



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	34/22	02.06.2022
Kommunestyret	28/22	16.06.2022

Vedtak: endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen, planID 1845 1982003

Vedlegg

- 1 Plankart revidert 23.05.2022
- 2 Reguleringsbestemmelser rev. 23.05.2022
- 3 Reguleringsendring - Merknadsbehandling (1)
- 4 Endring av reguleringsplan etter enklere prosess, Boligfelt Sørfjordmoen

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen med planbestemmelser og plankart datert 23.05.2022. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 02.06.2022

Behandling:

Det fremkom ingen merknader til kommunedirektørens innstilling.

Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen med planbestemmelser og plankart datert 23.05.2022. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.06.2022

Behandling:

Det fremkom ingen endringsforslag.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar endringene av reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen med planbestemmelser og plankart datert 23.05.2022. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Innstilling fra plan- og ressursutvalget enstemmig vedtatt.

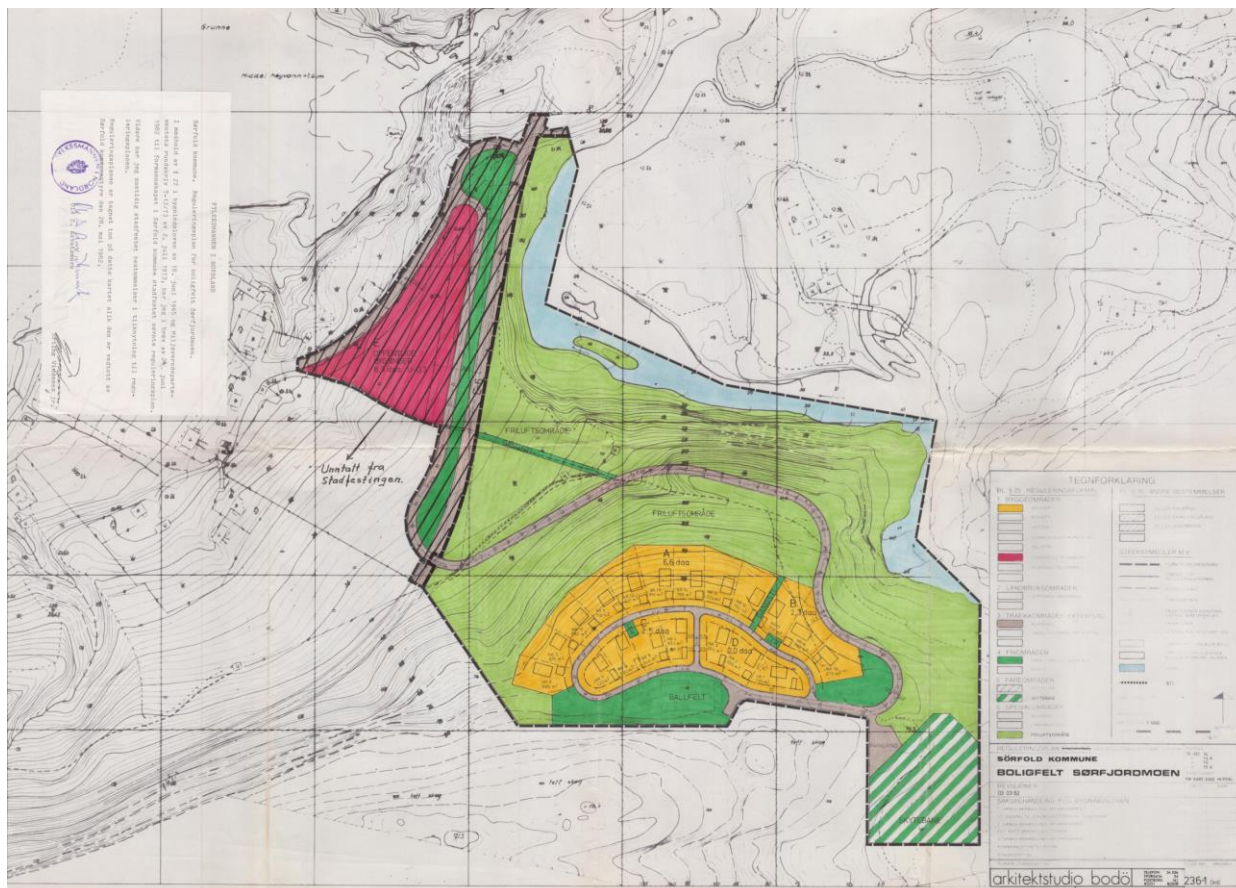
Saksopplysninger

Forslaget til endring av reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS på vegne av Sørfold kommune. Gjeldende reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen ble vedtatt av kommunestyret 24.06.1982. Planen før foreslått endring gir mulighet for oppføring av ni nye bolighus.

