



SØRFOLD KOMMUNE

**PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN
FOR ÅKERVEIEN 4, STRAUMEN, SØRFOLD KOMMUNE
PLAN ID 2018003**

Utarbeidet av

BOARCH

BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70
E-post: post@boarch.no

28.01.2020

Rev. 24.05.2020 pkt. 6.17.

Innhold

1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Konsekvensutredning.....	5
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	6
4.1 Overordnede planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4.4 Temaplaner.....	10
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1 Beliggenhet.....	11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	16
5.3 Stedets karakter	16
5.4 Landskap.....	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	17
5.6 Naturverdier	20
5.6.1 Naturmangfold	20
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	20
5.7.1 Plan- og vernestatus for området	20
5.7.2 Områdets funksjonelle kvaliteter	20
5.7.3 Alternative områder for friluftsliv	21
5.7.4 Verdivurderinger	21
5.8 Landbruk.....	22
5.9 Trafikkforhold	22
5.9.1 Kjøretrafikk.....	22
5.9.2 Parkering.....	22
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk	23
5.9.4. Kollektivtilbud.....	23
5.9.5 Ulykkessituasjon	23
5.10 Barns interesser.....	23

5.11 Sosial infrastruktur	24
5.12 Universell tilgjengelighet.....	24
5.13 Teknisk infrastruktur	24
5.14 Grunnforhold.....	26
5.14.1 Rasfare.....	26
5.14.2 Radon.....	28
5.14.3 Flomforhold.....	28
5.15 Støyforhold.....	29
5.16 Luftforurensing.....	29
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	30
5.18 Næring.....	30
5.19 Analyser/utredninger	30
6 Beskrivelse av planforslaget	31
6.1 Planlagt arealbruk.....	32
6.1.1 Reguleringsformål	32
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	33
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	34
6.3.1 Bebyggelsens høyde og utforming	35
6.3.2 Grad av utnytting.....	35
6.3.3 Bylandskapsanalyse.....	35
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	35
6.3.5 Støy.....	35
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	35
6.5 Parkering	36
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	36
6.7 Trafikkløsning	36
6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering	36
6.7.2 Utforming av veger.....	36
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	36
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	37
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	37
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	37
6.9 Miljøoppfølging	37
6.10 Universell utforming.....	37
6.11 Uteoppholdsareal.....	37
6.12 Kollektivtilbud.....	37
6.13 Kulturminner	37
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	37

6.15 Plan for avfallshenting.....	37
6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	37
6.17 Rekkefølgebestemmelser.....	38
6.17.1 Før rammetillatelse (felt BFS).....	38
6.17.2 Før igangsettingstillatelse (felt BFS).....	38
6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS).....	38
7 Konsekvensutredning.....	38
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	39
8.1 Stedets karakter.....	39
8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	39
8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	39
8.4 Uteområder.....	39
8.5 Trafikkforhold.....	39
8.6 Barns interesser.....	39
8.7 Universell tilgjengelighet.....	39
8.8 Energibehov – energiforbruk.....	39
8.9 ROS.....	40
8.10 Jordressurser/landbruk.....	40
8.11 Teknisk infrastruktur.....	40
8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	40
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....	40
8.14 Interessesmotsetninger.....	40
8.15 Avveining av virkninger.....	40
9 Innkomne innspill.....	40
9.1 Merknader.....	40
10 Avsluttende kommentar.....	44
11 Vedlegg.....	44

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nye boliger på eiendommen Åkerveien 4, gnr. 53, bnr. 27 og etablering av tilstøtende friområde.

Planarbeidet omfatter eiendommen gnr. 53 bnr. 27 og del av bnr. 41.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Salten Entreprenør & Eiendom AS, Valljordveien 13, 8226 Straumen. E-post: post@saltene.no

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø. E-post: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Planområdet omfatter hele og deler av følgende bnr. innen gnr. 53:

Bnr.	Eier	Adresse
27	Salten Entreprenør & Eiendom AS	Valljordveien 13, 8226 Straumen
41	Sørfold kommune	Rådhuset, 8226 Straumen

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen.

2.4 Utbyggingsavtaler

I oppstartannonser er det kunngjort oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom Salten Entreprenør & Eiendom AS og Sørfold kommune.

2.5 Konsekvensutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartmøte 26.02.2019 og konklusjon var

- a. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket kommer inn under punkt 25 i vedlegg I som omhandler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Det vurderes at tiltaket kan få vesentlig virkning etter § 10 tredje ledd bokstav b som omhandler blant annet «... områder som er særlig viktige for friluftsliv». Dette grunnet en omregulering av friluftareal i gjeldende plan. I følge rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen står det at: «Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egent til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning».

- Strandsone ved vassdrag
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminner

Konsekvensutredningen er innbakt i denne planbeskrivelsen.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartmøte avholdt 26.11.2018. Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 09.03.2019 med frist 26.04.2019.

Det er mottatt 7 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9.

For øvrig følges plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

Fylkesplan for Nordland. 2013-2025 Regional plan.

Planen definerer mål, strategier og arealpolitiske retningslinjer for utviklingen i Nordland. Av særlig betydning for reguleringsplan for Åkerveien 4 er disse punkter:

- 8.2 By- og tettstedsutvikling

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- i) Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.

- 8.3 Naturressurser, kulturminner og Landskap

- c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevels arena.

- 8.6 Klima og klimatilpasning

- d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

- Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
 - Nasjonal politikk pålegger kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- kap. 8.5 Kystsonen
- f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

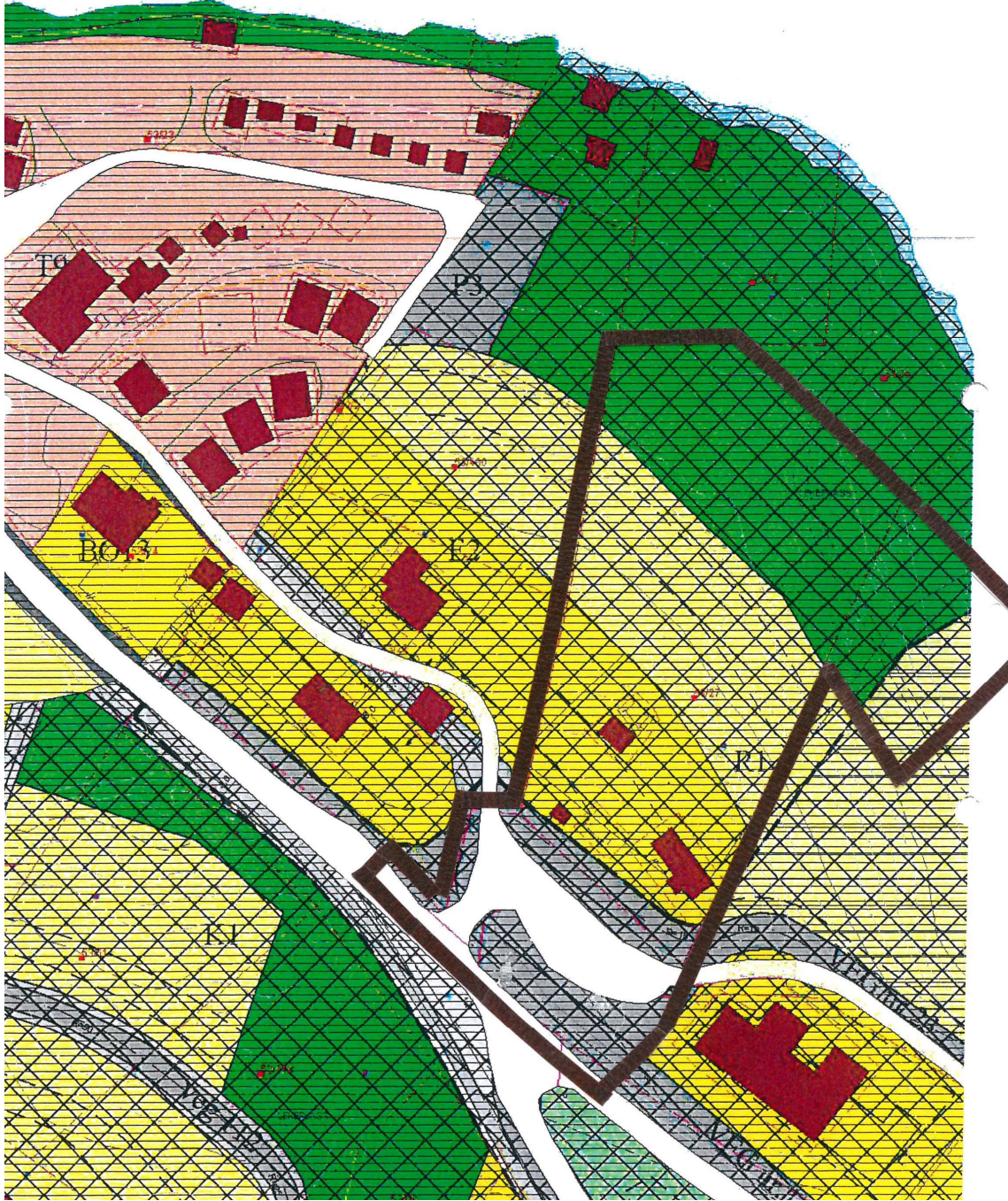
Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2009 - 2021 er vedtatt i kommunestyret 30.09.2010.

Blant punkter i bestemmelsene som får virkning for dette planområdet trekkes frem:

- **§ 1.4. Generelt for hele kommunen**
 - a) I 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag er oppførelse av ny bebyggelse, utvidelse eller fradeling til dette formål forbudt dersom området ikke inngår i en kommunedel-, regulerings- og bebyggelsesplan samt LNF-område avsatt til spredt bygging med egne avstandskrav, se tabell.
 - f) Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Uteoppholdsareal (MUA) skal pr bolig være på minst 100 m² og med minimumsbredde på 7,0 m. Ved boliger med flere boenheter skal arealet økes med 25 m² per boenhet. Adkomst og parkering skal ikke medregnes i MUA.
 - g) Ved planlegging og tiltak skal det påses at eksisterende snarveier og tråkk ikke forsvinner/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.
- **§ 2. Byggeområder**
 - § 2.2 Rekkefølge i utbyggingen**
 - a) For utbyggingsområder innenfor eller i nærheten av faresonene i temakart for skredkartlegging og kvikkleire skal geotekniske undersøkelser gjennomføres før reguleringsarbeidet starter.
- **§ 2.4 Fremtidige boligområder**
 - a) Utbyggingen kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon (atkomstveg, gang- og sykkelsti) er etablert.
 - b) Ved utbygging skal egnede oppholdsarealer for barn- og unge lokaliseres før boliger og vei planlegges. Felles arealer for lek og felles oppholdsarealer ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.
 - c) Bygg, uteoppholds- og lekeareal for barn og unge skal plasseres i god avstand fra høyspentlinjer og transformatorer. Trafikkareal, fareområde, støyområde (mer enn 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal regnes ikke som ute-/lekeareal.

