatt areal for boligformål B06.

SAKSHISTORIKK

20.04.2021 Anmodning om oppstartsmøte

16.11.2021 Oppstartsmøte

23:02.2022 Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

25.03.2022 Frist for innspill til planarbeidet

03.11.2022 Planavdelingen mottar revidert planforslag til reguleringsplan etter tilbakemelding fra Sortland kommune

01.12.2022 Planforslaget vedtas i FS 130/22 til høring og offentlig ettersyn

07.12.2022 Planforslaget ble sendt til høring og offentlig ettersyn

28.01.2023 Frist for merknad v/ høring og offentlig ettersyn

LOVHJEMMEL

Plan-og bygningsloven §12-12 Vedtak av reguleringsplan

VURDERING AV INKOMMENDE MERKNADER

Statens vegvesen

Det er positivt at planen inkluderer viktige hensyn som støy og støv, grunnforhold og områdestabilitet og risiko og sårbarhet. SSV har imidlertid merknader til utredning av trafikkbildet, manglende rekkefølgebestemmelser og hensyn til myke trafikanter i området, samt ivaretakelse av hensyn etter retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP).

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget som nå ligger ute til høring viser, i valg av trafikkløsninger, til Sortland kommunes planarbeid for Bjørklundveien og Vesterålsgata. Denne planen er ikke vedtatt og man vil ikke kunne garantere opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Bjørklundgata ned mot Vesterålsgata før boliger i denne reguleringsplanen tas i bruk. Dette mener vi er uheldig, og kan ha redusert trafikksikkerhet og fremkommelighet som konsekvens. Når boligene etter denne reguleringsplanen etableres, vil antall myke trafikanter som ferdes i nærområdet øke. Selv om det foreligger intensjoner fra Sortland kommune om etablering av en gang- sykkelvei, er det ikke noe stadfestet. Vi anbefaler at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som krever opparbeiding/forlengelse av gang- og sykkelvei langs Bjørklundveien ned mot Vesterålsveien, før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Vi har ingen øvrige merknader.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Administrasjonen har hatt dialog med Kommunalteknikk og Prosjekt og utvikling om prosjektet Bjørklundveien og Vesterålsveien, hvor det legges fram sak for politisk behandling for å få midler til prosjektering i 2023. Arbeidet er, i økonomiplan for perioden 2023-2026, vedtatt realisert i 2024. Administrasjonen ser det derfor ikke som nødvendig å pålegge krav om at utbygger ikke kan ta i bruk boligene før gang- og sykkelvei er etablert. Dette vil komme på plass i prosjektet og detaljreguleringen for Bjørklundveien/Vesterålsveien.

NVE - Norges vassdrags- og energidirektoratet

Har for øvrig ingen merknader i saken.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland

Har for øvrig ingen merknader i saken.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Vestall

Viser til kapittel 6.8 i reguleringsplanen arkivsak 21/1105 . av dato 07.12.2022.

Ut fra beskrivelsen kan det se ut til at nettstasjonen er tenkt plassert lavt i terrenget og rett ved siden av et snødeponi. Dette er ikke en akseptabel plassering for Vestall. Nettstasjoner inneholder høyspentanlegg og naturlig drenering av området rundt nettstasjonen er svært viktig. Fundamentet til nettstasjonen skal ikke plasseres lavere enn omkringliggende sideterreng. Dette på grunn av fare for vannoppsamling. Ut fra det vi kan se i kapittel 6.8 ser det ut til at nettstasjonen også kan bli utsatt for krefter fra snø som lagres ved siden av. Dette er heller ikke akseptabelt. Dersom det er vanskelig å finne en god plassering av nettstasjonen innenfor det regulerte arealet må denne tas inn i bygget. Det må da settes av et rom på 25 m2 med takhøyde min 2,8 m. Rommet må være av B30 betong.

Vi stiller gjerne på et teamsmøte for å avklare plassering av nettstasjon.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Formannskapet 130/22 vedtok i 01.12.2022 at trafo skulle plasseres en annen plass. Administrasjonen har motatt nytt planforslag med ny plassering av trafo stasjon. Vestall har bekreftet plasseringen (se vedlegg).

