



Arkivreferanse: 2022/4520-38

Saksbehandler: Johan Borgenvik

Sakens gang		
Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	23/28	02.05.2023

Høring av forslag til detaljregulering for Haukibrinken boligområde

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering for Haukibrinken boligfelt, Lakselv ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Planforslaget er vist på kart med plan-ID 2020002, datert 12.12.2022, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.12.2022 og planbeskrivelse datert 13.4.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. 12-10.

Det påpekes at kommunen ikke påtar seg forpliktelser til å overta veien som foreslått i planen, da den ikke vil overholde kommunale krav til effektiv vegdrift. Det er derfor sannsynlig at det må gjøres en endring i plankart og bestemmelser hvor O_SKV2 endres fra planlagt kommunalt eierskap til felles privat eierskap. Dersom kommunen skal overta veien må plankart og bestemmelser revideres iht. forutsetningene som er beskrevet i saksfremlegget til denne saken. Videre kan ikke kommunen påta seg å ta over veieierskap uten at det utformes en nærmere avtale om dette. Formannskapet anbefaler videre at det utarbeides en utbyggingsavtale knyttet til de foreslåtte rekkefølgekravene som favner om offentlig infrastruktur i feltet.

Saksprotokoll

Formannskapetets behandling av sak 28/2023 i møte den 02.05.2023:

Behandling

Formannskapet slutter seg enstemmig til kommunedirektørens innstilling.

Vedtak

Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering for Haukibrinken boligfelt, Lakselv ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Planforslaget er vist på kart med plan-ID 2020002, datert 12.12.2022, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.12.2022 og planbeskrivelse datert 13.4.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. 12-10.

Det påpekes at kommunen ikke påtar seg forpliktelser til å overta veien som foreslått i planen, da den ikke vil overholde kommunale krav til effektiv vegdrift. Det er derfor sannsynlig at det må gjøres en endring i plankart og bestemmelser hvor O_SKV2 endres fra planlagt kommunalt eierskap til felles privat eierskap. Dersom kommunen skal overta veien må plankart og bestemmelser revideres iht. forutsetningene som er beskrevet i saksfremlegget til denne saken. Videre kan ikke kommunen påta seg å ta over veieierskap uten at det utformes en nærmere avtale om dette. Formannskapet anbefaler videre at det utarbeides en utbyggingsavtale knyttet til de foreslåtte rekkefølgekravene som favner om offentlig infrastruktur i feltet.

Vedlegg til saken

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse-20.12.22-Rev.2-13.04.2023.pdf
- 2 Bilag 01 - Plankart - Arealplan 2.2-1_1000-A2-L-12.12.2022
- 3 Bilag 02 - Bestemmelser Forslag 15.12.2022
- 4 Bilag 03 - Illustrasjonsplan bebyggelse-Arealplan 2.1 Illustrasjonsplan-1_1000-A3L-1-24.06.2022
- 5 Bilag 04 - MGA NOTAT Trafikkvurdering-061222
- 6 Bilag 05 - MGA NOTAT Undersøkelser og utredninger - Haukibrinken boligfelt-8.des.22
- 7 Bilag 06 - MGA- KU-Notat Friluftsliv2 - med vekt på folkestien
- 8 Bilag 07 - Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 09112022
- 9 Bilag 20 - VA-plan - Haukibrinken-Z100
- 10 Bilag 21 - VAO-notat Sentrumsboliger AS
- 11 Bilag 23 - Norconsult - E-post 27-9-21- Tilleggskommentar geoteknikk - erosjon
- 12 52100409-RIG-R02 Geoteknisk vurderingsrapport J02.pdf
- 13 Bilag 18 - Norconsult -52100409-RIG-R01_Geoteknisk datarapport
- 14 Bilag 14.1 - 2021-03-26-Avinor-16_02086
- 15 Bilag 14.2 - 2021-04-06-Sametinget-Innspill
- 16 Bilag 14.3 - 2021-04-19-Statsforvalteren -Innspill
- 17 Bilag 14.4 - 2021-04-23-Troms og Finnmark fylkeskommune - Innspill
- 18 Bilag 14.5 - 2021-04-23-Troms og Finnmark Fylkeskommune-Folkehelsearbeid
- 19 Bilag 14.6 - 2021-04-26-Statens_Vegvesen-Innspill
- 20 Bilag 14.7 - 2021-04-15-NVE-Generelt innspill
- 21 Bilag 14.9 - 2021-11-12-Forsvarsbygg - Haukibrinken - varsel om innsigelse
- 22 Bilag 14.8 - 2021-08-31-Saarela vel og Porsanger turmarsjklubb
- 23 Bilag 14.10 - 2022-05-12-Forsvarsbygg -Mulige tiltak for boligfelt Haukibrinken
- 24 Bilag 14.11 - 2022-11-18-Lostejok kraftlag - Innspill om forsyningskapasitet
- 25 Bilag 15 - REFERAT Folkemøte om Folkestien 19.8.21 KL.18
- 26 Bilagsoversikt
- 27 Haukibrinken - Vedtatt planprogram
- 28 Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering for Opstadbrinken boligområde 21.1.2020
- 29 Særutskrift Fastsettelse av planprogram for reguleringsplan for Haukibrinken boligfelt
- 30 Særutskrift Oppstart av detaljregulering for boligfelt i Lakselv

