



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	27/21	08.06.2021
Kommunestyret	42/21	16.06.2021

Vedtak av endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Åkerveien 4, planid 2018003

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser Åkerveien 4 Straumen revidert 31.05.2020
- 2 Plankart Åkerveien
- 3 Plankart Åkerveien illustrasjonsplan 29042021-A3-L
- 4 Høringsuttalelser - Endring Åkerveien 4 - samlet
- 5 Vedtak om begrenset høring av forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Åkerveien 4, planid 2018003

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Åkerveien 4 (PlanID2018003) med planbestemmelser datert 28.05.2021 og reguleringsplankart datert 03.05.2021. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 08.06.2021

Behandling:

Det fremkom ingen merknader.

Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Åkerveien 4 (PlanID2018003) med planbestemmelser datert 28.05.2021 og reguleringsplankart datert 03.05.2021. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Enstemmig vedtatt

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.06.2021

Behandling:

Kolbjørn Mathisen ble ansett som inhabil i saken grunnet bror til eier av berørt firma, jf forvaltningslovens § 6 bokstav b.

Vedtatt med 14 stemmer.

Mathisen fratradte under behandling av saken.

Det fremkom ingen endringsforslag til kommunedirektørens innstilling.

Vedtak:

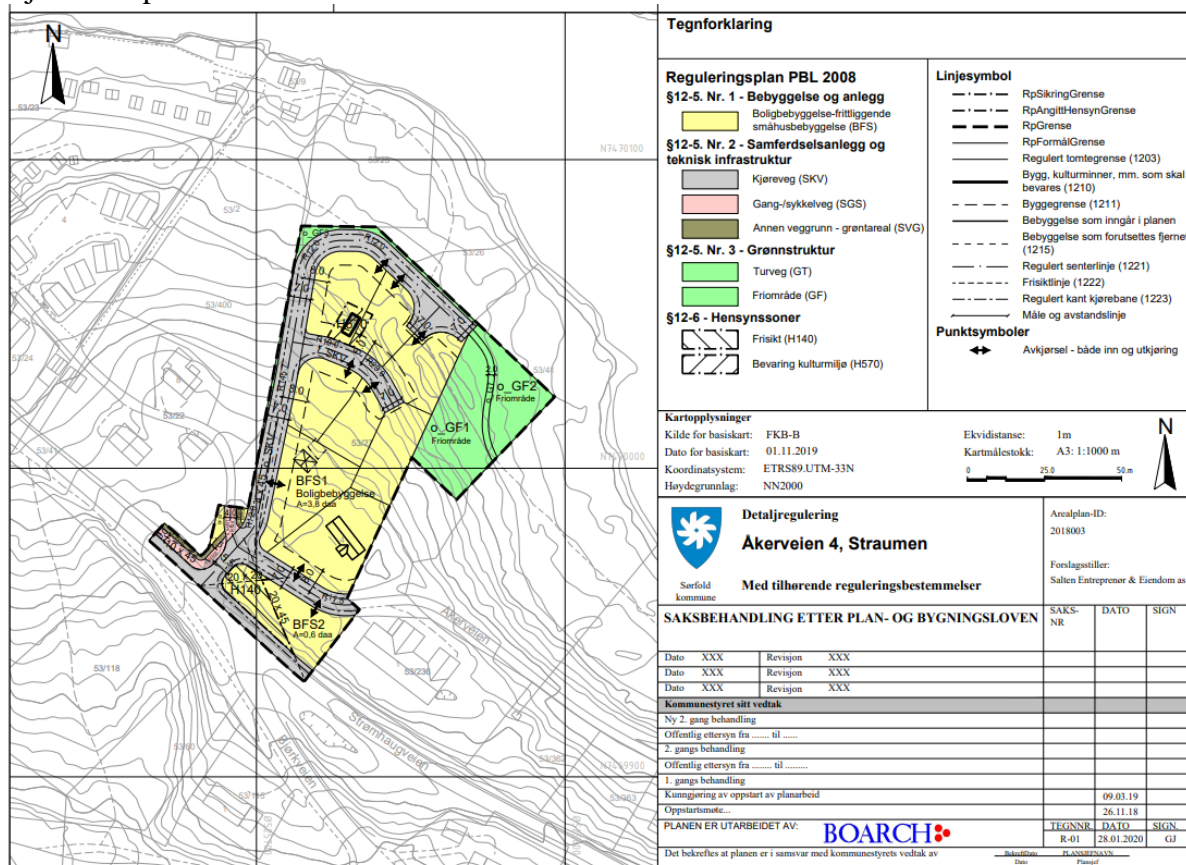
Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Åkerveien 4 (PlanID2018003) med planbestemmelser datert 28.05.2021 og reguleringsplankart datert 03.05.2021. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Innstilling fra formannskapet enstemmig vedtatt.

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 endring av 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.

