



Arkivreferanse: 2022/4520-59

Saksbehandler: Øystein Willersrud/
Johan Borgenvik

Sakens gang		
Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	23/45	27.06.2023
Kommunestyret		

Planforslag til 2. gangs behandling (sluttbehandling)

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljregulering for Haukibrinken boligområde, bestående av plankart datert 20.6.2023, planbestemmelser datert 20.6.2023 og planbeskrivelse datert 13.4.2023. Kommunedirektøren gis fullmakt til å oppdatere plankart med tegnforklaring før kunngjøring av planen.

Saksprotokoll

Formannskapetets behandling av sak 45/2023 i møte den 27.06.2023:

Behandling

Formannskapet slutter seg enstemmig til kommunedirektørens innstilling.

Ordfører spør om formannskapet kan konstituere seg som kommunestyremøte jamfør kommunelovens § 11-8, for å hastebehandle saken. **Formannskapet slutter seg til dette.**

Kommunestyret slutter seg enstemmig til formannskapet sin innstilling.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljregulering for Haukibrinken boligområde, bestående av plankart datert 20.6.2023, planbestemmelser datert

20.6.2023 og planbeskrivelse datert 13.4.2023. Kommunedirektøren gis fullmakt til å oppdatere plankart med tegnforklaring før kunngjøring av planen.

Vedlegg til saken

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser Haukibrinken forslag til vedtak - 2. gangs behandling 20.6.2023
- 2 Bilag 06 - MGA- KU-Notat Friluftsliv2 - med vekt på folkestien
- 3 Bilag 04 - MGA NOTAT Trafikkvurdering-061222
- 4 Bilag 03 - Illustrasjonsplan bebyggelse-Arealplan 2.1 Illustrasjonsplan-1_1000-A3L-1-24.06.2022
- 5 Planbeskrivelse-20.12.22-Rev.2-13.04.2023.pdf
- 6 Plankart Haukibrinken forslag til vedtak - 2. gangs behandling 20.6.2023
- 7 Tegnforklaring
- 8 Merknadsbehandling
- 9 Høringsuttalelser Haukibrinken
- 10 Saksprotokoll Høring av forslag til detaljregulering for Haukibrinken boligområde

Bakgrunn for saken

Tidslinje for saken

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.

3.4.2023 Kommunen mottar revidert planforslag som vurderes komplett

2.5.2023 1. gangs behandling i Formannskapet

3.5.2023 Saken legges ut på høring fram til 14. juni. 2023

14.6.2023: Høring avsluttes. Kommunen mottar 9 høringsuttalelser.

15.6.2023: Felles befaring med kommunen og forslagsstiller for å drøfte uenighetspunkter.

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, og at manglene som ble påpekt ved høring nå hovedsakelig er utbedret. 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, noe som kommunedirektøren har forståelse for at medfører utfordringer for utbygger. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har løst dette på en god måte og planlagt et boligfelt med gode kvaliteter. Kommunedirektøren mener at planen gir mulighet for gode tomter. Godt planlagt sentral lekeplass og felles uteoppholdsareal i feltet er en styrke ved planen.

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.

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. Byggegrense er endret til 8 meter og kommunedirektøren vurderer anser nå at foreslått utbygging bør aksepteres.

Trafikksikkerhet

Utbygging av området vil gi økt trafikk langs Laatasveien og Peder Sivertsens vei og mulig Hans A Opstad vei. 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 avkjørslene over g/s-veien er en svakhet ved forslaget og at det burde vært forbedret mht trafikksikkerhet. Det vesentlige er å hindre at det er behov/egnet for å rygge over G/S-vei. Dette må forutsettes løst i byggesak dersom det ikke endres i reguleringsplan. Kommunedirektøren har ikke hatt mulighet til å foreslå endringer angående dette.

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.

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, noe Forsvarsbygg bekrefter i sin høringsuttalelse.

Sikker byggegrunn

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

Sikker byggegrunn er et av de viktigste hensynene som skal ivaretas i reguleringplan, og det er **kommunens ansvar** å påse at dette blir gjort gjennom å stille krav til forslagsstiller og eventuelt foreslå endringer i plan.

Kommunedirektøren har etter ny gjennomgang av geoteknisk vurderingsrapport oppdatert planbestemmelsene på bakgrunn av en anbefaling gitt av geotekniker som ikke var videreført i bestemmelsene til planen. Kommunedirektøren er opptatt av at alle anbefalinger fra geotekniker bør ivaretas konkret i reguleringsplanen.

Følgende bestemmelse er lagt til:

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (BF1 og BF2):

«Jf. Konklusjon fra geoteknisk vurderingsrapport skal det som del av søknad om tillatelse til tiltak på tomtene innenfor BF1 og BF2 dokumenteres at det er gjennomført befarings- og skråningsmålinger for å grovt bekrefte antakelser på geometri samt i nødvendig grad utrede erosjonsforhold. Dersom erosjonssikring ved skråningskanten og skråningen ikke er tilstrekkelig må det etableres tilpasset vegetasjon for å sikre skråningen mot erosjon. Dokumentasjon på gjennomført befarings- og eventuell utredning skal legges ved byggesøknad.»

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.

Veiareal og snølagring

Formannskapet vurderte ved utleggelse til høring at foreslått veiløsning ikke er tilfredsstillende for at veien skal kunne overtas av kommunen som offentlig vei. Det vises til nærmere vurdering av dette i saksfremlegg ved utleggelse til høring som er vedlagt denne saken.