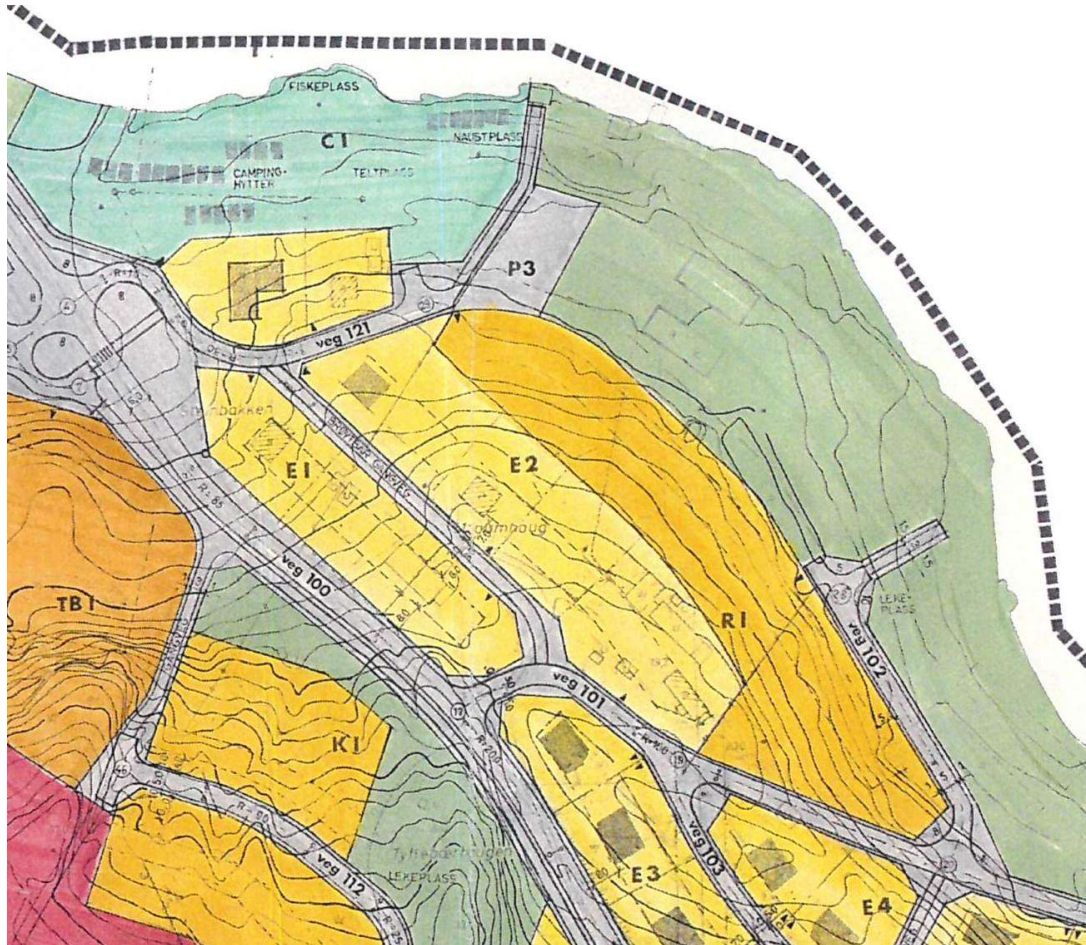
- d) Barn og unge skal ha tilgang til friområde som nærlekeplass på minimum 150 m² og maksimalt 50 m fra boligen i sitt nærområde. Nærlekeplass tilrettelegges for hver 25 bolig. Lekeplasser skal ha trafiksikker atkomst tilrettelegges både for sommer- og vinterbruk.



Figur 1. Utsnitt av kommunedelplan for Straumen hvor også gjeldende reguleringsplan vises. Planområdet markert med brun strek. Planområdet går over feltene E2 og R1 i tillegg til friområdet langs Straumvatnet. (Den gule fargen i forlengelse av friområdet skal være grønn, se fig. 2 og 3 nedenfor.)

Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

Ingen spesielle ut over hva som er gjengitt over.



Figur 2. Utsnitt fra reguleringsplan for Straumen I og II vedtatt i 1972. Åkerveien er på planen betegnet veg 101, Strømhaugveien veg 100.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Straumen I og II plan ID 1971001 gjelder for planområdet. Planen ble vedtatt 04.10.1972 og det var mindre endringer i reguleringsbestemmelsene 24.11.1986 og 30.05.2006.

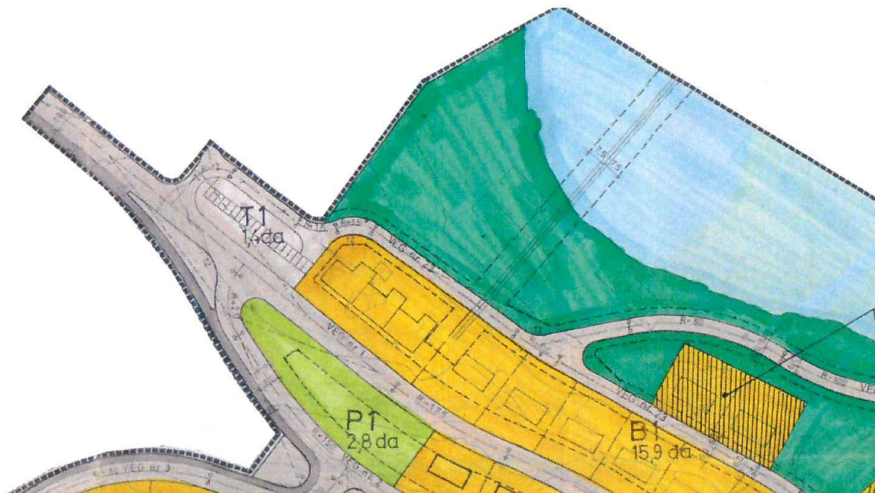
Planområdet går over feltene E2 og R1 i tillegg til grøntområdet (offentlig friområde) langs Straumvatnet. Grøntområdet har en bredde på ca. 60 m langs vannet.

Relevante punkter i reguleringsbestemmelsene:

§ 4. Område for boligbebyggelse, mrk. TB, R, K og E

2. Området for rekkehusbebyggelse er gitt betegnelsen R. [...] Utnyttelsesgraden må være maks. 0,25 av netto tomteareal. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

3. Område for frittliggende våningshus er gitt betegnelsen E. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate sokkeletasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. [...] Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ nettoareal pluss garasje. [...]



Figur 3. Utsnitt fra reguleringsplan for Straumen 2 Sør, vedtatt 1977. Parkeringsområdet T1 inngår i vårt planområde.

Reguleringsplan for Straumen 2 Sør Plan ID 1977001 gjelder for det tilstøtende området i sør og øst for Åkerveien 4. Planen er vedtatt 09.11.1977 og med mindre endringer flere ganger, sist endring i planbestemmelsene 30.05.2006.

Vårt planområde går ca. 30 x 30 m inn på friområdet. Planområdet omfatter også parkeringsplassen T1.

For friområdet angir planbestemmelsene:

§ 3 Friområder

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

4.4 Temaplaner

Her er ingen spesielle temaplaner ut over hva som er henvist til over.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rundskriv T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging
- Retningslinje T-1442 behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012

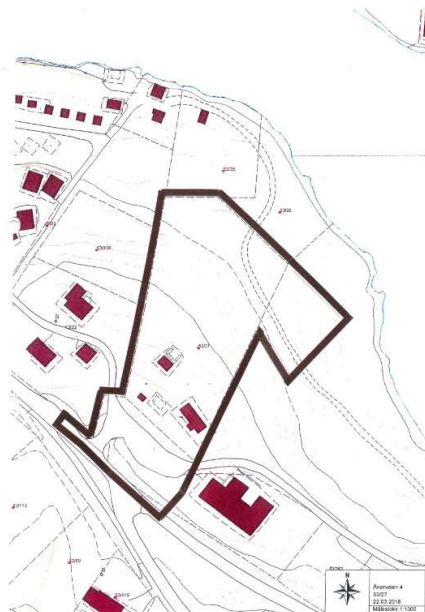
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Figur 4. Kartutsnitt over Straumen med planområdet markert med rød sirkel. Kartunderlag fra Norkart. Planområdet ligger sentralt på Straumen, rett nord for skolen, ned mot Straumvatnet.

Kart over planområdet

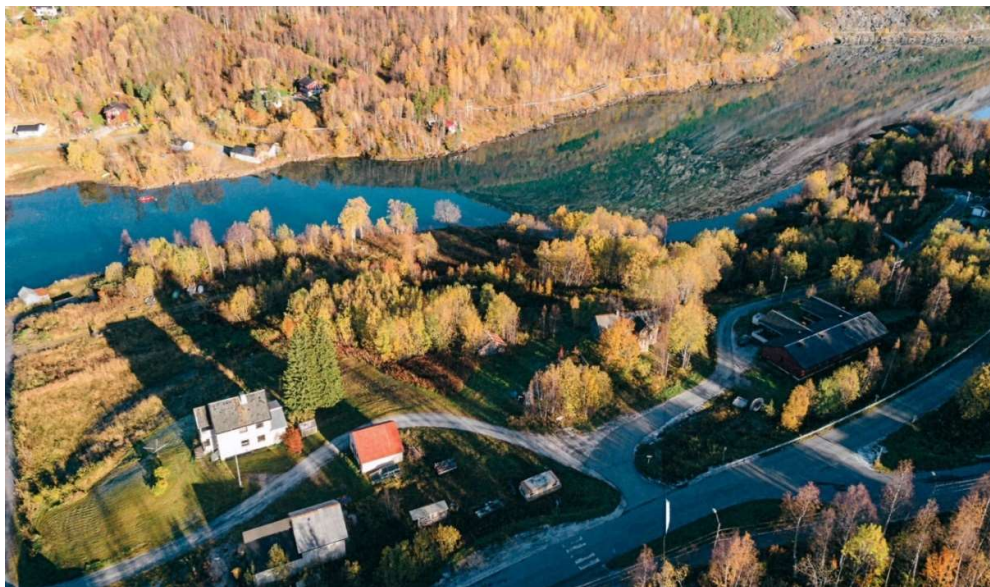


Figur 5. Planområdet er markert med mørk brun linje.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planavgrensningen følger eiendomsgrensene mot nord, øst og vest. Mot syd er planavgrensningen lagt i c/l tilstøtende gate, Strømhaugveien, og medtar Åkerveiens del og kryss med Strømhaugveien. Her medtas også fotgjengerovergangen over Strømhaugveien. Mot Straumvatnet, mot øst, medtas en del av friområdet for å legge til rette for opparbeidelse av dette for turgåere.

Planområdet er på totalt ca. 8,2 daa.



Figur 6. Luftfoto med avkjørselen fra hovedveien nederste i bildet. Sett mot NØ. Fotgjengerovergangen over hovedveien vises. Strømhaugveien går i bue fra hovedveien mot venstre. Foto fra salgsprospektet.



Figur 7. Den bestående bygningen Åkerveien 4 sett fra øst. Foto Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 8. Grunnmur og rester av fjøset på Åkerveien 4, vestenfor våningshuset. Sett fra vest. Foto Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 9. Åkerveien 4 sett fra avkjørselen fra hovedveien. Åkerveien går mot høyre. Den røde bygningen til høyre er Åkerveien 1. Foto Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 10. Nedre del av tomten sett mot SØ. Foto: Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 11. Tysk bunker/oppholdsrom fra 2. verdenskrig i nedre del av tomten, sett mot øst. Foto: Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 12. Naust langs Straumvatnet på tilstøtende eiendom nord for planområdet. Foto: Gisle Jakhelln okt. 2018.



Figur 13. Tomten med den bestående bygningen, Åkerveien 4, til venstre i bildet. Naust mot Straumvatnet til høyre i bildet. Sett fra andre siden av Straumvatnet, mot syd. Foto Gisle Jakhelln okt. 2018.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet har den gamle gårdsbebyggelsen, Åkerveien 4, i søndre, øvre del av området. Her står det to-etasjes våningshuset og rester etter fjøset.

Området er ellers ubebygget bortsett fra en jordkjeller i nordre del av tomten.

Bebyggelsen i de tilstøtende områdene er stort sett eneboliger i to etasjer med enkelte én-etasjes bygninger. Tilstøtende område i nordvest er campingplass med små campinghytter. Langs Straumvatnet er det noen naust.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Planområdet ligger mellom eneboligområder vestenfor og sønnenfor. Områdene har en åpen karakter med kontakt til Straumvatnet nordenfor.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Planområdet har et flatere parti øverst, mot Åkerveien, og et flatere parti nederst, mot Straumvatnet. Det mellomliggende partiet har relativt sterkt fall mot nordøst.