Bakgrunn for forslag til endring av planen

Reguleringsplanen er den eneste reguleringsplanen på nordsida som har regulerte areal til boligformål. For å kunne imøtekomme de signaler som er gitt av grendelagene, lokale næringsaktører og byggenæringen har kommunen vurdert at det er nødvendig å gjøre endringer i eksisterende reguleringsplan for Boligfelt Sørfjordmoen. Størrelsene på tomtene setter begrensninger for utnyttelsen da tillatt bebygd areal vil være mellom 137 –195 m² inkludert to biloppstillingsplasser/garasjer. Garasjer med grunnflate på inntil 35 m² er også små i forhold til dagens krav i befolkningen, og lokale snøforhold i området gjør at de fleste ønsker å ha garasje til husstandens biler. Det ble i Plan- og ressursutvalget vedtatt den 17.04.2020 at tomteplanen samt maks bebygd areal for garasje skal endres for å legge til rette for økt boligbygging i Sørfjorden.

Gjeldende plankart:



Foreslåtte endringer i reguleringsplanen

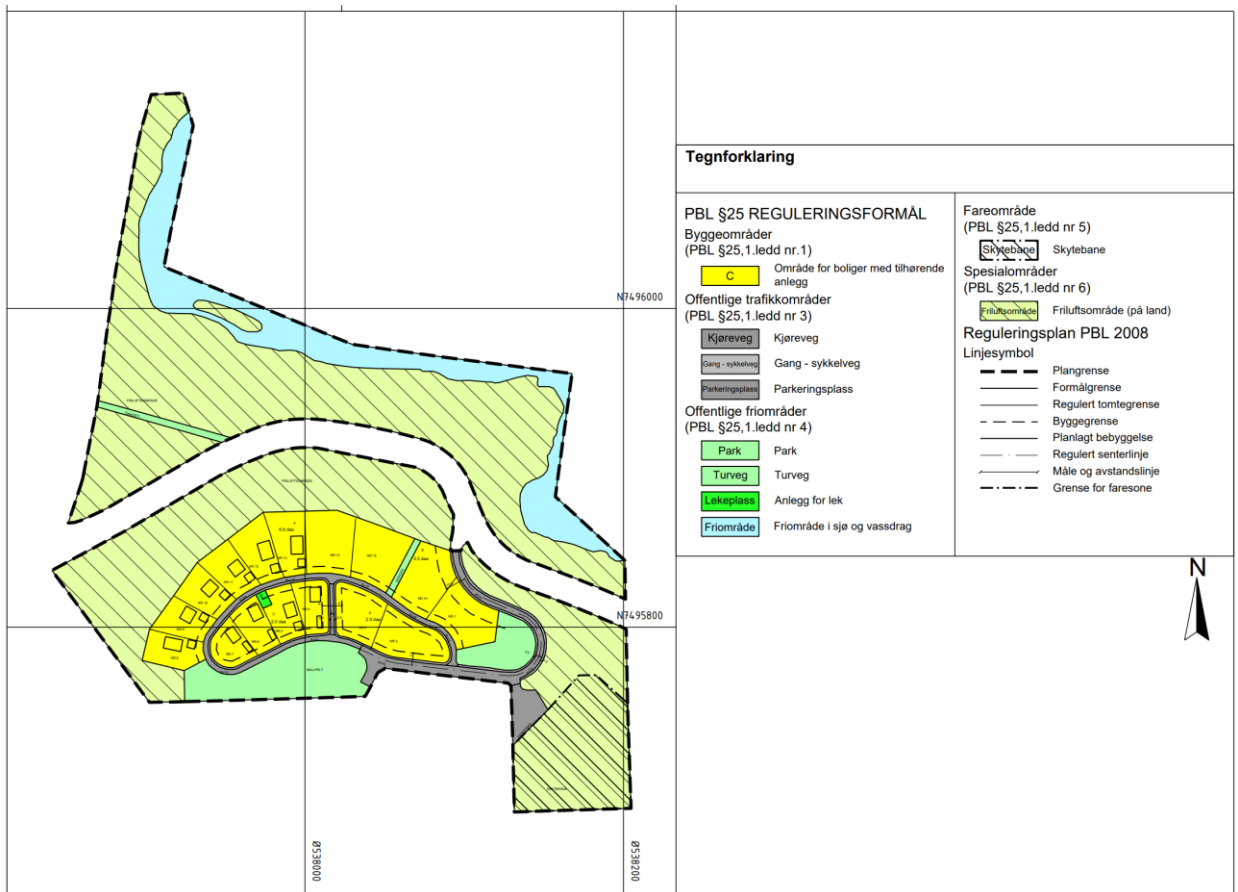
Tomteinndelingen endres fra ni til seks på kartet for tomtene markert 1 til 3 og 14 til 19. Lekeområdet ved tomt 17 flyttes og arealet slås sammen med friareal øst for tomt 19. Tomtene blir markert med nytt nummer tilpasset de eksisterende.