Bakgrunn for saken

Forenklet tidslinje (milepæler markert med fet skrift)

26.5.2019: Forslagsstiller (Sentrumsboliger AS) sender henvendelse til kommunen om ønske om oppstart av regulering

28.6.2019: Det gjennomføres innledende møte mellom Forslagsstiller og kommunen hvor det informeres om veien videre for å igangsette reguleringsplanprosess

9.12.2019: Forslagsstiller (v/ Nord bygg og betong AS) bestiller oppstartsmøte med kommunen.

21.1.2020: Gjennomføring av oppstartsmøte

27.2.2020: Tillatelse til oppstart av planarbeid ble gitt av kommunestyret

4.3.2021-5.3.2021: Forslagsstiller (v/ MG arkitekter AS) oversender forslag til planprogram for høring og offentlig ettersyn.

5.3.2021: Varsel om oppstart og forslag til planprogram sendes på høring.

25.05.2021: Forslagsstiller oversender forslag til planprogram med merknader knyttet til innspill.

28.10.2021: Planprogram fastsettes av formannskapet.

20.12.2022: Planforslag sendes inn.

02.01.2023: Kommunen mottar hele planforslaget.

20.02.2023-14.4.2023: Kommunen sender brev om at planforslaget anses som mangelfullt og at behandlingsfrist stoppes. I denne perioden er det korrespondanse mellom kommunen og forslagsstiller angående mangler i planforslaget knyttet til dokumentasjon av sikker byggegrunn. Vurderingsrapport fra geotekniker og planbeskrivelsens omtale av sikker byggegrunn blir oppdatert. Det er videre korrespondanse mellom kommunen og forslagsstiller angående vesentlige merknader knyttet til veiareal og snølagring, privat internvei, byggegrense mot eksisterende bolig, byggegrense mot gang- og sykkelvei mot Saarela, utbyggingsrekkefølge, tidspunkt for veiovertakelse og utbyggingsavtale.

13.4.2023 Kommunen mottar revidert planforslag som vurderes komplett.

Se mer detaljert tidslinje nederst i saksfremlegget.

Mesteparten av kommunens korrespondanse med forslagsstiller har foregått på epost og ved enkelte møter. Av hensyn til beslutningsrelevans og mengden vedlegg til saken er ikke alle inngående og utgående dokumenter lagt ved saken. Alle saksdokumenter kan oversendes på forespørsel dersom dette er ønskelig.

Vurdering

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett er godt, men med enkelte mindre mangler. Planen gir mulighet for om lag 30 boenheter fordelt på eneboliger og tomannsboliger med sentral beliggenhet. Forsvarets krav til sikkerhetshensyn setter nokså sterke begrensninger på byggehøyde i feltet. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har løst dette på en god måte og planlagt et boligfelt med gode kvaliteter.

Ideelt sett burde manglene vært avklart og utbedret før høring. Manglene er likevel av en slik art at forslaget kan sendes på høring uten endringer og at endringene avklares under høringsperioden. Av hensyn til fremdrift vurderes det som viktig at forslaget sendes på

høring så snart som mulig. For at kommunedirektøren skal anbefale at planen vedtas må manglene være avklart og utbedret før sluttbehandling.

Utbyggingsrekkefølge, trinnvis utbygging og forventet utbyggingstakt

Forslagsstiller har gitt uttrykk for ønske om å bygge all infrastruktur i ett byggetrinn og samtidig åpne for salg av tomter i hele feltet samtidig. Alternativt kunne man bygget ut deler av veien og fortløpende åpnet for utbygging i delområder.