Randi Strandskog Thomassen

Det vises til saksdokumenter knyttet til reguleringsplanen Jeg viser til tidligere innsendt merknad om trafikksituasjonen i Gunsteins vei. Det legges opp til inntil 50 boenheter med utkjøring til Gunsteins vei. Allerede nå er det stor gjennomkjøring i Gunsteins vei sørover fra Bjørklundveien og nordover fra Steiroveien og Rogneveien. Jeg vil tro at gjennomkjøring bl.a. skyldes bruk av barnehage, skole, arbeid eks på Lamarktunet. Når det planlegges inntil 50 boenheter i Strandskogmarka vil dette kunne medføre stor trafikk i Gunsteins vei. Jeg vil be om at det vurderes at beboere i Strandskogmarka ikke kan kjøre sørover i Gunsteins vei, men må kjøre ut til Bjørklundveien. Jeg vil også be om at det vurderes at det ikke blir lov med gjennomkjøring i Gunsteinvei når man kommer sørfra Steiroveien/Rogneveien. Jeg kan gjøre oppmerksom på at det er innkjøring forbudt til Bjørklundveien fra Gunsteins vei når man kommer nordfra(Natland). Dette er et skilt som var satt opp før Bjørklundveien ble bygd, og som gjorde at Gunsteins vei ikke var en gjennomkjøringsvei. Gunsteins vei er smal, har 30-sone og med mange barnefamilier. Dette bør det tas hensyn til i reguleringsplanen ved at biltrafikken til/fra Strandskogmarka må gå via Bjørklundveien.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Administrasjonen har forståelse for merknaden i saken. I planbeskrivelsen er det gjort en kapasitetsvurdering i krysset Vesterålsgate og Bjørklundsveien som tilsier at mesteparten av trafikken vil mest sannsynlig komme via Vesterålsgata og opp Bjørklundsveien.

Sametinget

Har for øvrig ingen merknader i saken.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Reno- Vest IKS

Etter innspill fra kommunen er areal for renovasjon tatt ut av plankartet. Det tillates etablert midlertidig areal og løsning for renovasjon innenfor BB, ved trinnvis utbygging.

Merknader til Reguleringsplan og utenomhusplan. Reno-Vest Produksjon ønsker å være med i planleggingen av midlertidig og permanent plassering av avfallskontainere i en tidlig fase. For midlertidig plassering av avfallskontainer må det tas hensyn til at renovasjonsbiler har tilstrekkelig plass for å snu bilene, slik at rygging på område BB minimeres. For permanent løsning vil område markert med rødt på figur 6-1 gi en god løsning for våre biler og mannskap, både for kontainere og nedgravde løsninger. Hvis det vurderes flere spredte hentepunkter innenfor området, må det settes av tilstrekkelig snuplass, slik at behovet for å rygge minimeres. Slik situasjonsplanene foreligger vil det være problematisk å hente inn avfall fra bygg 2,3 og 5 dersom det etableres løsninger for avfall i nærheten av disse byggene. Reno-Vest Produksjon stiller gjerne i møte om utomhusplanen for å informere om behov for kjørevei/trasé. Viser også til gebyrregulativet «husholdningsrenovasjon, avfallsanlegg under bakken».

Kommentar: Merknaden tas til følge. Det ble i formannskapsmøtet 130/22 vedtatt at man skulle hente innspill fra Reno- vest om foretrukket løsning for renovasjon i boligområdet. Administrasjonen har hatt dialog med ekstern planlegger hvor det kom fram til at løsning for renovasjon kan forekomme slik det var tenkt før i situasjonsplanen. Da med tanke på at det også kan bli mer trafikk rundt om i planområdet dersom søppelbilen må kjøre rundt for å hente søppel.

Geir Abel Ellingsen

Til Sortland Kommune.

Vi har følgende merknad til planforslag for Strandskogmarka - saksnummer 21/1105:

Punkt 3 i vedtaket fra Formannskapet lyder slik: *Sortland kommune forutsetter at planen viser annen plassering av trafo som ikke medfører dårligere siktforhold i krysset Gunsteins vei/Bjørklundveien.* På

side 33 i planbeskrivelsen/planforslaget sies følgende: *Lokalisering av en framtidig nettstasjon er avklart med Vestall. Areal til nettstasjon (o_EA) er avsatt i plankartet, og avstand til/frisiktsone i krysset Bjørklundveien x Gunsteins vei er vurdert. Terrenget mellom Gunsteins vei og framtidig garasje (langs Bjørklundveien) skal senkes med ca. 2 meter (figur 6-8). Nettstasjon plasseres i dette området, og taket/mønet på nettstasjonen blir på omtrent samme nivå som Gunsteins vei. Nettstasjonen vil dermed ikke påvirke frisikten i veikrysset.* Det er også en skisser på side 33-34 som viser plassering av trafo og størrelsen på denne. Planforslaget dokumenterer altså at ny trafo bli liggende betydelig (ca. 2 m) lavere enn Gunsteins vei, og at den ikke vil medføre dårligere siktforhold i krysset Gunsteins vei/Bjørklundveien.

Vi mener derfor at den foreslåtte plassering av trafo kan opprettholdes.

Kommentar: Formannskapet vedtok i formannskapet 130/22 ny plassering av trafo. Som nevnt i kommentar til Vestall er det funnet en annen plassering til trafo som Vestall har godkjent. Administrasjonen er positiv til den nye plasseringen av trafo stasjonen.

DSB - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Har for øvrig ingen merknader i saken.

Kommentar: Merknaden tas ikke til orientering.

Nordland Fylkeskommune

Har for øvrig ingen merknader i saken.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Personalmessige vurderinger
Ingen kjente konsekvenser.

Økonomiske vurderinger
Ingen kjente konsekvenser.

Folkehelse vurderinger
Planen legger gode føringer for barn og ungers interesser i form av lekeareal, kort vei til skole og idrettshall, og butikk.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Ingen kjente konsekvenser.