På grunn av terrengfallet er det gode utsiktsforhold i sektoren NV - Ø ut over Straumvatnet og fjellene.

Her er gode solforhold. Det er et godt lokalklima, lite utsatt for sterke vinder, men her kan bli liggende lomme av kaldluft om vinteren.

Det er tilgrodd med små busker og noen større trær på dette tidligere jordbruksområde.

- Estetisk og kulturell verdi

Området i seg selv markerer seg ikke med spesielle estetiske verdier med unntak av den gamle våningsbygningen, Åkerveien 4, som er et typisk eksempel på nordlandshus med senere tilbygg. Se pkt. 5.5 vedr. kulturelle verdier.

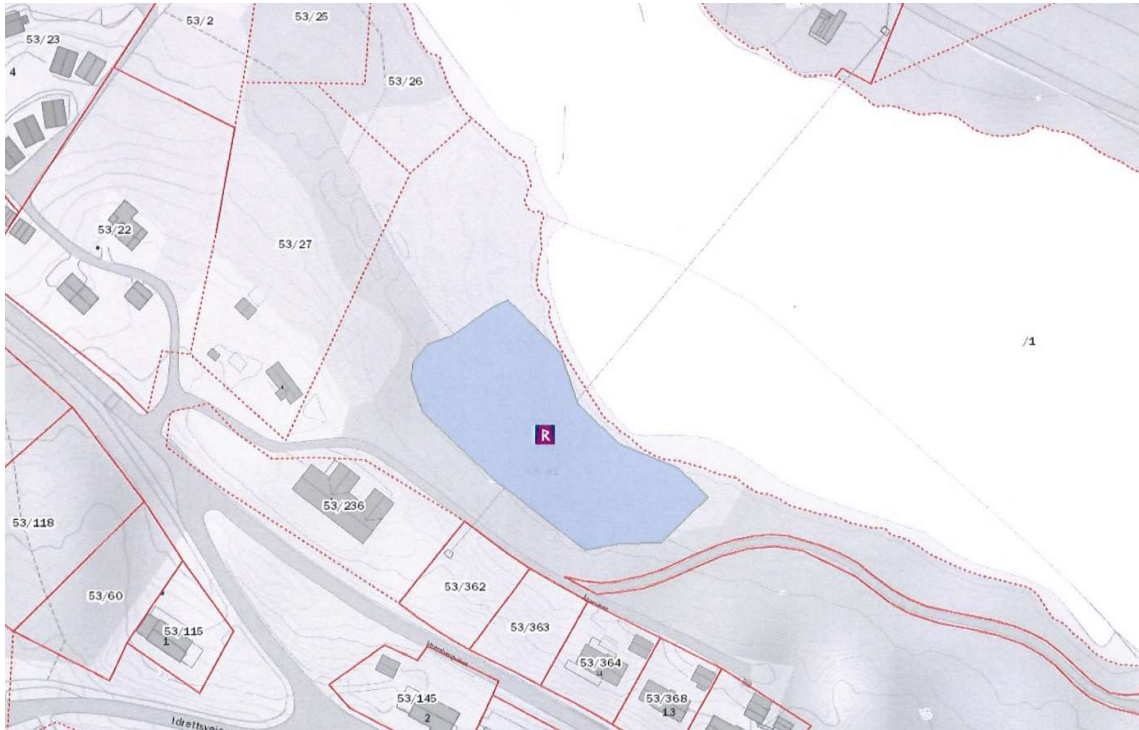


Figur 14. Åkerveien 4 sett fra syd. Godt eksempel på nordlandshus med senere på- og tilbygg. Foto Gisle Jakhelln okt. 2018.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 15. Utsnitt av kart over SEFRAK-registrerte bygninger. Åkerveien 4, Høgset, med sine uthus er registrert.



Figur 16. Kartutsnitt som viser Riksantikvarens registrerte kulturminner. Feltet angir fangeleir fra 2. verdenskrig, øst for planområdet.



Figur 17. Tysk bunker/oppholdsrom fra 2. verdenskrig, i nedre del av planområdet. Foto: Gisle Jakhelln oktober 2018.



Figur 18. Tysk bunker/oppholdsrom. Foto: Gisle Jakhelln oktober 2018

Figur 19. Tysk bunker/oppholdsrom. Foto: Mart Hauglid juli 2019

Den gamle gårdsbebyggelsen, Høgset, har ikke vært i bruk på mange år. Våningshuset er oppført mellom 1850 og 1874. 2. etasje ble bygget på i 1925¹. Bærekonstruksjonen er i laftet tømmer, tilbygg i bindingsverk, saltak som åstak og tekket med lappheller. Grunnmuren er i naturstein.² Våningshuset har ikke vært bebodd siden 1996.

En del av fjøsbygningen står fortsatt, men i svært dårlig tilstand.

Innen planområdet er det gamle gårdsanlegget SEFRAK-registrert i 1991:

- Våningshus SEFRAK nr. 1845 0204 002, se foto fig. 7 og 14.
- Lae nr. 003 – ruin i 2019
- Fjøs nr. 004 – grunnmur sees og påbygning i søndre del står fortsatt i 2019, se foto fig. 8.
- Eldhus nr. 005 – ruin i 2019
- Grishus nr. 006 – ruin i 1991

Det er ingen andre SEFRAK-registrerte bygninger i nærheten.

Øst for planområdet er det arkeologisk kulturminne: sovjetisk fangeleir. Leiren er avgrenset av Straumvatnet i nord og av skråning i terrenget mot sør. Her er relativt tydelige rester etter fangeleiren. Det er en del rester etter andre bygninger utenfor leirområdet. Leiren hadde 500 fanger ved krigens slutt. Kulturminne ID 225957-1. Kulturminnet er ikke fredet.³

I nordre del av planområdet er det en tysk bunker/oppholdsrom, støpt i betong, muligens fra 1940-årene. Innvendige mål er ca. 3 x 6 m med takhøyde inntil 2,4 m. Etter befaring 31.07.2019 skriver arkeolog Martinus Hauglid, Nordland fylkeskommune:

«Bunkeren ligger ved atkomstvegen til krigsfangeleiren i Straumen (Askeladden-id 225957). Det er derfor sannsynlig at den har vært tilknyttet fangeleiren og byggingen av den arktiske jernbanen. Etter vår vurdering er bunkeren - i likhet med restene etter selve fangeleiren - et krigsminne av regional verdi. Vi ber om at bunkeren blir hensyntatt i det videre planarbeidet og gitt hensynssone H570.»

¹ Opplysninger fra matrikkelen.

² Salgsprospekt. Fausketakst AS v/Jan Eirik Olsen 29.03.2016

³ Riksantikvaren. Kulturminnesøk.

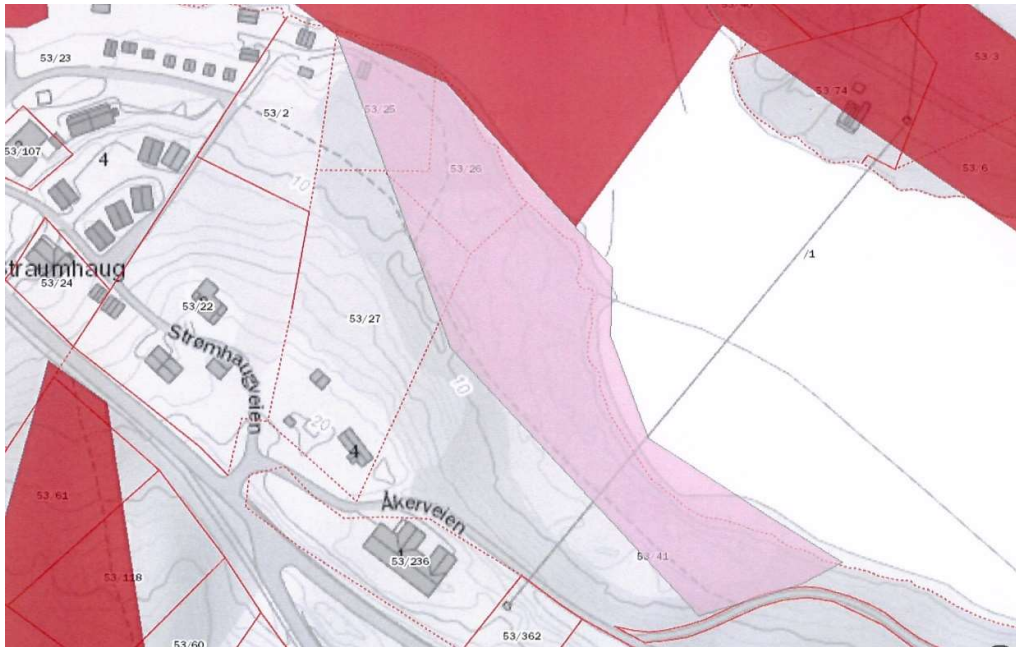
5.6 Naturverdier

5.6.1 Naturmangfold

Området er bevakst med blandet løvskog, mindre og større busker, men ikke større trær.

Naturdatabase <http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no> viser ingen observasjoner av nær truede arter i planområdet.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.



Figur 20. Utsnitt av kart over friluftsområder. Rosa felt angir registrert friluftsområde. Rødt felt angir svært viktig friluftsområde. I sydvestre del av bildet over vises akebakken (svært viktig friluftsområde).

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

5.7.1 Plan- og vernestatus for området

Naturdatabasen har registrert områder for friluftsliv.

Nordøstre del av planområdet angitt med områdeverdi «registrert friluftsområde». Dette er «Utfartsområde for skole, barnehage, fortøyningsplass/oppsett for private småbåter. Lekeområde, tidligere utmark, strandsoner». Områdetype: naturterreng. Egnethet: ganske dårlig. Ikke spesiell funksjon. Ganske stor potensiell bruk. Ingen symbolverdi. Området er lite tilrettelagt.

På sydsiden av hovedveien, sydvest for planområdet, er det en akebakke, registrert som svært viktig friluftsområde.

5.7.2 Områdets funksjonelle kvaliteter

Nedre, nordøstre del, av planområdet er noe brukt som friluftslivsområde, se over, men ikke spesielt egnet eller med spesielle funksjoner. Det er tråkk/sti langs Straumvatnet, muligens brukt av sportsfiskere.

Trude Zahlsen, helsesykepleier Sørfold kommune, skriver 16.05.2019:

«Dette området i Åkerveien 4 har fra tidligere vært veldig overgrodd, slik at det ikke har vært attraktivt for barn å leke der. Dette i tillegg til at det kan være mye straum i vannet i området. Når det nå planlegges bebyggelse, og området skoges og pyntes på vil det sannsynligvis bli annerledes. Man kan også se for seg at det flytter inn barnefamilier i husene, og at man da ser for seg lekeplass i området, som ligger sikret til i forhold til vannet nedenfor.»

5.7.3 Alternative områder for friluftsliv

De tilstøtende områdene langs Straumvatnet har samme karakter som det berørte feltet innen planområdet.

5.7.4 Verdivurderinger

Området har «**middels stor verdi**» i h.h.t. tabell 3 i Direktoratet for naturforvaltnings håndbok 18-2001 *Friluftsliv i konsekvensutredninger*:

- a) Området har en del bruk i dag
- b) Området er lite brukt i dag, men oppfyller ett av følgende kriterier:
 1. Landskap, naturmiljø eller kulturmiljø har visse opplevelseskvaliteter
 2. Området er egnet for en enkeltaktivitet som det lokalt/regionalt/nasjonalt ikke finnes alternative områder til
 3. Området inngår som del av en større, sammenhengende grønnstruktur av en viss verdi, eller fungerer som ferdsekorridor mellom slike områder, eller som adkomst til slike områder.
 4. Området har en viss symbolverdi

Punkt b)3 i tabellen over vurderes som aktuelt. Det er særlig grøntdraget langs Straumvatnet som har noe bruk.