Kommunen har flere ganger uttrykt skepsis til å ikke legge inn rekkefølge på utbygging og utbyggingstrinn. Dette er etter vår vurdering en svakhet i planen. Kommunen ser at mangel på styring av utbyggingsrekkefølge vil føre til:

- Risiko for spredt utbygging i området i tidlig fase, noe som igjen vil kunne føre til dårligere byggeskikk og dårligere bokvalitet.
- Risiko for spredt utbygging som vil gi ulemper knyttet til vedlikehold av infrastruktur og særlig vinterbrøyting da det blir lang vei for få hus.

Administrasjonen har bedt om en kommentar fra forslagsstiller til dette punktet.

Forslagsstiller kommenterer følgende:

«Forslagsstiller mener det blir best kvalitet om hele anlegget etableres som det skal være med en gang og ønsker å bygge alt i et trinn. Ellers så er og dette med etapper noe som vil påvirke og sees i sammenheng med VAO-plan, vendemuligheter for lastebil (renovasjon, brannbil etc.)»

Avbøtende tiltak mht byggeskikk kunne vært mer detaljerte krav om utforming av bebyggelsen. Begrenset byggehøyde vil medføre at byggene må bygges funksjonelt med mer ensartet utforming. Dette reduserer risikoen for dårlig byggeskikk.

Oppsummering: Dersom boligmarkedet er sterkt nok til at hele feltet bygges ut på relativt kort tid vurderer administrasjonen at det er mest gunstig at hele feltet etableres samtidig. Administrasjonen mener at det burde vært bestemmelser som sikret styrt utbyggingsrekkefølge i feltet, da det erfaringsmessig i Lakselv kan ta tid å bygge ut et felt i den størrelsesorden som foreslås. Planforslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom formannskapet mener det bør innarbeides bestemmelser om rekkefølge på utbygging kan dette løses ved sluttbehandling eller ved at planen legges ut på en 2. gangs høring dersom det blir behov for dette.

Veiareal og snølagring:

Kommunedirektøren vurderer at foreslått veiløsning ikke er tilfredsstillende for at veien skal kunne overtas av kommunen som offentlig vei. For at kommunen skal overta atkomstveien er det viktig at veibredden og offentlig sideareal utvides noe. Det vil sikre en god fremkommelighet hele året og effektiv snørydding. Det er også viktig at veien bygges i tråd med Statens vegvesens vegnormaler for å unngå høy slitasje.

Forslagsstiller foreslår en veiløsning som sløyfe, med en noe justert avkjørsel mot Hans A. Opstads vei. Veien er foreslått som offentlig med en veibredde på 4,5 meter og sideareal 1,5 meter på hver side (totalt 7,5 meter offentlig areal). Ny vei skal gå parallelt med dagens G/S-vei til Sarilla. Det er foreslått snølagring ved skrent på nordsiden av feltet, på deler av felles uteoppholdsareal vest for feltet, øst for lekeplass inne i feltet og ved innkjøring til feltet (se bilag 03- illustrasjonsplan).

Det er i oppstartsmøte avklart at gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen skal legges til grunn (punkt 11 i referat fra oppstartsmøte) da kommunen ikke har egne veinormaler. Det er videre i referatet lagt til grunn at forslagsstiller skal samhandle med kommunen angående avklaring av veiatkomst, veieierskap, utforming av trafikkarealer, snødeponi og

evt. nye gangveier (punkt 13 i referat fra oppstartsmøte). Videre er det i referat fra oppstartsmøtet stilt krav om prosessmøte(r) ved skisseforslag for valg av prinsipløsning (punkt 13 i referat fra oppstartsmøte).

Samhandling om vegløsningen underveis i planprosessen har i hovedsak bestått i epostkorrespondanse mellom kommunen og forslagsstiller samt ett møte. Kommunen har kommentert på to ulike utkast til skisse tidlig i prosessen før varsel om oppstart og høring av planprogram. Kommunen har ved alle anledninger kommentert at vegløsningen ikke framstår som optimal, spesielt mtp. håndtering av snø.

Følgende ble kommentert til skisse mottatt 1.1.2020:

«Det er vanskelig å se nøyaktig på en skisse som dette, men det ser ut som dere ikke har satt av nok areal til gang- /sykkelvei og stier, samt snølagring. Gang- og sykkelvei skal brøytes og nødvendig sideareal til offentlig vei må tas med som offentlig areal. Snødeponi er lite. Her vil det i praksis måtte kjøres vekk snø eller lagres snø på sideareal. Da må sidearealet være stort nok. For at «bortkjøring» av snø skal benyttes som premiss må utnyttelsen vesentlig opp. Det er mer aktuelt i sentrumsområder. Som nevnt vurderes ny offentlig blindvei til et fåtall boenheter som negativt. Utforming av vendehammer er også ikke iht norm og vil medføre unødig rygging av brøytebil/renovasjon mv i boligfelt.»