Faglige vurderinger

Planens formål er å tilrettelegge for 5 boligbygg innenfor avsatt areal i reguleringsplanen. Totalt vil resultatet av det ferdige prosjektet utgjør ca. 50 boenheter. Reguleringsplanen forholder seg til og er i tråd med byplanen hvor området er avsatt til boligformål. I formannskapet 130/22 som ble avholdt 01.12.2022 ble det vedtatt at trafostasjonen skulle flyttes, likens ble plassering av renovasjonsanlegg også tatt med. Etter høring og offentlig ettersyn kom det merknad fra Vestall angående fremgangsmåten for trafo stasjon og utfordringen rundt dette (se merknad). Administrasjonen har hatt dialog med ekstern planlegger og anbefalte møte med Vestall for å avklare ny plassering av trafo. Administrasjonen mener nåværende plassering vist i plankart er bedre plassering enn tidligere. Plasseringen er også godkjent av Vestall.

Det ble også foretatt ny vurdering av renovasjonsanlegg da det ble diskutert om hvor i området det egnet seg best å plassere den. Formannskapet 130/22 vedtok innstillingen om å hente innspill fra Reno-Vest. Administrasjonen stiller seg mer positiv til løsningen som forekom tidligere i planforslaget (se situasjonsplan) etter uttalelsen fra Reno-Vest, som viste seg å være en god langsiktig løsning for søppelbilenes fremkomst og snu mulighet. Administrasjonen har også vurdert i ettertid løsning for

spredt søppel plukking som kan føre til mer trafikk rundt omkring i planområdet, spesielt tidlig om morgenen hvor folk skal gå eller kjøre til jobb.

Det ble også drøftet om det skal innføres et rekkefølgekrav i bestemmelsen som sier at byggene ikke kan tas i bruk før gang- og sykkelvei er etablert ved foten av Bjørklundsveien. Administrasjonen kan forstå og er enig i å ivareta trafikksikkerheten til blant annet barn og unge som skal ferdes ned til Vesterålsveien via Bjørklundsveien. Likevel mener administrasjonen at et slikt rekkefølgekrav vil være strevsomt for utbygger som stopper prosjektet og for de som leter etter en plass å bo. Det vil føre til ventetid spesielt når man ikke med sikkerhet kan antyde når reguleringsplanen for nedre del av Bjørklundsveien er etablert og ferdigstilt. I planbeskrivelsen legges det opp for at det finnes alternative ruter for å komme seg til blant annet skole og hall. Ferdes man lengre opp Bjørklundsveien er det opparbeidet en gangbru som man kan ferdes trygt over. Administrasjonen mener sannsynligheten er større for at barneskole elever for eksempel vil velge ruter som er raskere og enklere å komme seg til skolen på. Etter å ha målt i kart, er vei til skole gjennom Sørmoveien kortere og mer trafikkvennlig enn langs Vesterålsveien hvor man må krysse veier uten tilrettelagt fotovergang. Eksempelvis adkomstvei opp til Blåbyhallen.

Administrasjonen mener planforslaget er godt utarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn og de forutsetninger som ble lagt til grunn for reguleringen.

Kommunedirektørens vurderinger

Sortland kommune anbefaler vedtak av planforslag.

KONKLUSJON

Administrasjonen anbefaler vedtak og godkjenning av reguleringsplanen.

Vedlegg:
Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - Strandskogmarka - Sortland kommune
Merknad til planforslag for Strandskogmarka - saksnummer 21/1105
Merknad til reguleringsplan for Strandskogmarka
Varsel om høring og offentlig ettersyn for Strandskogmarka i Sortland kommune
Merknader til detaljregulering av Strandskogmarka
Varsel om høring og offentlig ettersyn for Strandskogmarka
Høringsuttalelse - Reguleringsplan - Strandskogmarka - Sortland
NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Strandskogmarka, planID 1870 2021 360 - Sortland kommune
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Strandskogmarka - Sortland kommune
Vedlegg 2_Detaljregulering Strandskogmarka_AKU-01_Fagnotat Akustikk 22-08-2022
Vedlegg 3a_Detaljregulering Strandskogmarka_VAO-01_Fagnotat VAO-plan 25-08-2022
Vedlegg 3b_Detaljregulering Strandskogmarka_VAO-01_Fagnotat VAO-plan 25-08-2022_tegning
Vedlegg 4_Detaljregulering Strandskogmarka_Geoteknisk grunnundersøkelse 2022-JHAG-12-A
Vedlegg 5_Detaljregulering Strandskogmarka_Geoteknisk vurdering 2022-JHAG-12-B
Automatisk tilbakemelding - Varsel om høring og offentlig ettersyn for Strandskogmarka (L)(856792)
2023-02-28 Detaljregulering Strandskogmarka_PLANBESKRIVELSE_rev. 2_planforslag
2023-02-28 Detaljregulering Strandskogmarka_PLANBESTEMMELSER_rev. 2_planforslag
2023-02-28 Detaljregulering Strandskogmarka_PLANKART_rev. 2_planforslag_A3-L