



NORDLAND BYGG AS
Valljordveien 13
8226 STRAUMEN

Delegert vedtak Delegert teknisk/næring - nr. 9/21

Deres ref:	Vår ref 2021/539	Saksbehandler Svana Kristin Hollum,	Dato 03.05.2021
-------------------	----------------------------	---	---------------------------

Vedtak om begrenset høring av forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Åkerveien 4, planid 2018003

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

Kommunedirektøren vedtar å legge forslag til endring etter forenklet prosess av detaljreguleringsplan for Åkerveien 4 ut til begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 14.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til Sørfold kommune, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem. Med visse begrensninger har du rett til innsyn i sakens dokumenter.

Statsforvalteren i Nordland er klageinstans i saken.

Med hilsen

Svana Kristin Hollum
Arealplanlegger

Kopi til:
SALTEN ENTREPRENØR & EIENDOM AS

Valljordveien 13

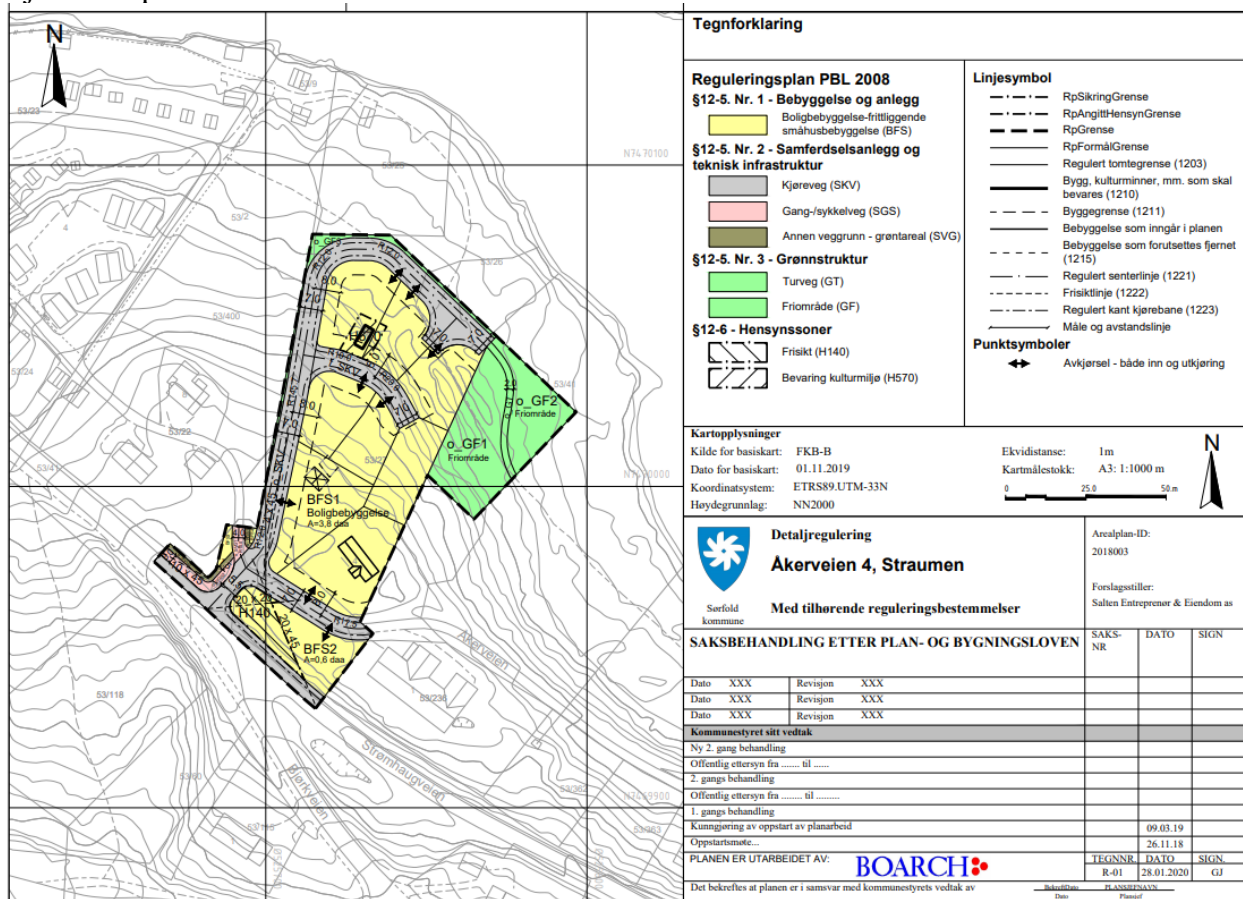
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Postadresse Sørfold Kommune, Strandveien 2, 8226 Straumen	Telefon 75 68 50 00	Bank 4638 07 00638	Org.nr 972 417 750
E-post: post@sorfold.kommune.no	www.sorfold.kommune.no		