Forslagsstillers prinsipp for utforming av veg (4,5 meter veibredde og 1,5 meter sideareal) har i hovedsak ikke endret seg gjennom prosessen til tross for konkrete tilbakemeldinger på dette fra kommunen.

Statens vegvesens vegnormal N100 veg- og gateutforming er en av vegnormalene som skal legges til grunn dersom det skal bygges offentlig veg gjennom feltet. For veikategorien øvrige boligater anbefales vei utformet som sløyfer < 600 m. Videre skal gatene ha en minimum veibredde på 4,5 til 5,5 meter (punkt 2.6.2 Øvrige boligater/boligveger). Disse forutsetningene er oppfylt i foreliggende planforslag. Det er likevel slik at vegnormalen for denne veikategorien ikke sier noe om nødvendig sideareal, areal for snølagring m.m. Disse aspektene må derfor avklares konkret mellom forslagstiller og kommunen, slik referat fra oppstartsmøte legger opp til og som kommentert ved flere anledninger før kommunen mottok planforslaget.

Etter mottak av planforslag er følgende kommentert ut fra Porsanger kommune angående vegutforming:

Utgående 16.2.2023:

«Foreløpig konklusjon er at vi må ha noe mer offentlig areal langs vei uten at det trenger å gå på bekostning av byggegrenser og tillatt utnyttelse.»

Utgående 9.3.2023:

«Kommunen ser behov for mindre justeringer for å bedre ivareta snøbrøyting. Vi trenger mer areal til offentlig vei og/eller enda ett snødeponi.» Det ble videre gitt tilbud om møte for å drøfte dette.

Utgående 21.3.2023: Kommunen minner om epost sendt 9.3.2023 og gjentar tilbud om møte for å gå igjennom planforslaget. Det blir videre opplyst om hva som må til for å få saken behandlet og hvilke dokumentfrister administrasjonen må forholde seg til.

Inngående 22.3.2023 fra plankonsulent:

«Ad. plankartet så vil vi se på mer areal til snø, uttak av offentlige parkeringer og endring ad privat internveg.»

Inngående 11.4.2023: Forslagsstiller ber om at kommunen kommer med en mer konkret tilbakemelding på veiutforming.

Utgående 12.4.2023:

«Kommunen vurderer at det er behov for følgende:

- Veibredde = 5 m (4,0 meter asfalt - økt skulder til 0,5 m) – Dette er samme som Hans A Opstadvei og
- Sideareal vei 2,5 m (økt 1 m hver side)
- Siderareal mellom vei og G/S-vei = 1,5 m (samme)
- G/S-vei = 2,5 m
- Sideareal G/S-vei = 2 m (økt 0,5 m grunnet behov for fres (ved snøfresing erfarer kommune at man freser ned gjerder nærmere enn 3,0 m fra G/S-vei)
- Total veibredde inkl. sideareal uten G/S-vei = 10 meter (økt 2, 5 m fra 7,5)
- Total veibredde inkl. sideareal med G/S-vei = 13,5 m (økt med 2,0 m fra 11,5)

- Byggegrense kan beholdes på 8 meter fra senter der det ikke er G/S-vei (dvs 3,0 meter fra tomtegrense). Garasjeporter nærmere enn 15 meter fra senter kan ikke vendes mot vei.
- Byggegrense må økes fra 11,75 m fra senter til 12,5 meter ved G/S-vei (3,0 meter fra tomtegrense).

Vi må ha deres kommentar til dette da det vil bety noe mer areal til offentlig vei, noe mindre boligtomter, men tilnærmet samme byggbare areal. Så lenge dere ikke har motforestillinger til prinsippet kan vi ordne plankart etter høring for å sikre best mulig fremdrift. Egentlig bør plankart oppdateres før høring. Om dere er uenig i veiarealene så må vi ta en drøfting av dette. Slike prinsippavklaringer er sterkt anbefalt å ta før man detaljerer for mye. Før politisk behandling (kommunen overtar planen) må vi vite hva dere mener om en utvidelse av veiarealer som kommunen har vurdert.»

Inngående 13.4.2023: Endelig kommentar fra forslagsstiller:

«Endringer som foreslås må gås igjennom og se faktiske effekter på plankart. Tolker det dog dit hen at dette ikke er noe krav til å få på plass før første høring.»