Planområdet har i seg selv liten verdi som friluftslivsområde:

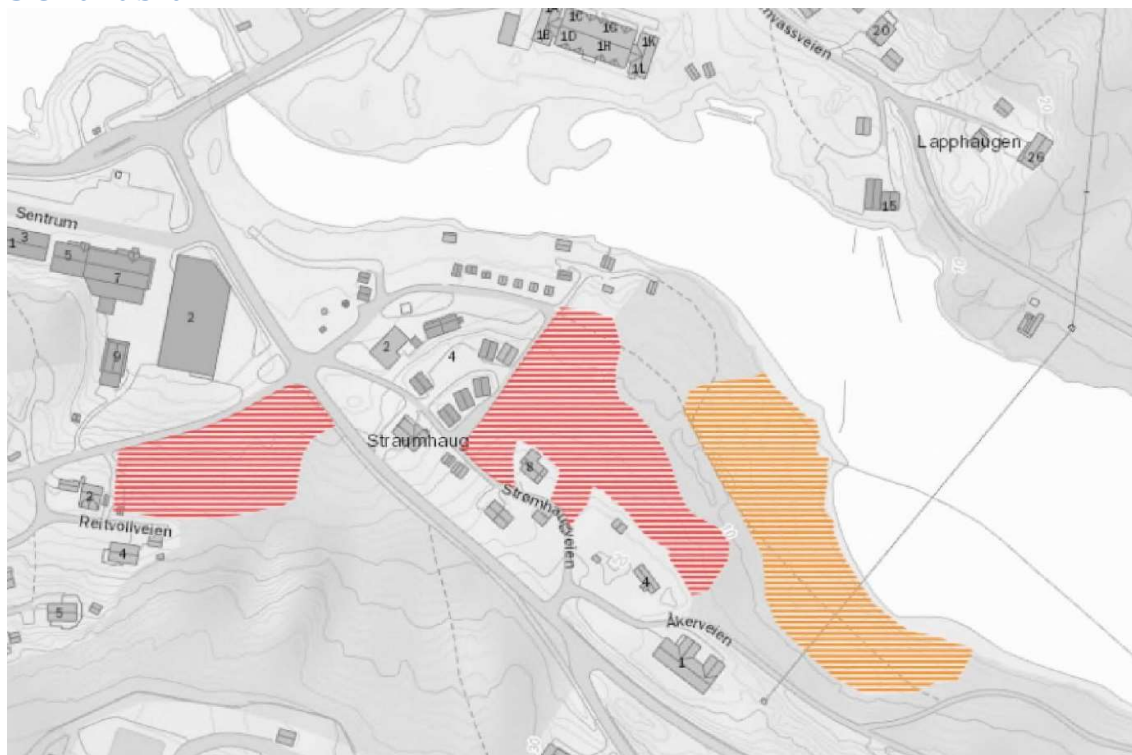
Liten	Middels	Stor
-----	-----	-----
↑		

Influensområdet har stor verdi som friluftslivsområde. Strandsonen nord og vestenfor planområdet, med naustene og campingplassen er registrert som svært viktig friluftsområde. (Det tilstøtende strandsonen østenfor har imidlertid ikke denne høye verdiklassen.):

Liten	Middels	Stor
-----	-----	-----
		↑

Vurdering av tiltaket er gjennomgått under pkt. 8 nedenfor.

5.8 Landbruk



Figur 21. Utsnitt av kart over registrert jordbruksareal. NIBIO. En stor del av planområdet har rød skravering: stor verdi, fulldyrka jord. Gul skravering: middels verdi, innmarksbeite. Fra Nordlandsatlas.

Her har tidligere vært drevet landbruk på eiendommen. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har klassifisert områdene. På eiendommen er dette angitt til å ha verdiklasse 3 – stor verdi, artstype 21 – Fulldyrket jord, jorddekt, ikke tungbrukt.

Det har ikke vært drevet jordbruk på eiendommen på svært mange år. Matrikkelen angir at dette ikke er landbrukseiendom.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøretrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra hovedveien inn til Åkerveien.

Det er ikke foretatt registrering av trafikkmengden i hovedveien. Fylkesveien som går gjennom Straumen har en ÅDT på 405. Med tanke på at det er skole og barnehage lenger oppe i veien kan man tenke seg til en ÅDT i hovedveien på ca. 250.⁴

5.9.2 Parkering

Parkering på eiendommen Åkerveien 4 er på egen grunn.

Øst for krysset Åkerveien/hovedveien er det i gjeldende reguleringsplan for Straumen 2 Sør et parkeringsområde, T1, for 20 biler. Denne parkeringen er for Åkerveien 1, som hybelhus, og inngår i eiendommen Åkerveien 1. Området er ikke opparbeidet. Området inngår i dette planforslaget.

⁴ E-post 12.04.2019 fra Bjarte Lindelid Andreassen, Geodata, Sørfold kommune

I tilstøtende områder er parkering på egen grunn for boligbebyggelsen.

5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er fortau langs hovedveiens sydside som fortsetter oppover bakken til skolen, Bjørkveien. Det er fotgjengerovergang vest for krysset med Åkerveien, men ikke fortau langs Åkerveien.

Parallelt med hovedveien, nordfor, er det kjørbare gang- og sykkelvei fra Åkerveien og vestover til Reitanveien. Denne gang- og sykkelveien har betegnelsen Strømhaugveien.

Det er relativt mye gang- og sykkeltrafikk mellom sentrum og skolen og boligområdet østenfor. Det er regulert inn en gang- og sykkelvei opp til skolen fra hovedveien, se fig. 3 foran.

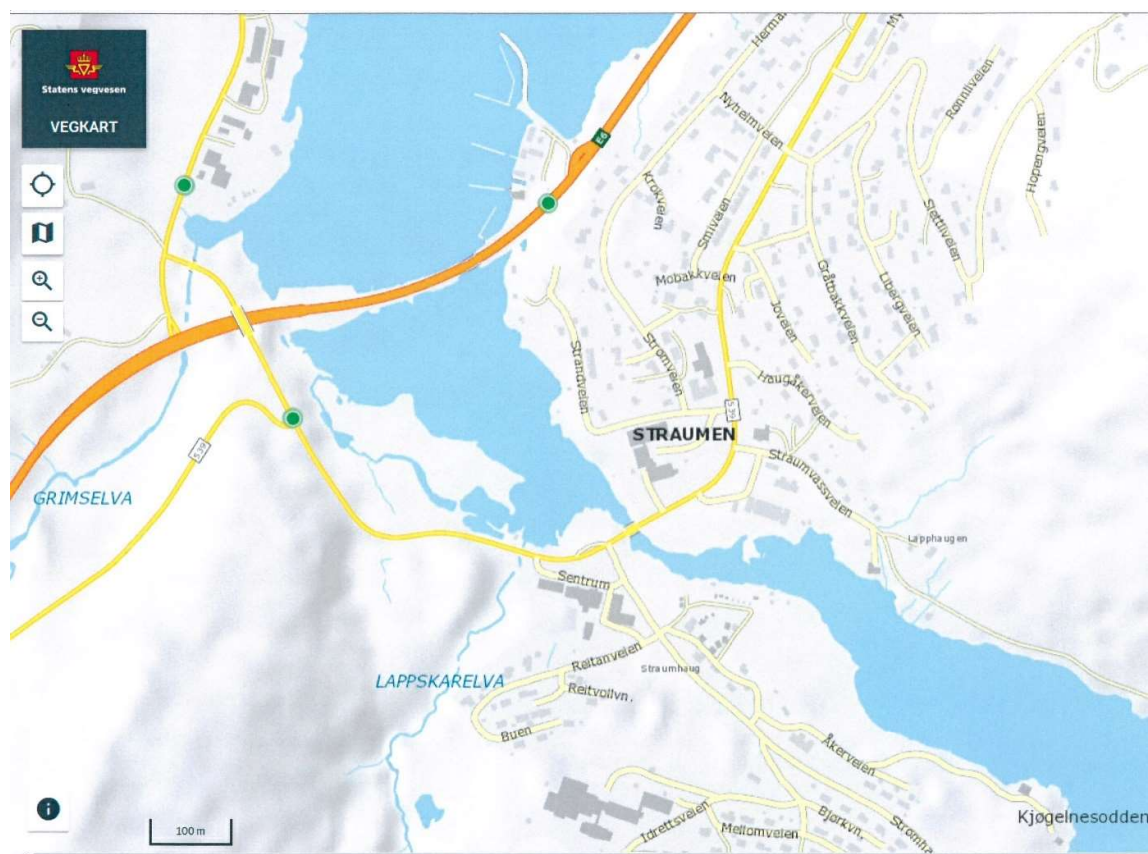
5.9.4. Kollektivtilbud

Busser kjører i Fv 539. Nærmeste holdeplass er ved krysset med hovedveien, ca. 350 m unna.

5.9.5 Ulykkessituasjon

Statens Vegvesen har oversikt over trafikkulykker på Statens vegvesens veikart.

Her er ingen registrerte trafikkulykker i det nærmeste området. Det er registrert én ulykke ved kryss for Fv 539 nær E6 vest for sentrum.



Figur 22. Statens vegvesens oversikt over trafikkulykker. 3 ulykker er registrert, på Fv 539 og E6. Ingen registrerte ulykker nær planområdet.

5.10 Barns interesser

Langs Straumvatnet, utenfor planområdet, er det sti og strandsone som også er brukt av barn.

Området har fra tidligere vært veldig overgrodd, slik at det ikke har vært attraktivt for barn å leke der. Dette i tillegg til at det kan være mye strøm i vannet i området. Se kommentar fra helsesykepleieren under pkt. 5.7.2. ovenfor.

Planområdet for øvrig har vært jordbruksmark tidligere, men har ligget brakk i mange år. Her er ingen spesielle områder for barns lek eller opphold.

5.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehagene er Straumen Barnehage, ca. 150 m syd for planområdet. Her er fire avdelinger og 72 plasser.

Sørfold barne- og ungdomsskole, ligger ca. 150 m syd for planområdet.