Reguleringsbestemmelsene for område med boligbebyggelse åpner for at garasjer kan ha et bebygd areal BYA på maksimalt 60 m². De åpner også for at nye boliger kan ha pulttak i tillegg til saltak.

Det stilles krav til geoteknisk prosjektering ved rammesøknad.

På gjeldende plankart er det et område mot nordvest med svart skravur. Dette området har også egne planbestemmelser. Området ble imidlertid unntatt fra stadfestingen av reguleringsplanen i henhold til merknader gitt av Statens vegvesen i opprinnelig planprosess. Det skraverte området og bestemmelser i tilknytning til dette fjernes derfor fra plankartet og planbestemmelsene.

Forslag til nytt plankart:



Bestemmelser som er endret:	Ny bestemmelse/endring:
<p>I. Reguleringsbestemmelser for område med boligbebyggelse</p> <p>§4 tredje ledd: For tomt nr. 1 og 4 plasseres bygningene i samsvar med byggegrenser.</p> <p>§ 5 andre ledd: Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.</p> <p>§6 første ledd: Bygningene skal ha saltak.</p>	<p>I. Reguleringsbestemmelser for område med boligbebyggelse</p> <p>§4 tredje ledd: For tomt nr. 2 og 4 plasseres bygningene i samsvar med byggegrenser.</p> <p>§ 5 andre ledd: Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 60 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.</p> <p>§6 første ledd: Bygningene skal ha saltak eller pulttak.</p> <p>§11 (forslag til ny bestemmelse) Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.</p>
<p>II. Reguleringsbestemmelser for område med offentlig bebyggelse og andre reguleringsformål.</p> <p>§2.</p>	<p>II. Reguleringsbestemmelse for andre reguleringsformål.</p>

<p><u>Område for offentlig bebyggelse.</u> <i>Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.</i></p> <p>§3 <u>Friområder.</u></p> <p>§4 <u>Friluftsområde.</u></p>	<p><i>Bestemmelsen tas ut.</i></p> <p>§2 (Ny nummerering) <u>Friområder.</u> <i>Bestemmelse uendret</i></p> <p>§3 (Ny nummerering) <u>Friluftsområde.</u> <i>Bestemmelse uendret.</i></p>
--	---

Vurdering av endringsforslaget

Det foreslås en endring av reguleringsplanen som legger til rette for større tomter og dermed mulighet til å bygge større boliger. Det åpnes også for å kunne bygge større garasjer.

Administrasjonen vurderer at dette vil bidra positivt for å få tilflytning på nordsida i Sørfold kommune. Dette samsvarer med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023: «Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.» og «Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.»

Prosess

Forslaget til endring av reguleringsplan ble sendt på høring til berørte parter og myndigheter, og det kom fem merknader til forslag til endring av planen. Kopi av merknadene følger saken.