Oppsummering vurdering av veiløsning:

Kommunedirektøren har fra oppstart av planarbeidet og gjennom hele prosessen kommunisert ut at god utforming av vei og nødvendig areal til snølagring er en forutsetning for at kommunen skal kunne ta over veien. Kommunedirektøren vurderer at foreslått veiløsning ikke har en utforming som ivaretar kommunens krav til effektiv drift og kan derfor ikke anbefale at kommunen overtar veien dersom den bygges slik som foreslått i planen. Kommunedirektøren konstaterer at det før høring ikke har lyktes å bli enige med forslagsstiller om justering av veiarealene. Den foretrukne løsningen ville derfor vært at planen ble lagt ut på høring i to alternativer, hvor kommunens alternative forslag har innarbeidet veiutforming iht. anbefalt kommunal standard. Med bakgrunn i knappe tidsfrister er det ikke funnet tid til å utforme et slikt alternativt forslag. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget legges ut på høring som foreslått, og at administrasjonen under høringsperioden utarbeider et alternativt plankart med oppdatert veiutforming som vil ligge til grunn for sluttbehandling eller en eventuell 2. gangs høring. Dersom forslagsstillers veiløsning beholdes, vil kommunedirektøren anbefale at veien angis som felles privat vei i plankart og bestemmelser og at kommunen ikke overtar veien. Merk at en felles privat veisløyfe på om lag 600 meter ikke vil være en optimal løsning, og at en slik vei bør være offentlig.

Kommunedirektørens anbefalte veiutforming er avklart internt med avdeling for kommunalteknikk og personell ansvarlig for veidrift. Den anbefalte veibredden tilsvarer blant annet det totale tilgjengelige offentlige arealet langs deler av Hans A. Opstads vei og Bjerklandsfeltet.

Eventuell overtakelse av vei og behov for utbyggingsavtale:

Kommunedirektøren kan som nevnt ikke anbefale at veien overtas slik den er foreslått. Dersom det innarbeides en akseptabel løsning vil kommunen likevel ikke endelig forplikte seg til å overta veien uten at det utarbeides en konkret avtale om dette.

Kommunedirektøren anbefaler på det sterkeste at det utarbeides en utbyggingsavtale, da dette vil gi forutsigbarhet for begge parter. Forslagsstiller har foreløpig ikke ønsket å utarbeide utbyggingsavtale.

Uten avklart utbyggingsrekkefølge er det svært vanskelig å avklare et gunstig tidspunkt for når kommunen skal overta veien. Tidlig overtakelse vil føre til en unødig høy belastning på offentlig brøyting som ikke kan anbefales og som vil være urimelig ift andre boligområder i kommunen. Sen overtakelse vil føre til dårligere tomter med lang/mye privat vei på få hus. Det vurderes som en svakhet ved planforslaget at dette ikke er avklart prinsipielt. Kommunen råder som før til å dele inn soner og bygge ut de enkelte delområdene gradvis. Kommunen vil uansett måtte vurdere trinnvis overtakelse.

Kommuneadministrasjonen har drøftet mulig overtakelse av vei. Foreløpig vurderer vi det som sannsynlig at man kan tilrå at kommunen overtar veien når boligfeltet f.eks. er 50 % ferdig utbygd. Dette er ikke ferdig avklart, men et utgangspunkt. Det vil være opp til kommunestyret når kommunen tar over veien. Som nevnt er det ikke lagt opp til utbyggingsavtale, noe som ville gitt en bindende avtale om når veien overtas. Uten en bindende avtale vil det være en klar fordel for alle parter med en intensjonsavtale som behandles samtidig med planvedtak. Det vurderes som viktig at kommunestyret vurderer forholdene til andre boligfelt i kommunen slik at det ikke legges opp til uheldig forskjellsbehandling av utbyggere. Områdets sentrale beliggenhet i Lakselv og relativt høye tetthet taler for en nokså tidlig overtakelse. Manglende krav til trinnvis utbygging av delområder med fare for spredt utbygging taler for senere overtakelse. Anbefaling om overtakelse fordrer uansett utbedringer av veien som omtalt.

Offentlig parkering (O_p)

Forslagsstiller har foreslått to offentlige parkeringsplasser i boligfeltet.

Kommunedirektøren ser ikke behov for disse og vurderer at en etablering vil medføre unødige driftskostnader. Parkeringsplassen ved lekeplassen vil medføre redusert areal for lagring av snø langs veien. Forslagsstiller ønsker primært å beholde parkeringen ved lekeplassen for å sikre nok gjesteplasser. Det er mange avkjørsler langs veien og det vurderes uheldig med slik parkering langs veien da det blir svært redusert areal for snø uten områder med ekstra kapasitet til lagring av snø. Kommunedirektøren vil anbefale at begge parkeringsplassene tas ut og omgjøres til lekeplass og offentlig sideareal til vei. Nødvendig areal til parkering løses på boligtomtene. Ved tilfeller av høyt parkeringsbehov vil det kunne parkeres langs veien.