Til sentrum er det ca. 350 m med kafé, forretninger og andre sentrumsfunksjoner.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen spesiell tilretteleggelse for rullestolbrukere innen planområdet i dag. Øvre og nedre del er relativt flat, mens midtre del er for bratt for rullestol uten nærmere tilrettelegging. Fra østre del av Åkerveien er det enkel adkomst til nedre del av området.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Vann

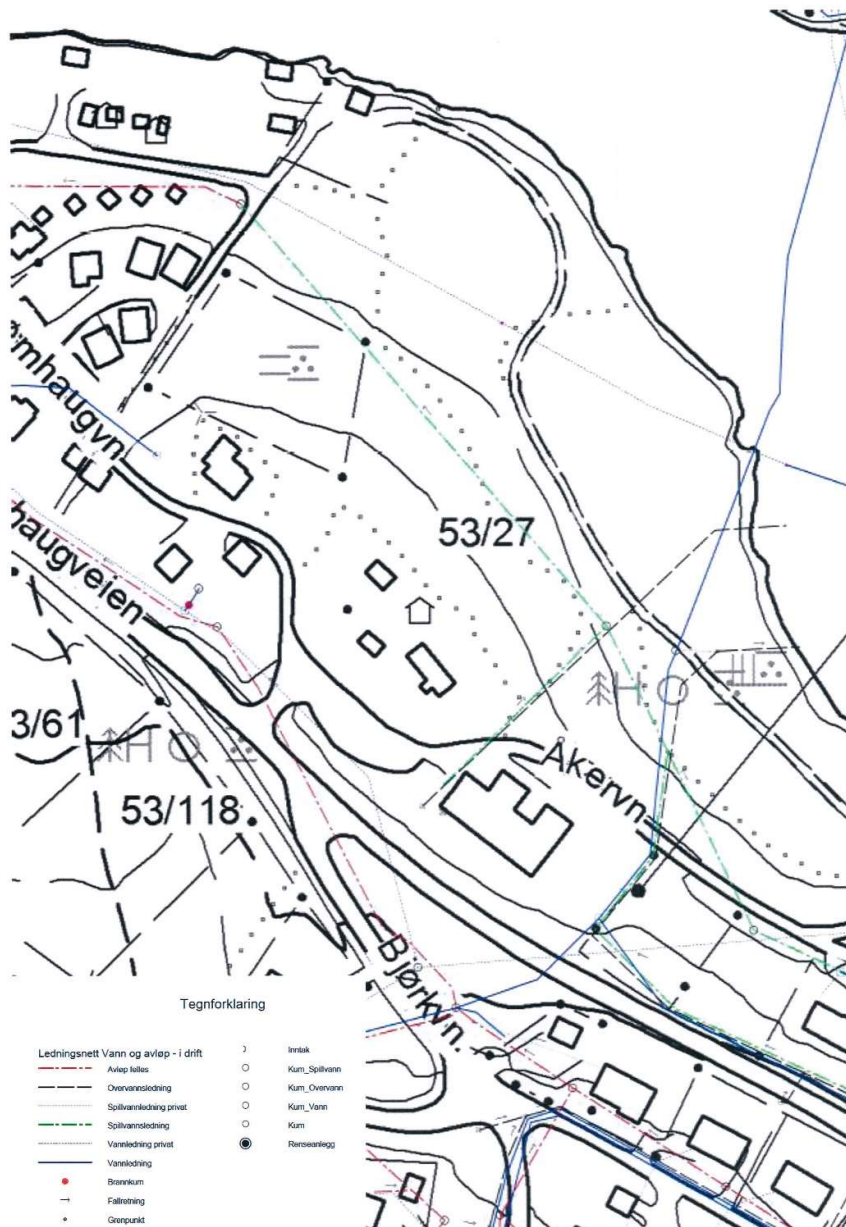
Vannledninger ligger i østre del av eiendommen og skrår gjennom området til nordvestre del. Se figur nedenfor.

Spillvannsledning ligger langs vestre tomtegrense og også øst/vest i nedre del av planområdet.

Avløpsledning ligger langs Bjørkveien og nordsiden av hovedveien.

Overvann føres til terreng.

Vann til brannslukning kan hentes fra den nord/sydgående vannledningen.



Figur 23. Vannledninger (blå), spillvannsledninger (grønn) og avløpsledninger (rød). Fra kommunens kartportal.

- **Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m**

Ved henvendelse til Nordlandsnett regner de med at ved en utbygging til anslagsvis 8 boliger behøver ikke kraftforsyningen å oppgraderes. Her er tilstrekkelig kapasitet.

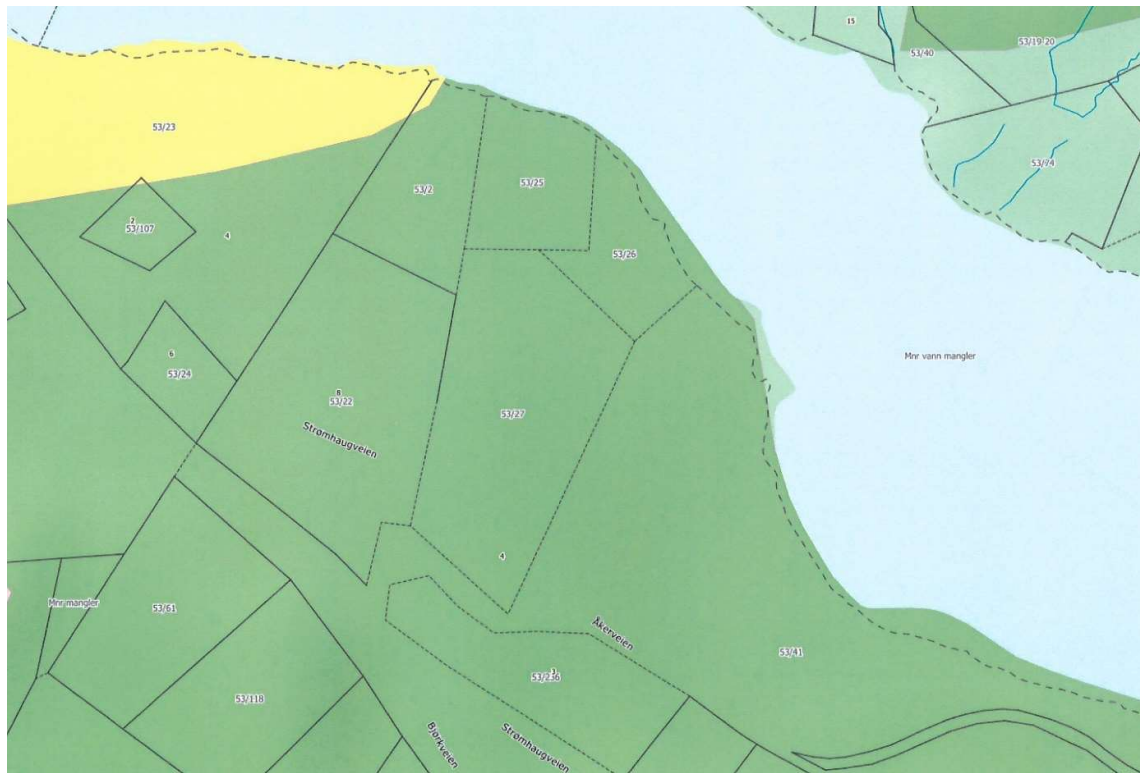
Kommuneplanens arealdel har ingen bestemmelser om fjernvarme. Det er ingen aktuelle planer om å etablere fjernvarme i nærområdet.

- **Renovasjon**

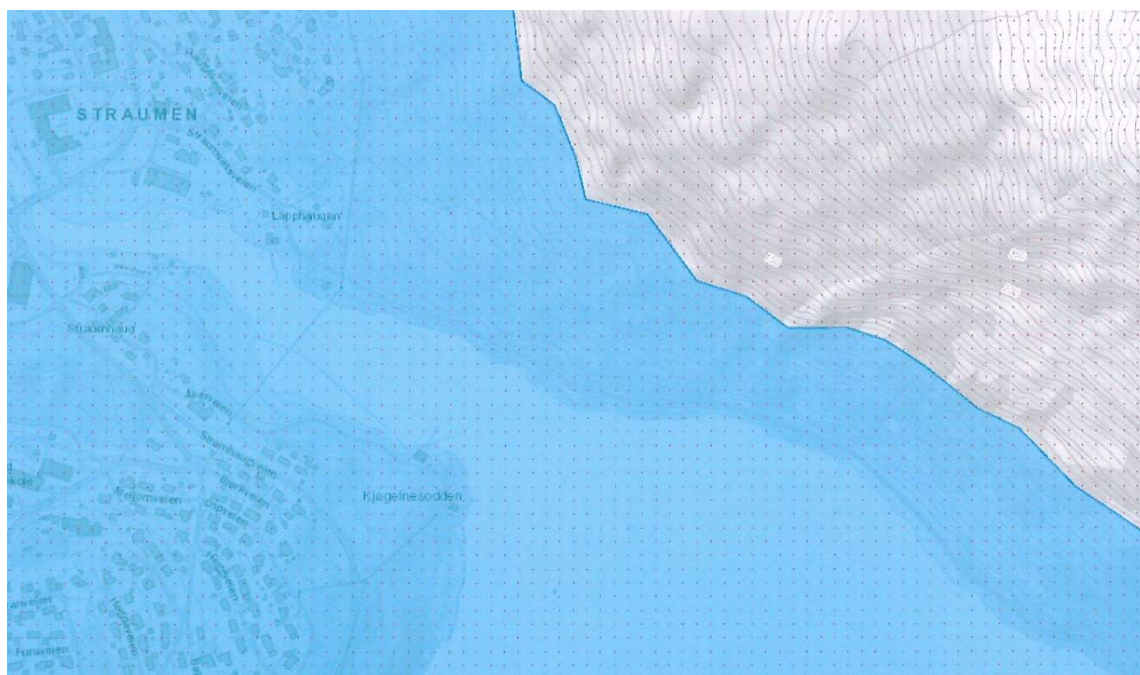
I dag håndteres renovasjon av IRIS Salten IKS ved tømning av avfallsbeholdere for den enkelte husstand. Det er ikke planer om annet system.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Rasfare



Figur 24. Løsmassekart fra NGU. Grønt: steinbreavsetning. Gult: elveavsetning. Planområdet ligger i grønt felt. Fra Nordlandsatlas.



Figur 25. Kvikkleiresone fra NVE. Hele planområdet og tilstøtende områder ligger innen kvikkleiresonen. Fra Nordlandsatlas.

Det er ikke gjort en større grunnundersøkelse i forbindelse med dette planarbeidet, men det er gjort tre prøvestikk ned til 3 m under overflaten, se kart og foto nedenfor. Undersøkelsen viser morene med runde stein og grus under et matjordlag. Dette er i tråd med løsmassekartet, se over.

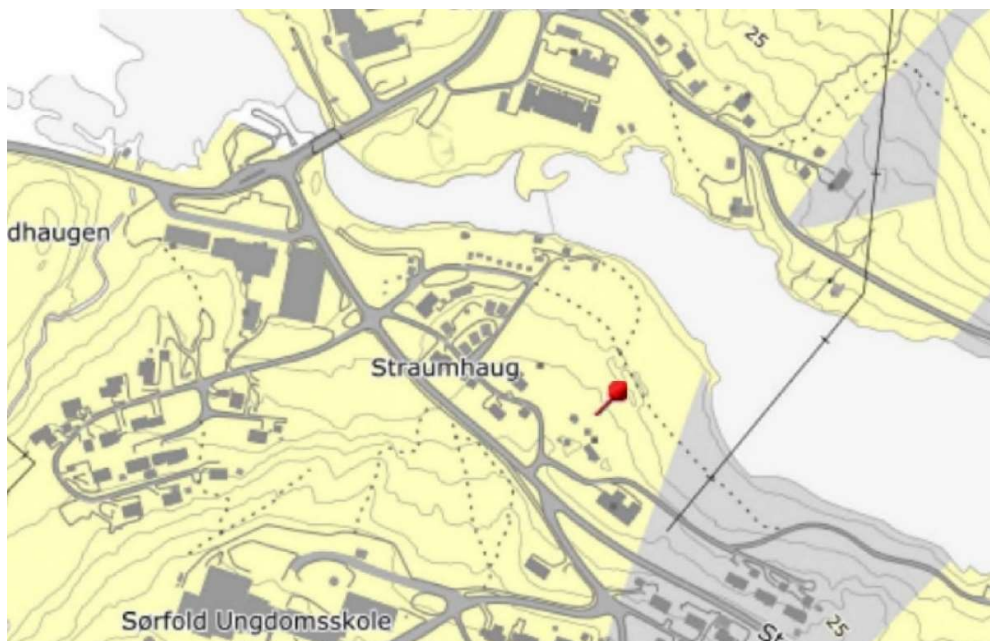
Det vil ikke være aktuelt å grave dypere enn 3 m i forbindelse med vei- og husbygging. Ut fra de foretatte undersøkelsene kan det fastslås at det ikke er rasfare innen området og heller ikke fare for kvikkleireskred.



Figur 26. Kartutsnittet angir punktene 1, 2 og 3 hvor det er foretatt grunnundersøkelse ved graving ned til 3 m dybde.