Sammendrag av merknadene med kommentarer fra forslagsstiller er gjengitt under:

Innsender	Merknad	Kommentar
Statens vegvesen (SVV) Datert 25.02.2022	SVV har ingen merknader til endringene som er foreslått. Krav til adkomstutforming for bedre trafiksikkerhet og til støy og støv i anleggsfasen burde vurderes	Tas til følge Det legges inn bestemmelse for anleggsperioden som lyder «Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet, støvdemping og støyforhold. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av

		luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.»
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Datert 30.03.2022	NVE mener at reguleringsplanen fra 1982 ikke ivaretar dagens krav til sikkerhet mot skred, jf. TEK17 § 7-3. I dette tilfellet er mange av tomtene allerede bygget ut. For de resterende tomtene er det svært viktig at reell fare avklares før utbygging og senest i forbindelse med byggesak.	I forslag til reguleringsendring er geoteknisk prosjektering stilt som rekkefølgekrav før rammetillatelse kan gis, dette skal avdekke manglene krav fra det opprinnelige fra 1982.
Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS) Datert 22.02.2022	Krav til støy, støv og trafikk i anleggsfasen burde vurderes.	Vi viser til svar gitt til Statens vegvesen ang. anleggsperioden.
Sametinget Datert 22.03.2022	Sametinget har ingen innvendinger til reguleringsendringene.	Tas til orientering
Iris Service (IRIS) Datert 08.03.2022	Planområdet har en utfordrende tilkomst med bratt stigning fra E6 som gir utfordringer i vinterhalvåret. Veiareal rundt dagens etablerte boliger holder ikke den standard som forventes av offentlig kommunal vei. Nytt offentlig veiareal til øvrige tomter samt snuplass må ha en standard som er gitt iht Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming og være dimensjonert for lastebil (L). Hvis veiareal skal være privat vei må NS 9432:2014 legges til grunn for utforming av veiarealet. Avvik på oppgitte vegnormer vil medføre at renovasjonsbilen ikke vil trafikkere nytt veiareal. Det burde stilles krav til tiltakshaver om at avfallsløsningen inntegnes på situasjonsplan til eiendommen	For det gjenstående gatenett som ikke er oppført forutsetter reguleringsplanen ensidige gatenett med veibredde mellom 3 og 3.5m med 0,5m fortau i tråd med Tabell 3.3 i N100 og vendehammer for lastebil (L) er i tråd med Figur 4.53 i N100. Reguleringsplanen med tilhørende mindre endring blir ikke til hinder for opparbeidelse etter gjeldende standard, og kommunen, som eier tomtene og veien, vil opparbeide veien etter gjeldende standard når den tid kommer. For øvrig er avfallssystem og kildesortering ivare tatt i TEK17.

Endring av reguleringsplanen etter begrenset høring

I tillegg til forlag til endring av bestemmelser som ble sendt på høring, endres planbestemmelsene i henhold til uttalelse fra Statens vegvesen. Endringen består i at det føyes til en bestemmelse for anleggsperioden:

§12:

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafikksikkerhet, støvdemping og støyforhold. Luftkvalitets – og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Vurdering etter begrenset høring

Noen av merknadene til endring av reguleringsplanen retter seg mot forhold som ikke er blitt endret i planen. Det gjelder innspillet fra Statens vegvesen og Helse- og miljøtilsyn Salten som i stor grad ivaretar og beskytter omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Dette er ivaretatt med en ny bestemmelse.

Iris Salten hadde merknad vedrørende nytt offentlig veiareal til de tomter som er endret størrelse på samt at det bør stilles krav til tiltakshaver at avfallsløsningen skal inntegnes på situasjonsplanen. Sørfold kommune har kjøpt arealet med ubebygde tomter. Når tomtene skal bebygges skal kommunen opparbeide den nye veien etter gjeldende veinormer dimensjonert for lastebil (L) slik at renovasjonsbilen kan trafikkere det nye veiarealet.

Endringen av reguleringsplanen 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 mottatte innspill. Det vurderes at endringene er av en slik art at de kan innlemmes i planen uten ny høring.

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 Boligfelt Sørfjordmoen vedtas.