Byggegrense mot gang- og sykkelvei mot Saarela

Kommunen planlegger å slake ut gang- og sykkelveien ned mot Sarrila boligfelt. Dette vil bedre tilnærme seg universell utforming. Planlagt tiltak vil føre til at det er behov for noe mer sideareal øst for gang- og sykkelveien mot BF2 eller at det anlegges støttemur. Forslagsstiller ønsker ikke å kreve støttemur og det vil dermed legges opp til bratt sideareal for å minimere de negative konsekvensene for boligtomten.

Vann og avløp

Forslagsstiller har ikke avklart viktige prinsipper for utforming og etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg med kommunen. Administrasjonen oppfordret forslagsstiller til dette ved oppstart. Offentlig vann- og avløpsledninger følger ikke veien mot nord. To til tre boligtomter vil måtte ha lange private stikkledninger som krysser boligtomter. Det burde ideelt sett vært offentlig stikkledning nærmere disse boligene. Ellers vurderes forslagsstillers løsning som god. Det er angitt bestemmelser om at kommunen skal

godkjenne VAO-plan før utbygging. Før kommunen kan godkjenne VAO-planen må det dokumenteres at det er tilfredsstillende tilgang på slukkevann. Det må vurderes behov for brannhydrant sentralt i området.

Bokvalitet

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger opp til boligtomter med gode kvaliteter. Tomtene vil ha mulighet for gode uteområder og solforhold. Flere av tomtene vil ha gode utsiktsforhold. Trafikkløsningen er god med hensyn til boforhold. De aller fleste tomtene vil relativt enkelt kunne opparbeide god skjerming mot trafikkområdene. Ved etablering av felt vil det alltid være enkelte tomter som må reduseres av hensyn til helhet. To sentrale eneboligtomter kunne med fordel vært utnyttet med én tomannsbolig. Dette ville bedret tomtene og atkomsten til lekeplassen.

Barn og unges interesser - Lekeplass og felles uteområde

Kommunen vurderer at løsning for lekeplass og felles uteoppholdsareal er god. Plassering og størrelse vurderes som godt egnet. Det er stilt krav om utbygging av lekeplassen. Det er ikke stilt krav om opparbeiding av felles uteoppholdsareal. Det kan med fordel stilles krav om opparbeidelse av felles uteområde i tillegg til lekeplassen. Dette ville gitt forutsigbarhet for kjøpere. Forslagsstiller påpeker selv at opparbeidelse av uteområde med balløkke og bål plass/sittegruppe kompenserer for negative konsekvenser ved «100-metersskog». Uten slik opparbeidelse vil de negative konsekvensene for barn og unge ikke kompenseres fullt ut slik statlige planretningslinjer for barn og unge legger opp til.

Sikker byggegrunn

Kommunen anså planforslaget som mangelfullt ved foreløpig gjennomgang. Det var tilsynelatende selvmotsigelse mellom avdekte forhold i geoteknisk vurderingsnotat og foreslåtte planbestemmelser. Etter dialog med plankonsulent og geotekniker er disse uklarhetene avklart og vurderingsnotat og planbeskrivelse er nå oppdatert. Kommunedirektøren anser dermed vurdering av sikker byggegrunn som tilstrekkelig.

Hensyn til Forsvaret

Forslagsstiller hadde i utgangspunktet planer om å regulere boligbebyggelse nært gjerdet til Banak flystasjon og dette lå til grunn for høring av forslag til planprogram. Etter gjennomført høring av forslag til planprogram varslet Forsvarsbygg innsigelse til planen. Innsigelsen var knyttet til at ønsket utbyggingsnivå utfordrer Forsvaret når det gjelder ivaretagelse av tilstrekkelig sikkerhetsnivå (avstand og siktelinjer). Forsvaret vil ikke akseptere utbygging på det øverste terrengnivået, mot leirgjerdet. Videre må byggehøyder på nedre platå ikke overstige terreng mot øst og gi siktelinjer inn mot basen. Forslagsstiller har på bakgrunn av dette tatt ut byggeområdet på øvre platå mot øst. Videre er kote 19 satt som maks byggehøyde, som tilsvarer ca. gjennomsnittlig terrengnivå langs flyplassgjerdet. Kommunedirektøren anser at utbygger har imøtekommet Forsvarets behov ved å revidere planen.