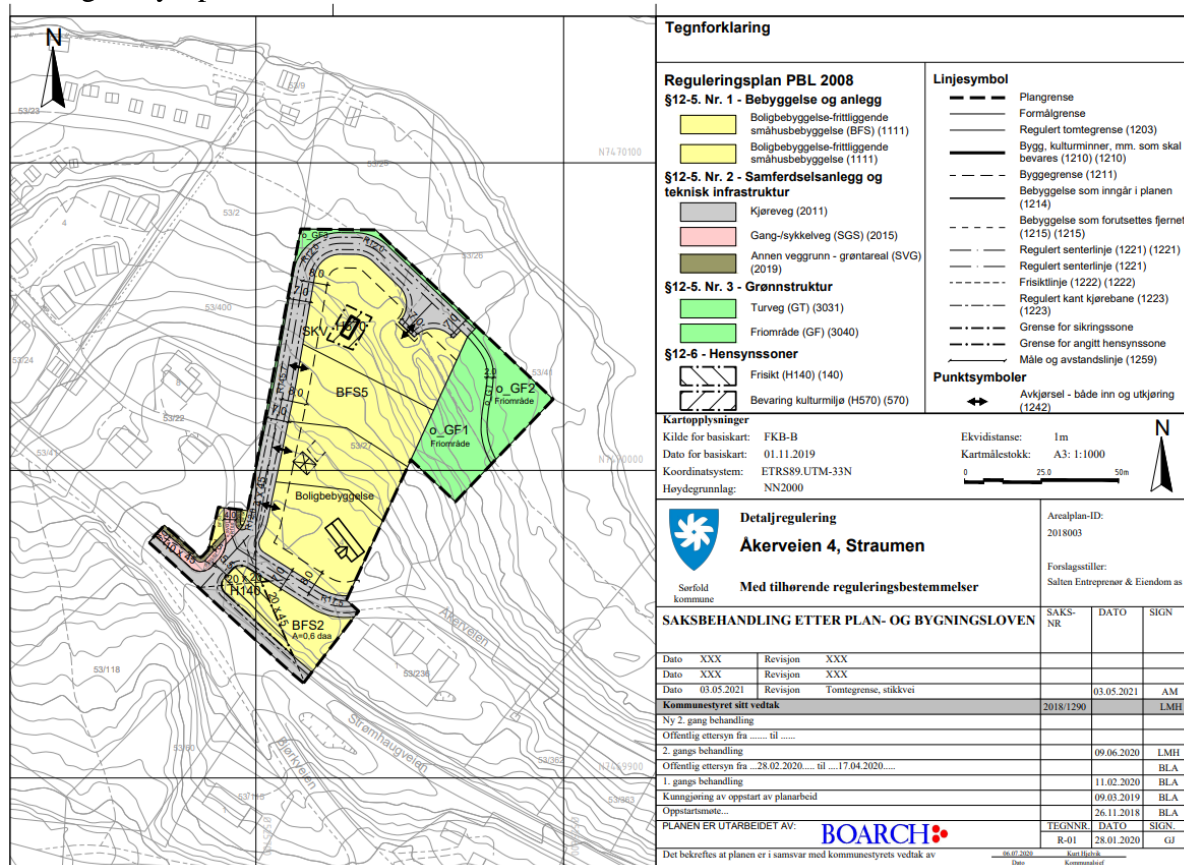
Foreslåtte endringer i reguleringsplanen

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 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.

Forslag til nytt plankart:



Bestemmelser som er endret:	Ny bestemmelse/endring:
<p>2. Planområdets arealformål og hensynssoner</p> <p>Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:</p> <p>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 1111 <p>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørevei (o_SKV og f_SKV) 2011 Gang- og sykkelvei (o_SGS) 2015 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) 2019 <p>§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Turvei (GT) 3031 Friområde (GF) 3040 <p>§ 12-6 - Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none"> Frisiktsoner H140 Bevaring kulturmiljø H570 	<p>2. Planområdets arealformål og hensynssoner</p> <p>Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:</p> <p>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 1111 <p>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørevei (o_SKV) 2011 Gang- og sykkelvei (o_SGS) 2015 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG) 2019 <p>§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Turvei (GT) 3031 Friområde (GF) 3040 <p>§ 12-6 - Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none"> Frisiktsoner H140 Bevaring kulturmiljø H570
<p>«4.2.1.2 f_SKV</p> <p>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.»</p>	<p>Bestemmelsen tas ut.</p>

Vurdering av endringsforslaget

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 sentrumspolitikk 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.

Prosess

Forslaget til endring av reguleringsplan ble sendt på høring til berørte parter og myndigheter, og det kom tre merknader til forslag til endring av planen.

Merknadene er gjengitt og kommentert i tabellen nedenfor.