Figur 27. Foto fra pkt. 2 og 3 som viser jordmassene: morene med grus under et matjordlag. Det er samme registrering i alle tre prøvepunktene. Foto: Johnny Mathisen august 2019.



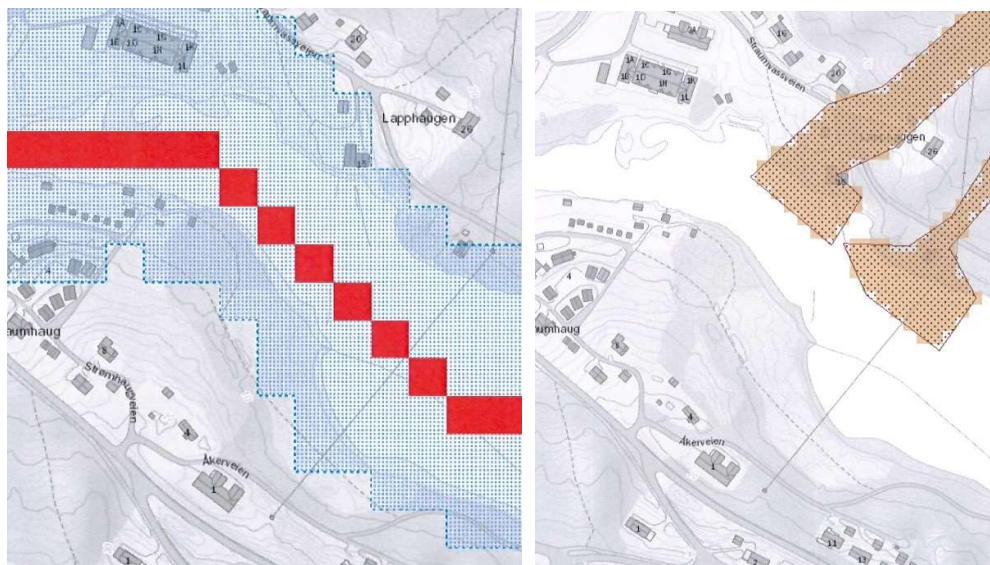
Figur 28. Registrert radon i området. Planområdet har «moderat til lav» radonsituasjon, gult område. Kilde NGU webside.

5.14.2 Radon

Ifølge NGUs kart over radon er det moderat til lav aktsomhetsgrad i hele strøket, se figur over. Punktvis er det imidlertid registrert høye verdier i Straumen.

5.14.3 Flomforhold

NVEs aktsomhetskart angir at her kan være flomfare, se figurene nedenfor. Kartene indikerer at det kan være flom opp til kote +9, som berører nederste del i planområdet. Dette er nedenfor og 1 m lavere enn planlagt bebyggelse. Straumvatnet ligger på kote +4,7.



Figur 29. NVE Aktsomhetskart for flom og jordskred. Illustrasjonen til venstre viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Her indikeres at området mot Staumvatnet opp til kote 9 kan være utsatt for flom. Illustrasjonen til høyre viser potensiell fare for jord- og flomskred. Dette er på andre siden av Straumvatnet. Fra NVEs datasider.

Havnivåstigning og stormflo er beregnet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).⁵ For Straumen er det beregnet for sikkerhetsklasse 2 (returnivå stormflo 200 år) en stigning til $(282+40-11) = 311$ cm. Straumvatnet ligger på kote +4,7 og det regnes derfor ikke med at det høyere havnivået vil påvirke flomsituasjonen.

5.15 Støyforhold

Området er ikke utsatt for trafikkstøy eller annen støy. Hovedveien har en beskjeden trafikkmengde på ca. 450 ÅDT som ikke gir belastende støy. Her er heller ikke støy fra andre siden av Straumvatnet.

5.16 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning. Støv fra veitrafikk gir ikke problemer med trafikkmengde inntil 20.000 ÅDT.

Industrirøyk fra Salten Verk har ikke gitt nedfall eller forurensning i området i nærheten av godkjente mengder.

E-post 21.05.2019 fra Vibeke Vollan, Elkem:

«Det ble gjort noen undersøkelser på partikulært utslipp på slutten av 90-tallet, kan ikke finne at det er gjort noe etter det. Har lagt ved rapporten fra denne undersøkelsen. Støvtype og mengde har nok ikke endret seg vesentlig, og om noe er det sannsynligvis til det bedre.

Vi har en spredningsberegning for SO₂ og NO_x som er gjort ifm energigjenvinningsanlegget (2018/19). Spredningsberegningen vil i stor grad også omfatte støvutslipp.

Det kan nevnes at vi siden 1998/99 har bytte til annen type filterposer, med bedre effekt på rensegrad, slik at restutslipp fra filter er redusert.

Når det gjelder støv er utslipp registrert i [norske utslipp](#), rapporteres årlig til MDir. Utslipet vil variere noe, avhengig av drift på verket. Før 2013 var det ofte redusert drift ved verket på grunn av markedsstanser. Etter 2013 har vi stort sett hatt full produksjon, med unntak av noen ombyggingsprosjekter.»

Det Norske Veritas Teknisk rapport 25.10.1999, prosjekt nr. 69010241:

«Det Norske Veritas (DNV) har utført malinger av svoveldioksid (SO₂), nitrogendioksid (NO₂), svevestøv (PM₁₀) og støvnedfall i omgivelsene omkring Salten Verk i perioden desember 1997 til oktober 1999.

Alle månedsverdiene for SO₂ la vesentlig under SFTs anbefalte luftkvalitetskriterium for halvårsmiddelverdi, 40 µg SO₂/m³.

Månedsverdiene for NO₂ var alle vesentlig under SFTs anbefalte luftkvalitetskriterium for halvårsmiddelverdi, 50 µg NO₂/m³.

Svevestøvkonsentrasjoner ble målt med en måler på Heiland gjennom hele perioden fra 6. juli til 6. oktober, Den andre måleren alternerte mellom Straumen sentrum (6. juli til 6. august), Valljordkrysset ved E6, heretter kalt Valljordkrysset (6. august til 6. september) og Seljasneset (6. september til 6. oktober).

⁵ Direktoratet for samfunnsvirksomhet og beredskap. 2016: Havnivåstigning og stormflo. Fylkesmannen i Nordland 2017: Fremtidige stormflonivåer for Nordlandskommunene.

Svevestøvkonsentrasjonene var generelt lave. Det ble kun registrert overskridelser av luftkvalitetskriteriet på 35 µg PM₁₀/m³ på Seljasneset. På grunn av vindretningene som ble målt er det usikkert om disse overskridelsene kan knyttes til utslipp fra verket.

Støvnedfall ble målt ved fire stasjoner i august, september og oktober 1999. Alle måtte verdier for uløselig støvnedfall var under det som betegnes som lavt (<3 g/m² * 30 døgn) ihht. NILUs skala. De høyeste nivåene for uløselig støvnedfall ble målt på Seljasneset i september.»

Norsk Energi Rapport 28.01.2019. Dok. ID 33702-00567-1.0:

Spredningsberegninger SO₂ og NO₂. Oppdatering med beregninger vedrørende vegetasjon. Elkem Salten.

«Utslipet av NO_x er beregnet å gi årsmiddelkonsentrasjonsbidrag av NO₂ på mindre enn 6 µg/m³ utenfor bedriftsområdet, dvs. mindre enn 1/6-del av grenseverdien og luftkvalitetskriteriet på 40 µg/m³.

Årsmiddelkonsentrasjonsbidraget av NO_x er beregnet til ca 3 µg/m³ utenfor bedriftsområdet, dvs. 1/10-del av grenseverdi for beskyttelse av vegetasjonen på 30 µg/m³.

Spredningsberegningene tilsier at høyeste timemidlede bakkekonsentrasjonsbidrag av SO₂ for situasjon etter installasjon av energigjenvinningsanlegg er ca 40 µg/m³, dvs. under 1/8-del av grenseverdien for helse for SO₂.

Høyeste døgnmiddelbidrag av SO₂ utenfor bedriftsområdet er beregnet til 10 µg/m³, dvs halvparten av luftkvalitetskriteriet og under 1/10-del av grenseverdien for døgnmiddel (125 µg/m³).

Årsmiddelkonsentrasjonsbidraget av SO₂ er beregnet til under 1 µg/m³, dvs. under 1/20-del av grenseverdien for beskyttelse av økosystemet (20 µg/m³).»

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevant risiko- og sårbarhetsanalyse ved eksisterende situasjon. Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.9.

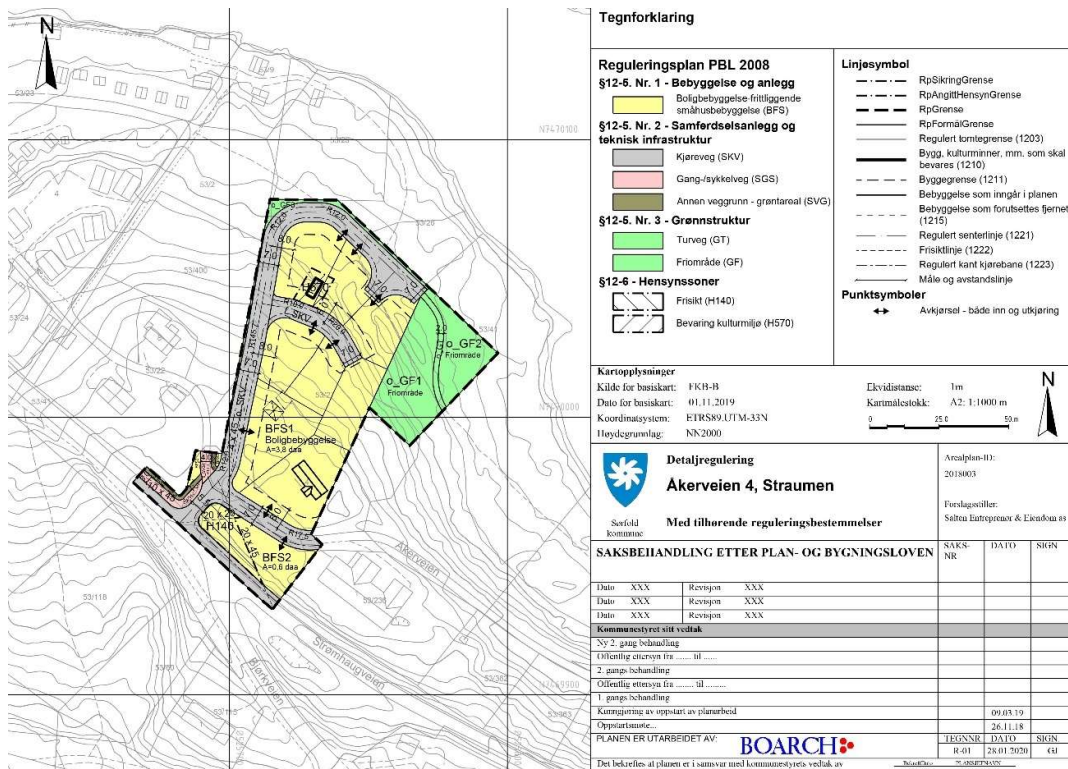
5.18 Næring

Her er ingen næringsvirksomhet innen planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