Folkestien

Hensynet til folkestien er samlet sett godt ivaretatt. Det vurderes som positivt at det er lagt opp til en sti/snarvei fra internvei til folkestien. Stien som i dag går langs kanten i nordre del av feltet vil gå tapt. Det kunne vært stilt krav om å opprettholde snarvei også her. Samlet sett vurderes det at ny sti sentralt i feltet gir nok tilgjengelighet. Videre ser kommunedirektøren det som positivt at forslagsstiller har forkastet løsning knyttet til opparbeidelse av skjermingsvoll for å kunne øke byggehøydene i feltet av hensyn til friluftsliv.

Forholdet til nabobebyggelse

Planlagt utbygging vil grense mot eksisterende bolig ved Hans A Opstadvei. Ny bolig vil ligge nord for eksisterende bolig. Med hensyn til solforhold og utsikt blir konsekvensen begrenset. Største endring vil omfatte økt trafikk forbi boligen. Kommunedirektøren ser generelt positivt på høy utnyttelse. Dog vurderes det som om byggegrensen i felt BF1 er trukket for nært eksisterende bolig. Dette vil tilsynelatende påvirke boligen negativt. Det bør vurderes å flytte byggegrensen noe lenger unna eksisterende bolig. Forslagsstiller vurderer selv av byggegrensen kan justeres 8 meter fra takutstikket til eksisterende bolig. Forslagsstiller påpeker videre at de fortsatt vil ha veldig gode sol/utsiktsforhold på nabotomta selv om de får en nabo i NV. Kommunedirektøren vil vurdere dette ifm høring, men anser at foreslått utbygging bør aksepteres med ev mindre justeringer av byggegrense.

Trafikksikkerhet

Utbygging av området vil gi økt trafikk langs Laatasveien og Peder Sivertsens vei og mulig Hans A Opstad vei. Ved ferdig utbygd vil boligfeltet forventes å generere om lag 100-120 ÅDT (gjennomsnittlig antall kjøretøy per døgn). Flest mulig av disse bør ledes via Peder Sivertsens vei og Laatasveien.

Forslagsstiller foreslår gjennomkjøring forbudt for Hans A. Opstads vei for å unngå at denne benyttes som tilførselsvei til boligfeltet. Kommunedirektøren støtter vurderingen og mener det er viktig for å hindre økt trafikk i Opstadfeltet. Dette forutsettes fulgt opp av kommunen selv ved revisjon av skiltplan.

Kommunedirektøren har påpekt behov for sammenhengende separert gang- og sykkelvei mot Saarila. Tre foreslåtte boligtomter krever kryssing av gang- og sykkelvei. Det vurderes uheldig med kryssing av gang- og sykkelvei til eneboliger. Det vil føre til risiko for dårlig sikt og rygging over gang- og sykkelveien. Kommunedirektøren vurderer at utbygging som krever kryssing av G/S-vei bør sikres felles parkering og som minimum snuplass på tomt. Dette vil kreve redusert antall tomter, eller endringer av tomteløsningen. Kommunedirektøren vurderer at to tomter som minimum bør sikres felles avkjørsel. Dette reduserer risikoen for behov for å rygge over G/S-vei betraktelig. Kommunedirektøren vurderer at dette er avkjørsløse over g/s-veien er en svakhet ved forslaget og at det bør gjøres mindre forbedringer for bedre trafikksikkerhet.

Med hensyn til trygg skolevei vurderes det at kommunen bør sammen med Statens vegvesen prioritere utbedring av E6 gjennom sentrum. Dette vil gjøre skoleelever tryggere. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurderinger knyttet til trygg skolevei.

Konsekvenser for natur og landskap

For konsekvenser med tanke på natur og landskap vises det til planbeskrivelsen. Området vil endre landskapsbilde sett fra Saarila boligfelt. Lav bebyggelse vil gi redusert landskapsinngrep.

Ingen større naturverdier blir vesentlig berørt. Samlete konsekvenser vurderes som akseptable.



Figur: Illustrasjon av landskapsvirkning sett fra Saarela (kilde: Notat for KU-tema friluftsliv)

Medvirkning:

Vurdering av planprosessen Kravet til informasjon og medvirkning vurderes å være ivaretatt ved utarbeidelse av planforslaget. Det anses som positivt at det er gjennomført møte hvor berørte parter ble invitert til å delta.