Innsender	Merknad	Kommentar
Iris Salten	<p><u>Punkt 3.5 Avfallshåndtering.</u> <i>Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.</i></p> <p>endres til: Avfallshåndtering skal løses innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal løses i samråd med renovasjonsselskap og skal dokumenteres med godkjenning fra renovasjonsselskapet ved søknad om rammetillatelse.</p>	Punkt 3.5 Avfallshåndtering: Tas til følge. Bestemmelsen endres.

	<p><u>Punkt 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)</u> Fellesvei til eiendommene: Skal renovasjonsbil trafikker felles vei til eiendommene må vegen ved veg slutt ha snuhammer som ivaretar renovasjonsbilen jf. Renovasjonsforskriften i Salten §§11 og 12 og jf. TEK 17 og vedlegg Byggforsk 379.265 pkt. 8, fig 82b.</p> <p>Ved bruk av snuhammer må ikke det medføre konflikt med innkjøring til eiendom. Størrelsen på snuhammer må fremkomme i utenomhusplanen.</p> <p><u>Punkt 7 Rekkefølgebestemmelser:</u> 7.1 Før rammetillatelse (felt BFS) kulepunkt 2; <i>Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.</i> endres til: Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og godkjent av renovasjonsselskapet.</p>	<p>Punkt 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: f_SKV er ikke lenger med i planen etter endringen, hvis det vises til den som var i opprinnelig vedtatt plan. Veien som går til boligene, vil være offentlig og vil ha snuhammer i enden av veien. Snuhammeren er dimensjonert etter liten lastebil i Statens vegvesens håndbok N100.</p> <p>I den gjeldende planen var det en avkjørsel fra snuhammeren, og det er fortsatt regulert en avkjørsel fra snuhammeren etter endringen av planen. Størrelse på snuhammeren skal komme frem i utenomhusplanen.</p> <p>Punkt 7 Rekkefølgebestemmelser: Tas til følge. Bestemmelsen endres.</p>
NVE	NVE har ikke innspill eller merknader til endringen.	Tas til orientering.
Nordland fylkeskommune	I utgangspunktet gjelder samme bestemmelser for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. For at planen skal kunne behandles etter forenklet prosess må endringen i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hovedrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. §12-14 andre ledd. Vi er enig i kommunens vurdering om at endringen kan gjennomføres etter en forenklet planprosess. Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland. Fylkeskommunen har derfor ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.	Tas til orientering.

	Kulturminner: Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader til den foreslåtte reguleringsendringen.	Tas til orientering.
--	--	----------------------

Endring av reguleringsplanen etter begrenset høring

I tillegg til forslag til endring av bestemmelser som ble sendt på høring, endres planbestemmelsene i henhold til Iris Salten sin uttalelse:

Bestemmelse som endres:	Opprinnelig tekst	Ny tekst
§ 3.5 Avfallshåndtering	<i>Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.</i>	<i>Avfallshåndtering skal løses innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal løses i samråd med renovasjonsselskap og skal dokumenteres med godkjenning fra renovasjonsselskapet ved søknad om rammetillatelse.</i>
§ 7.1 Før rammetillatelse (felt BFS), kulepunkt 2	<i>Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.</i>	<i>Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og godkjent av renovasjonsselskapet.</i>

Vurdering etter begrenset høring

Noen av merknadene til endring av reguleringsplanen går ikke på det som har blitt endret i planen. Det vurderes likevel at endringene er av en slik art at de kan innlemmes i planen uten ny høring. Endring av bestemmelser etter innspill fra Iris Salten utgjør i stor grad en presisering av hvem som skal godkjenne plan for avfallshenting og valgt løsning og plassering av avfallsløsning.

I tillegg til merknader til bestemmelsene, hadde Iris Salten også merknader til avkjørsel og snuhammer, og at ved bruk av snuhammer må det ikke medføre konflikt med innkjøring til eiendom. I den gjeldende planen var det en avkjørsel fra snuhammeren, og det er fortsatt regulert en avkjørsel fra snuhammeren etter endringen av planen. Det gjøres ingen endring i plankartet og plassering av avkjørsler etter begrenset høring. Det bør imidlertid sikres i byggesaken at det lar seg gjøre. Iris Salten skal godkjenne avfallsplan og valgt løsning for avfall og plassering. Det er ikke gjort andre endringer i planen etter begrenset høring av endring av reguleringsplan for Åkerveien 4.

Endringen har vært sendt på begrenset høring til berørte naboer og myndigheter som har fått mulighet til å komme med merknader. Bestemmelsene er endret i samsvar med innspillet fra Iris Salten. Ingen andre har kommet med merknader til forslag til endring av reguleringsplanen.

Konklusjon og anbefaling

Endringen vil ikke endre intensjonene bak planen og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller interessene til berørte myndigheter, eiere og festere. Planendringen medfører ingen vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av planen. Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess vurderes derfor til å være oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at omsøkte endring av detaljregulering for Åkerveien 4 vedtas.