Bakgrunn/saksopplysninger

Forslaget til detaljregulering av Åkerveien 4 er utarbeidet av BOARCH arkitekter AS på vegne av Salten Entreprenør & Eiendom. Gjeldende plan ble vedtatt i kommunestyret 16.06.2020. Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger på eiendommen Åkerveien 4 og etablering av tilstøtende friområde. Den gjeldende planen gir mulighet for oppføring av sju nye bolighus i tillegg til det bestående, eldre våningshuset.

Gjeldende plankart:



Bakgrunn for forslag til endringer i planen

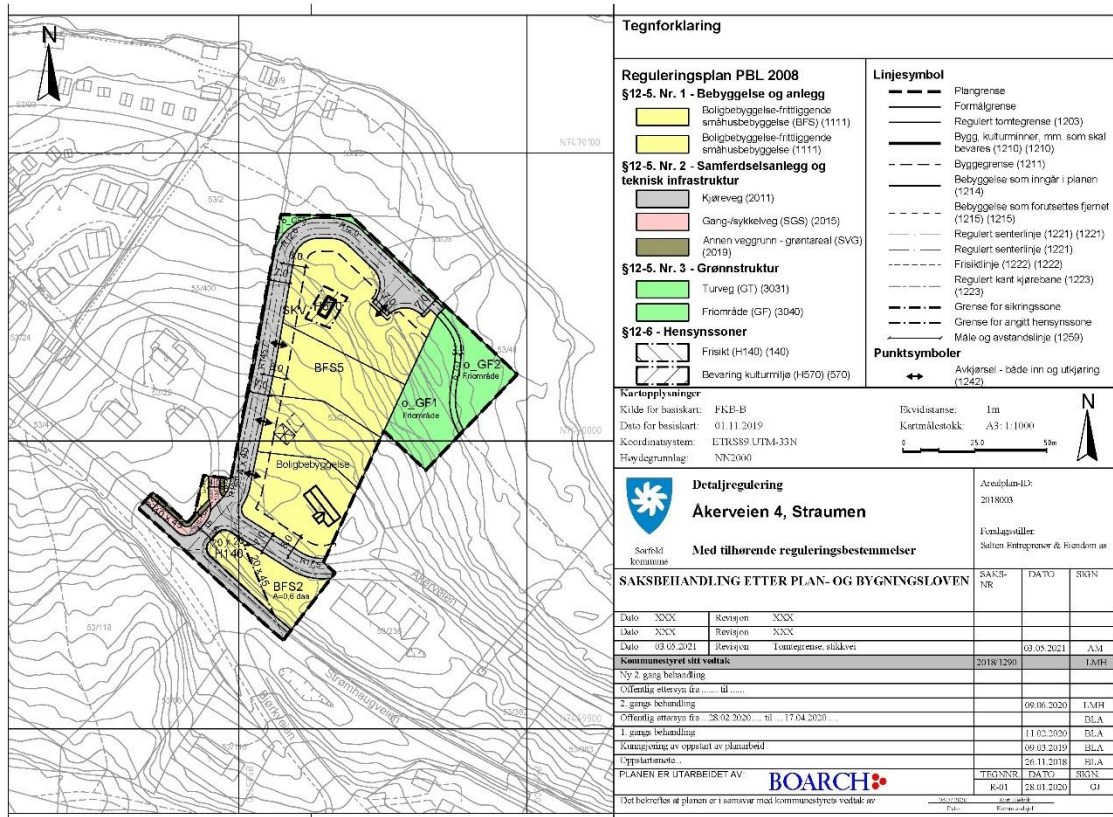
Bakgrunnen for endring av planen, er at tiltakshaver ønsker større og færre tomter enn det som er regulert. Dette begrunnes med at det er et bedre marked for større boliger med større tomter, belastningen i planområdet blir mindre, og bokvaliteten øker.