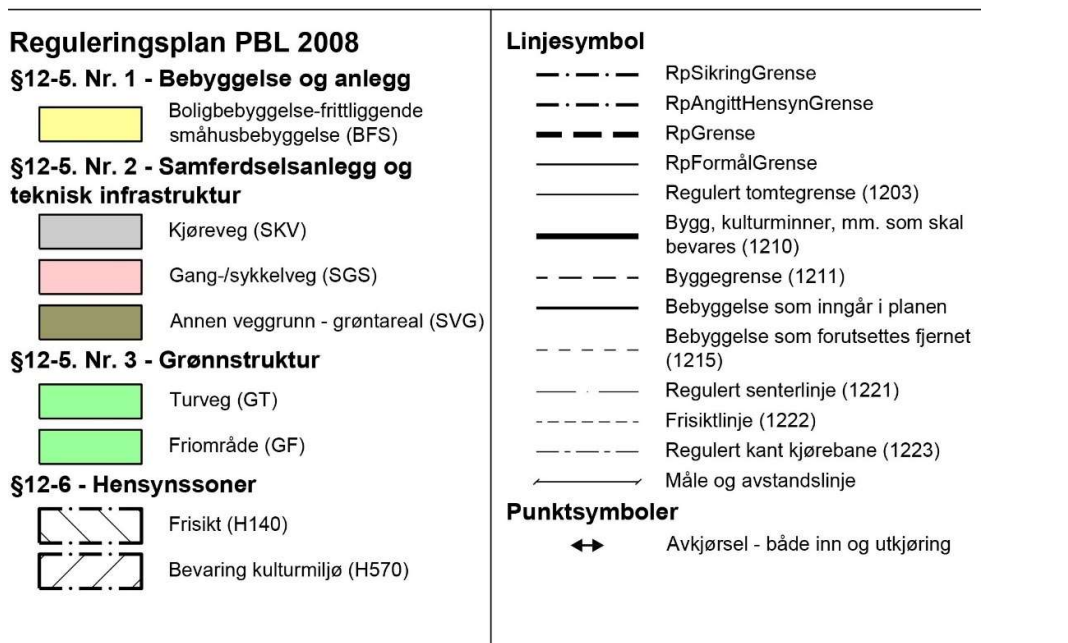
Ingen spesielle utredninger ut over antikvariske undersøkelser som omtalt foran.

6 Beskrivelse av planforslaget

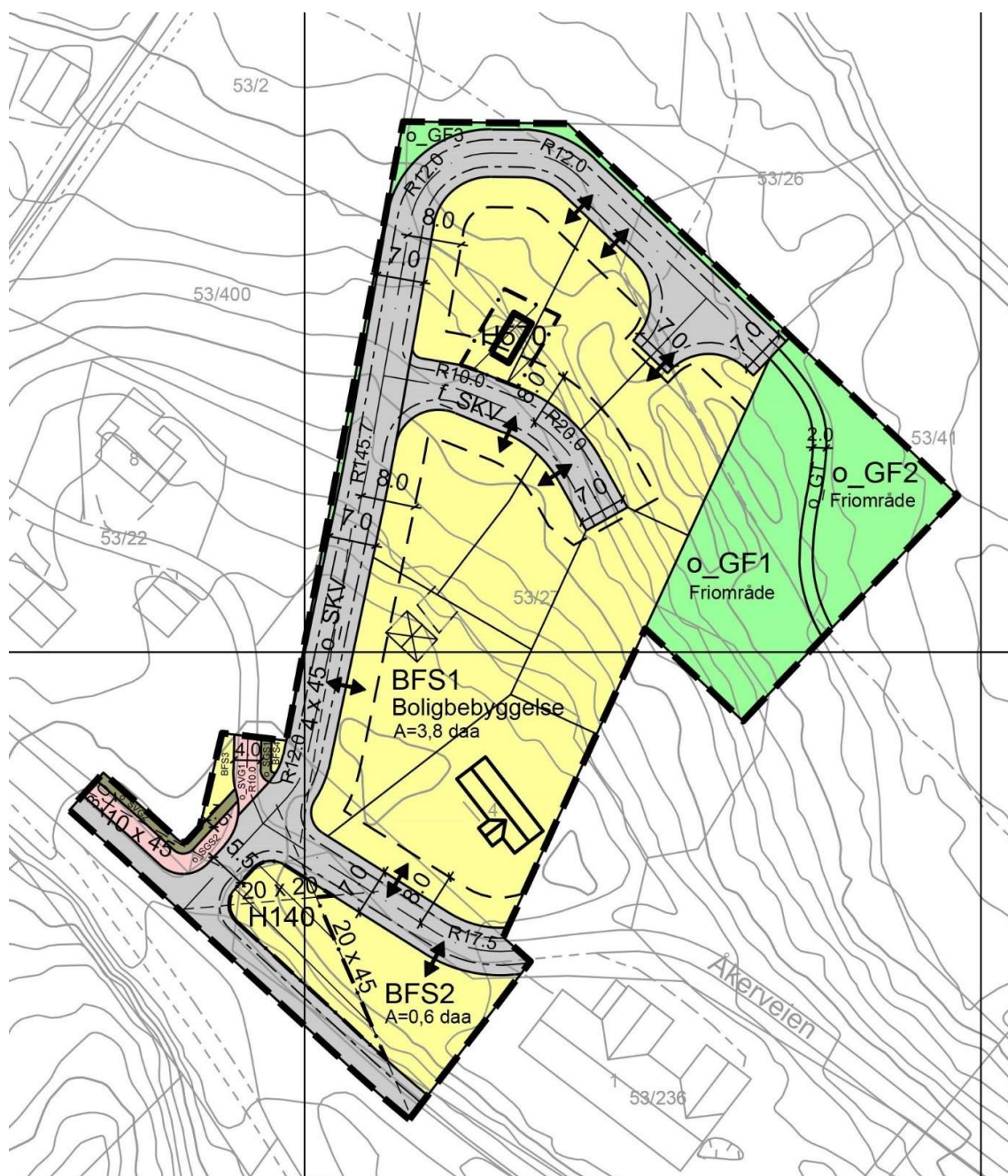


Figur 30. Plankart med tittelfelt

Tegnforklaring



Figur 31. Plankartets tegnforklaring



Figur 32. Plankart

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger og etablering av friområder.

6.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	sosi-kode			
BFS Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	1111	4,5	4,5	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
o_SKV Kjørevei	2011	1,9		
f_SKV Kjørevei	2011	0,3		
o_SGS Gang- og sykkelvei	2015	0,1		
o_SVG Annen veggrunn - grøntareal	2019	0,1	2,3	daa
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur				
o_GT Turvei	3031	0,1		
o_GF Friområde	3040	1,3	1,4	daa
§12-6. Hensynssoner				
H140_1 Frisikt		0,2		
H570 Bevaring kulturmiljø		0,1		
		0,3		
Samlet			8,2	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-4**

Det legges til rette for frittliggende småhus med tilhørende garasjer.

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

- **o_SKV Kjørevei**

o_SKV omfatter gategrunnen frem til boligene, Åkerveien og Strømhaugveien frem til c/l vei.

- **f_SKV Kjørevei**

f_SKV omfatter stikkveien inn til tre boliger.

- **o_SGS 1-2 Gang- og sykkelvei**

Formålet omfatter del av gang- og sykkelveien, også betegnet Strømhaugveien og fortau/gang- og sykkelvei langs Strømhaugveien.

- **o_SVG 1-2 Annen veigrunn - grøntareal**

SVG omfatter areal langs fortauet og gang- og sykkelveien.

§ 12-5. Grønnstruktur

- **o_GT Turvei**

Området omfatter turveien gjennom friområdet mot Straumvatnet.

- **o_GF 1-3 Friområde**

6.3.1 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9 m. Garasje kan oppføres med maks mønehøyde på 4,2 m målt fra gulvet i garasjen.

Bygningene kan utføres med flatt tak, pulttak eller ha saltak med minimum 22,5 grader takvinkel.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense. Dette gjelder også for nybygg dersom eksisterende bygning blir totalskadd. Garasjer kan plasseres nærmere vei dersom dekkende manøvrering er vist på situasjonsplan.

6.3.2 Grad av utnytting

Maks utnytting er 27 % BYA for hver tomt. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen. BFS 2 kan ikke bebygges.

6.3.3 Bylandskapsanalyse

I strøket rundt planområdet er det varierende bebyggelse fra 1 til 2 etasjer som spredt småhusbebyggelse. Den planlagte bebyggelsen viderefører denne karakteren.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget vil gi mulighet for oppføring av inntil 7 nye bolighus i tillegg til det bestående, eldre våningshuset.

Samlet vil det innen planområdet være 8 leiligheter.

Oppholdsareal ute, lekeplasser

Utvendige oppholdsarealer vil være på egen tomt. Dette gjelder krav om minste ute oppholdsareal (MUA) og lekeareal ved inngangssone (10 m² pr. leilighet).

Tilstøtende friområde vil bli tatt i bruk som annet uteoppholdsareal.

Nærlekeplass

Lekearealet skal ikke være lengre borte enn 150 m. Samlet areal skal være 120 m² for planområdets 8 leiligheter. (15 m² pr. leilighet).

Lekearealet ivaretas på det tilliggende friområdet øst for planområdet.

Strøkslekeplass

Strøkslekeplass skal være minst 10 m² pr. boenhet, ligge nærmere inngangen enn 500 m og skal være på minst 5 daa.

Ungdomsskolen ligger ca. 270 m unna syd for planområdet, målt langs veien. Her er det større areal for lek.

6.3.5 Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy, hverken for trafikkstøy eller industristøy. I anleggsfasen skal det tas hensyn til støyende virksomhet i h.h.t. Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Her er gode sol- og vindforhold.

Uteoppholdsarealer og grøntområder er i nærliggende områder, i tillegg til arealer på egen tomt.

Sentrumsfunksjoner som barnehager, skoler og butikker er i kort avstand fra planområdet.

6.5 Parkering

Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser.

Det er krav om 2,0 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet over 50 m² BRA.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Krav			
Boenhet over 50 m ²	Pr. boenhet	2	2
Område BFS	8	16	16
Område BFS, som prosjektert			
Antall leiligheter	8		
Frittliggende småhusbebyggelse			
Parkering på egen tomt		16	16

Her er antatt inntil 8 boenheter over 50 m² BRA samlet innen planområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft tilknyttes eksisterende nett. Det regnes ikke med at det er behov for ny nettstasjon innen planområdet.

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett.

Avløp føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering

Adkomst er fra hovedveien og Åkerveien. Den nye adkomstveien føres til snuhammer nederst i området. En stikkvei fra denne, privat vei, gir adkomst til tre boliger.

6.7.2 Utforming av veger

Adkomstveiene opparbeides med samlet bredde på 7,0 m i h.h.t. Statens vegvesens vei type B2.

Hovedveien følger dagens situasjon, som vei type B3 med samlet bredde på 9,0 m.

Fortau anlegges langs hovedveien for å sikre gående, med fotgjengerovergang som forbindelse til fortauet opp til skolene syd for planområdet.

Gang- og sykkelveien til boligområdet vestenfor, Strømhaugveien, har en total bredde på 7,0 m, som i dag. Denne er også kjøreatkomst for boligene på g.nr. 53, b.nr. 22.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Her er ingen spesielle krav til samtidig opparbeidelse for hele planområdet.

Rekkefølgebestemmelsene refererer til rammetillatelsene for den enkelte utbyggingsdelen.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, men kryssing av hovedveien oppgraderes ved anlegg av fortau og fotgjengerovergang.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle veier er offentlige med unntak av stikkveien til tre boliger inne i boligområdet, som er felles, privat.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg ut over friområdet i nedre, østre del av planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Som kompensierende tiltak for at nedre, nordre del av boligområdet kommer nærmere Straumvatnet enn 50 m opparbeides et friområde inntil boligområdet i øst. Her legges til rette for turgåere med gapahuk og bål plass.

Bunker fra 2. verdenskrig er regulert til bevaring, hensynssone H570.

Her er ikke krav om tilkobling til fjernvarme.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal ivaretas på hver tomt eller utbyggingsdel.

Området har gode sol- og vindforhold.