Detaljert tidslinje for saken (milepæler markert med fet skrift)

- 26.5.2019: Forslagsstiller (Sentrumsboliger AS) sender henvendelse til kommunen om ønske om oppstart av regulering
- 28.6.2019: Det gjennomføres innledende møte mellom Sentrumsboliger AS og kommunen hvor det informeres om veien videre for å igangsette reguleringsplanprosess
- 9.12.2019: Forslagsstiller (Nord bygg og betong AS) bestiller oppstartsmøte med kommunen.
- 21.1.2020: Gjennomføring av oppstartsmøte
- 27.2.2020: Kommunestyret samtykker til oppstart av planarbeidet
- 17.3.2020: Forslagsstiller informerer om at MG-arkitekter gjør klar varsel om oppstart.
- 17.3.2020: Kommunen spør om forslagsstiller ønsker å varsle oppstart før de har utarbeidet planprogram, ber om en felles gjennomgang av oppstartsvarelet og informerer videre om at det er mulig å varsle oppstart før høring av planprogram.
- 14.8.2020: Plankonsulent oversender redegjørelse med underlag for vurdering av oppstart/KU (planinitiativ)
- 17.8.2020: Kommunen svarer på planinitiativet med henvisning til prosessavklaringer ved oppstartsmøte. Merknader knyttet til konseptvalg, politisk forankring KU og fremdrift.
- 24.9.2020: MG arkitekter oversender en foreløpig kartskisse.
- 25.9.2020: Tilbakemelding på skisse fra kommunen til MG arkitekter
- 6.10.2020: Kopi av tillatelse til å varsle oppstart og igangsette planarbeid fra 27.2.2020 oversendes forslagsstiller.
- 27.10.2020: Møte angående planprosess og tilbakemeldinger på tidligere oversendt skisse. Porsanger kommune anbefaler varsel om oppstart samtidig som planprogram sendes på høring.
- 1.12.2020: Ny foreløpig kartskisse fra MG arkitekter oversendes kommunen.
- 15.12.2020: Forslagsstiller oversender utkast til planprogram og varsel om oppstart til gjennomsyn
- 2.12.2020 – 23.12.2020 : Kommunen og forslagsstiller diskuterer oversendt kartskisse, forslag til planprogram, forslag til oppstartsvarsel og premissette for planarbeidet i epostutveksling gjennom desember 2020.
- 4.3.2021-5.3.2021: Forslagsstiller (MG arkitekter AS) oversender nytt forslag til planprogram og offentlig ettersyn.

5.3.2021: Varsel om oppstart og forslag til planprogram sendes ut.

25.05.2021: Forslagsstiller oversender forslag til planprogram med merknader knyttet til innspill.

28.10.2021: Planprogram fastsettes av formannskapet.

12.11.2021: Forsvarsbygg varsler innsigelse til planen.

10.05.2022: Kommunen sender kopi av særutskrift fra behandling av planprogrammet til forslagsstiller.

12.05.2022: Forsvarsbygg informerer om at Forsvarsbygg og utbygger har funnet en akseptabel løsning mtp innsigelsen.

29.08.2022: Kommunen ber om status på saken.

20.12.2022: Planforslag sendes inn.

02.01.2023: Kommunen mottar hele planforslaget.

20.02.2023 -14.04.2023: Korrespondanse mellom kommunen og forslagsstiller angående mangler i planforslaget samt merknader knyttet til sikker byggegrunn, veiareal og snølagring, privat internvei, byggegrense mot eksisterende bolig, byggegrense mot gang- og sykkelvei mot Saarela, utbyggingsrekkefølge, tidspunkt for veiovertakelse og utbyggingsavtale.

20.02.2023-14.4.2023: Kommunen sender brev om at planforslaget anses som mangelfullt og at behandlingsfrist stoppes. Korrespondanse mellom kommunen og forslagsstiller angående mangler i planforslaget knyttet til dokumentasjon av sikker byggegrunn. Vurderingsrapport fra geotekniker oppdateres og planbeskrivelsens omtale av sikker byggegrunn oppdateres.

Konsekvenser

Det vises til vurdering knyttet til overtakelse av vei og offentlig infrastruktur. Ved en eventuell overtakelse vil kommunen påta seg merkostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei. Drift og vedlikehold av vann og avløp er under selvkost.

Planområdet legger til rette for 28 boenheter og vil kunne gi grunnlag for befolkningsøkning. Fullt utbygd vil området kunne huse om lag 50-70 innbyggere. Dette vil gi kommunen økte inntekter og utgifter. Økt bosetting og tilflytting virker normalt positivt på kommunal økonomi.

Utbyggingen vil på sikt virke positivt for kommunens økonomi. I tidlig fase med få boenheter tatt i bruk vil området medføre økte utgifter (dersom kommunen overtar vei tidlig).