Det er innregulert eiendomsgrenser i plankartet, og tomtegrensene i plankartet ønskes endret. Ved endring av tomtegrenser vil alle tomter kunne ha adkomst fra o_SKV.

For å få til en mer gunstig plassering av bebyggelsen på den nordligste tomte, flyttes snuhammeren noe mot nordvest. Som følge av endring i tomtene, endres også antall og plassering av avkjørselspiler.

Foreslåtte endringer i reguleringsplanen

Forslag til nytt plankart:



Eiendomsgrensene i plankartet flyttes. Det legges opp til fire tomter som kan bebygges. Det vil si tre tomter, i tillegg til tomte med det bestående eldre våningshuset.

Felles vei, f_SKV, tas ut av planen, som følge av at alle tomtene kan ha avkjørsel fra o_SKV. Antall avkjørselspiler er redusert, og de er flyttet som følge av endring av tomtene.

Snuhammeren flyttes noe mot nordvest. Dette er for å få til en bedre plassering av bebyggelsen som er planlagt på den nordligste tomte.

Bestemmelser som endres:

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 1111

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (o_SKV og f_SKV) 2011
- Gang- og sykkelvei (o_SGS) 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) 2019

§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

- *Turvei (GT) 3031*
- *Friområde (GF) 3040*

§ 12-6 - Hensynssoner

- *Frisiktsoner H140*
- *Bevaring kulturmiljø H5*

Endres til:

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - *Bebyggelse og anlegg*

- *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 1111*

§12-5. Nr. 2 - *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

- *Kjørevei (o_SKV) 2011*
- *Gang- og sykkelvei (o_SGS) 2015*
- *Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) 2019*

§ 12-5 Nr. 3 – *Grønnstruktur*

- *Turvei (GT) 3031*
- *Friområde (GF) 3040*

§ 12-6 - Hensynssoner

- *Frisiktsoner H140*
- *Bevaring kulturmiljø H570*

Bestemmelse som tas ut:

«4.2.1.2 *f_SKV*

f_SKV omfatter stikkvei inn til tre boliger midt i boligområdet. Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type B2 med samlet veibredde 7,0 m.»

Vurderinger

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene det søkes om, går ikke utover hoveddrammene i planen. Endringene berører ikke viktige natur- og friluftsområder.

Flytting av snuhammer gjør at planlagt bebyggelse på tomta kan plasseres på en mer hensiktsmessig måte. Snuhammeren flyttes mot nordvest og veien gjøres noe kortere. Koblingen videre til friområdet ivaretas i endringen.

Det søkes om endring av planen som legger til rette for større tomter og mulighet til å bygge større boliger, noe som begrunnes med at det treffer markedet bedre enn gjeldende plan gjør. Forslaget legger opp til fire tomter i stedet for åtte. Planområdet er sentrumsnært, med gangavstand til skole, butikk og servicetilbud. Dette samsvarer med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023: «*Kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitik med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.*» I et folkehelse- og klimaperspektiv er det å kunne bo nært butikken og andre tjenester positivt, siden man kan gå eller sykle i stedet for å bruke bil. Dette kan tale for at det burde bygges tettere i dette området. I området rundt Straumen sentrum er det også i stor grad eneboliger. Den opprinnelige planen la opp til flere og mindre enheter, noe som kunne bidratt til en større variasjon i tilbud av boliger på Straumen.

Planområdet berører areal i strandsonen. Dette er allerede avklart i gjeldende detaljreguleringsplan. Strandsonen er attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse og hensyn til landskap og allmenne interesser må ivaretas. Når et areal som er viktig for allmennheten privatiseres og bygges ned kan det tale for at man burde bygge tettere for å utnytte arealet bedre slik at man dermed får mer igjen for det. Planområdet er nært Straumvatnet, som er drikkevannskilde og et friområde. En mindre belastning på området vil derfor kunne være positivt. Færre boliger i området gir også mindre trafikk i området. Som i den gjeldende planen, legger forslaget til endring av planen til rette for at området langs elva vil bli benyttet til friluftsmål, ved at det anlegges gapahuk og bål plass.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan, bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne og ikke berører viktige natur og friluftsområder. På bakgrunn av dette mener Kommunedirektøren at endringene kan behandles innenfor rammene av en enklere prosess, og at endringene kan sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14.