6.12 Kollektivtilbud

Utbyggingen betinger ingen endring i dagens situasjon. Busser kjører i Fv 539. Nærmeste holdeplass er ved krysset med Strømhaugveien, ca. 350 m unna.

6.13 Kulturminner

Som beskrevet under pkt. 5.5 er det registrert en bunker fra 2. verdenskrig. Bunkeren med tilstøtende areal er regulert til hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø.

Det gamle våningshuset er SEFRAK-registrert, men reguleres ikke til bevaring. Det er ønskelig at bygningen kan tas vare på.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vanntilførsel er fra eksisterende ledningsnett som beskrevet under pkt. 5.13 foran.

Spillvann føres til eksisterende ledningsnett, se for øvrig pkt. 5.13 foran.

6.15 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen innen planområdet. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen særlige tiltak som må gjennomføres, se pkt. 8.9.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

6.17.1 Før rammetillatelse (felt BFS)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan skal være utarbeidet og godkjent, jfr. § 3.1. Dette gjelder også friområdet.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Dokumentasjon på geoteknisk stabilitet og prosjektering jf. planbestemmelsene § 3.8

6.17.2 Før igangsettingstillatelse (felt BFS)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Sørfold kommune, jfr. § 3.15. Dette gjelder også anlegg av turvei GT.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Sørfold kommune.
- Nødvendig offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Sørfold kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Friområdet som inngår i planen skal være opparbeidet.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartmøte 26.02.2019 og konklusjon var

- b. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Tiltaket kommer inn under punkt 25 i vedlegg I som omhandler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Det vurderes at tiltaket kan få vesentlig virkning etter § 10 tredje ledd bokstav b som omhandler blant annet «... områder som er særlig viktige for friluftsliv». Dette grunnet en omregulering av friluftareal i gjeldende plan. I følge rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i

planleggingen står det at: «Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egent til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning».

- Strandsone ved vassdrag
- Friluftsliv og rekreasjon
- Kulturminner

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planen har endringer til overordnet plan ved at boligområdet kommer inn på friområdet nær Straumvatnet. Dette kompenseres ved opparbeidelse av en nærliggende del av friområdet som del av boligfeltutbyggingen.

8.1 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra tidligere jordbruksområde til åpen, spredt, 2-etasjes boligbebyggelse. Dette er i sammenheng med de tilgrensende områdene.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Bunker fra 2. verdenskrig reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø, ref. pkt. 6.13.

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

8.4 Uteområder

Planområdet brukes ikke i dag som uteområde ut over område nærmest Straumvatnet. Utbyggingen vil kreve opparbeidelse av et tilstøtende friområde. For øvrig vil hver tomt opparbeide hage for ute oppholdsareal.

8.5 Trafikkforhold

Utbyggingen med 8 boliger gir ingen vesentlig endring i trafikkbildet.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.6 Barns interesser

Lekeområder og uteoppholdsarealer er ivaretatt innen planområdet. Friområdet østenfor er et stort aktivum.

Det er nærhet til barnehager og skoler og beskjeden trafikk på gatenettet slik at ferdsel er relativt trygg.

8.7 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen med anslagsvis 8 boliger vil ikke kreve oppgradering i el-tilførselen til området.

8.9 ROS

Oppsummerende tabell - samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	24			
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2	6	15	4	
Lite sannsynlig 1	5	1, 42, 43		

1: Masseras/skred, 4: Elveflom, 5: Tidevannsflom, 6: Radongass, 15: Vei, bro, kollektivtransport, 24: Rekreasjonsområder, 42: Ulykke i av- og påkjørsler, 43: Ulykker med gående/syklende.

Det anbefales følgende tiltak:

Ingen avbøtende tiltak.

Her er ingen rasfare, flomfare, spesielle vindforhold, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap eller ulykkesrisiko.

8.10 Jordressurser/landbruk

Planområdet har tidligere vært drevet som jordbruksområde. Det har ikke vært drevet jordbruk på eiendommen på svært mange år. Matrikkelen angir at dette ikke er landbrukseiendom.

Det vises for øvrig til pkt. 5.5 foran.

8.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Ledningene ligger i dag gjennom planområdet, se pkt. 5.13 foran.

- Trafo

Det etableres ingen ny nettstasjon, se pkt. 6.6 foran.

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt boligbygging vil kunne styrke nærbutikker.

8.14 Interesse motsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger.

8.15 Avveining av virkninger

Kompenserende tiltak for nedre, nordre del med boligbygging nær Straumvatnet, ivaretar hensyn til turområdet langs Straumvatnet.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Vi har mottatt disse uttalelsene etter oppstartannonseringen, som hadde frist for innspill 26.04.2019:

1. Bane NOR SF

Brev datert 13.03.2019

Tiltaket berører ikke jernbanens interesser og har derfor ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

2. NVE Norges vassdrags- og energidirektorat

Brev datert 14.03.2019

Flom, erosjon og skred

Planområdet kommer nærmere Straumvannet enn 50 m. Fare for flom og erosjon må utredes nærmere.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivare tatt i planen.

NVE synes det er positivt at kommunen mener endring av friområdet langs Straumvannet er et vesentlig inngrep og at det stilles krav om konsekvensutredning av temaet friluftsliv.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

3. Statens vegvesen

Brev datert 18.03.2019

Kryssløsninger på det kommunale vegnett bør dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming. Frisiktsoner i kryss bør påtegnes i atkomstvegene. Ingen øvrige merknader til oppstartmeldingen.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

4. Direktoratet for Mineralforvaltning

Brev datert 23.04.2019

Ingen merknader til meldingen om planoppstart.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

5. Fylkesmannen i Nordland

Brev datert 03.05.2019

«Gitt de allmenne verdiene tilknyttet Straumvatnet og dets kantsone, kan Fylkesmannen vanskelig se at det foreligger særskilte grunner til at en bør tillate utbygging nærmere vannlinjen enn hva eksisterende reguleringsplanen legger opp til. Bygge-/formåls grensen mot vassdraget i gjeldende reguleringsplan vurderes fornuftig avgrenset med tanke på barn- og unge, ivaretagelsen av grøntstruktur i Straumen og av hensyn til vassdraget og dets kantsone. Topografien, og da høydeforskjellen mellom bolig- og friområdet, er med på å danne en naturlig byggegrense mot Straumvatnet, jf. fig.1.

Fylkesmannen vurderer allerede på nåværende tidspunkt at de allmenne hensynene i det regulerte friområdet bør tillegges avgjørende vekt i avveiningen om bruk og vern. Dette området anbefales forbeholdt allmenne interesser også i fremtiden. Vi fraråder derfor omregulering av eksisterende friområde. I henhold til pbl. § 1-8 femte ledd er kommunen pålagt et særskilt ansvar for å bruke sin kompetanse etter § 11-11 nr. 5 til å ivareta de verdier som knytter seg til vassdragsnære områder. Bakgrunnen for bestemmelsen er at vassdragene er viktige elementer i norsk natur, og at store deler av landets kulturminner og kulturmiljøer har tilknytning til vassdragene og befinner seg i deres nærområder, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 176.»

Friluftsliv

Straumvatnet er et svært viktig friluftslivsområde og fungerer som nærturterreng for befolkningen i Straumen. I det her området langs vannet utøves tradisjonelt friluftsliv, men hvor også området har funksjon som utfartsområde for skole og barnehage. Videre er dette området et naturlig punkt for sosialt samvær. Viktigheten av dette områdes funksjon som møteplass forsterkes ettersom kantsonen nord for broen på motsatt side er planavklart til omsorgsboliger.

[...]

Barn og unge

[...]

Enhver som fremmer planforslag skal i henhold til pbl. § 5-1 legge til rette for medvirkning, og har plikt til å sørge for at berørte barn og unge blir hørt og får medvirke i planleggingen. Kommunen er gitt et ansvar for å kontrollere at slik medvirkning er gjennomført, ved sin behandling av planen.

Det følger av planretningslinjene for barn og unge at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold. Videre skal arealene gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, og i tillegg skal de kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Samfunnsikkerhet og beredskap

[...]

Nærheten til Straumvatnet gjør det nødvendig at spesielt faren for flom og erosjon vurderes nærmere.»

[...]

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget. Friluftsliv og barn og unge utredes nærmere i planbeskrivelsen.

6. Nordland fylkeskommune

Brev datert 06.05.2019

Viser til gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland. Særlig vises det til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, pkt. b). c). e), i) og f).

Planfaglig

Understreker utredningsplikten, bl.a. friluftinteressene. «Det er viktig at turdrag bevares og allmennhetens tilgang til strandsonen sikres. Vi ber kommunen også vurdere konsekvenser for strandsonen siden planområdet omfatter deler av 50-meterssonen langs Straumvatnet. I referatet fra oppstartsmøtet er barns interesser ikke angitt som et viktig planfaglig tema i det videre arbeidet. Vi ber kommunen vurdere dette på nytt. Endelige reguleringsbestemmelser bør inneholde rekkefølgekrav som ivaretar barns interesser. Vi viser her til Barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling.»

Påpeker generelt tilbud om plandialog.

Kulturminnefaglig

Nyere tids kulturminner

«Planområdet omfatter et eldre SEFRAK-registrert bygg som ifølge saksopplysningene enten vil bli rehabilitert eller erstattet med et nybygg. Spørsmålet om bygningen kan ha en verneverdi er ikke berørt.

Så vidt vi forstår er øvrige SEFRAK-registrerte bygg på det tidligere gårdshuset nå borte, og vi vurderer ikke det gjenstående bolighuset til å være et kulturminne av regional verdi. Med bakgrunn i at rehabilitering av bygningen ses som et alternativ, bør det imidlertid vurderes om bygningen i lokal sammenheng har en historisk verdi som gjør at den bør sikres gjennom reguleringsplanen.»

Krigsminner

«Nordland fylkeskommune har registrert spor etter en fangeleir for sovjetiske krigsfanger like sørøst for planområdet. Fangeleiren har id-nummer 225957 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

Fylkeskommunen har som regional kulturminnemyndighet behov for å befare planområdet for å se om dette berører strukturer med tilknytning til fangeleiren, og hvordan disse eventuelt kan integreres i planen. Befaringen vil bli gjennomført før midten av juni måned, og kostnadene ved befaringen dekkes av Nordland fylkeskommune.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget. Friluftsliv og barn og unge utredes nærmere i planbeskrivelsen.

7. Ken Robert Hansen, Strømhaugveien 8 (gnr. 53/22)

E-post 26.04.2019.

Er bekymret for økt trafikk gjennom sitt gårdstun (53/22), Strømhaugveien 8, som følger av at flere boenheter kommer ved siden av eiendommen. Påpeker også det problematiske avkjøringskrysset fra Åkerveien til hovedvei til Straumhaugen. Krysset er i dag veldig uoversiktlig

og farlig spesielt på vinteren. «Strømhaugveien er i dag regulert som gangvei og den går gjennom mitt gårdstun og på trappen til Strømhaugveien 6 og videre ned til utkjøring fra campingplassen.»

«Ønsker også at eiendomsgrensene skal blir avklart mellom eiendommen Åkerveien 4, Strømhaugveien 8 og hovedvei, før det startes bygging av vei slik som i forslag til ny reguleringsplan for Åkerveien 4 beskriver.

Til kommunen ønskes det at det settes opp skilt for ingen gjennomkjøring siden det er regulert gangvei, evt. også at det settes opp en sperre stein for biler på tomtegrensen mellom eiendom 53/22 og 53/23 slik at det ikke blir gjennomkjøring for biler, hvis dette med gjennomkjøring blir et problem.»

Vår kommentar:

Kryssforholdene vil bli behandlet som del av planforslaget.

10 Avsluttende kommentar

Forholdet til overordnet plan og andre interesser er søkt ivaretatt.

11 Vedlegg