Kommunen og forslagsstiller har underveis i høringen kommet fram til en omforent løsning som innebærer mer offentlig areal langs veien. Følgende endringer er gjort:

Offentlig sideareal (grøfteareal) er utvidet noe. Veibredder er beholdt som høringsforslaget. Offentlig areal ved vei er nå 13,5 meter bred med G/S-vei og 10 meter bredde uten G/S-vei. Dette tilsvarer øvrige boligfelt i Lakselv.

Eventuell overtakelse av vei og behov for utbyggingsavtale:

Kommunedirektøren kunne ved utleggelse til høring ikke anbefale at veien ble overtatt slik den var foreslått. Det er nå innarbeidet en omforent akseptabel løsning. Kommunen vil 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. Dette har vært påpekt flere ganger tidligere i prosessen, men forslagsstiller har foreløpig ikke ønsket å utarbeide utbyggingsavtale. Det gjelder prosesskrav knyttet til utarbeidelse av 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. Det vurderes som viktig at kommunestyret vurderer forholdene til andre boligfelt i kommunen slik at det ikke legges opp til uheldig forskjellsbehandling av utbyggere. Det påpekes her at det ikke er lagt opp utbyggingsrekkefølge for nye boligfelt i kommuneplanens arealdel. 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.

Forholdet til overordnet plan (kommuneplanens arealdel)

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med overordnet plan. Boligtomter ved BF1 (vest for G/S-vei) er tatt med kommunedirektøren. Dette området har vært på høring ved 1. gangs høring og kommunedirektøren anbefaler at dette området inkluderes i boligområde.

Parkering

Parkeringsplassene som var regulert inn i feltet er etter avklaring med forslagsstiller nå foreslått tatt ut av planen.

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. Utbygger påpeker at de planlegger å senke terrenget noe også ved BF2 og at denne endringen dermed vil være uproblematisk.

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.

Kulturminner

Boligfeltet vil etableres på/ved en tidligere tysk krigskirkegård, som ble tilbakeført til opprinnelig tilstand etter krigen. Det eksisterer spor etter dette anlegget i området fortsatt. Dette er kulturminner som ikke er fredet, men som har verneverdi. Det er ligger innenfor kommunens skjønn å avgjøre om disse kulturminnene skal bevares eller ikke. Ifølge lokalhistoriker er det sannsynlig at området ble ryddet opp på en forsvarlig måte etter krigen og at det dermed er liten sannsynlighet for funn knyttet til tidligere gravplass. Se innspill.

Ved vedtak av denne planen aksepterer kommunestyret at hensynet til krigsminnene tilsidesettes av hensyn til behov for sentrumsnær boligbebyggelse.

Merk at det fortsatt vil gjelde generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven innenfor området som utbygger må forholde seg til.

Konsekvensutredning

Planen har konsekvensutredning. Det vurderes at konsekvensutredningen tilfredsstillende kravene i KU-forskriften og det som følger av planprogrammet. Statsforvalteren bekrefter også i samordnet høringsuttalelse at hensynet til regionale statsetaters saksfelt er ivaretatt i planen.

Konsekvenser for landskap

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



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

Vurdering etter naturmangfoldloven

Planens virkning på naturmangfoldet er utredet i planbeskrivelsen og vedlagt utredningsnotat.

I henhold til naturmangfoldlovens (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

I planbeskrivelsen er det vurdert at det ikke er påvist noen spesielle arter innenfor planområdet pr dags dato i offentlig tilgjengelige databaser. Det finnes noen rødlistede arter i nærområdet. Dette er fugler som granmeis (VU) og Fiskemåke (VU). Dette er observasjoner gjort hhv. i 2009 og 2022. I tillegg er planområdet plassert i nærheten av vernet vassdrag Lakselva. På terrengnivået nedenfor planområdet finnes naturtyper (kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti); [Haukijarvi](#) og [Saarela](#) som etter DN håndbok 13 er vurdert som viktige. Konsekvensvurderingen gjort i planbeskrivelsen konkluderer samlet at konsekvensene for flora og fauna er små.

Det er kommunedirektørens vurdering at naturmangfold og økosystemer ikke vil bli nevneverdig berørt av planforslaget og at etablering av feltet ikke vil ha vesentlige virkninger utenfor planområdet. Snødeponering må gjøres på en forsvarlig måte slik at naturtyper «kroksjøer» ikke blir vesentlig forringet.

En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke relevant i denne saken.

Vurdering etter vannforskriftens § 12

Tiltaket er plassert innenfor grunnvannsføremst Lakselv – Porsangermoen (ID 224-10-G). Forekomsten har god kvantitativ og kjemisk tilstand. Plantiltaket ligger også like ved vannforekomsten Haukjarvi (ID224-246711-LL) som har ukjent kvantitativ og kjemisk tilstand.

Det forventes at plantiltaket ikke vil medføre at tilstanden i vannforekomstene endres/forringes og at tiltaket derfor ikke vil hindre at miljømål for forekomstene nås. Det er derfor ikke nødvendig å videre vurdere om §12 i vannforskriften kommer til anvendelse.

Medvirkning:

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.

Høringsuttalelser

Kommunen mottok 9 høringsuttalelser til saken. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsbehandling. Kommunen har ikke mottatt noen vesentlige merknader eller innsigelser.

Detaljert tidslinje for saken

- 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 oppstartsvarket 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 oppstartsvarket og premisene 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. 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.

3.4.2023 Kommunen mottar revidert planforslag som vurderes komplett

2.5.2023 1. gangs behandling i Formannskapet

3.5.2023 Saken legges ut på høring fram til 14. juni. 2023

14.6.2023: Høring avsluttes. Kommunen mottar 9 høringsuttalelser.

15.6.2023 – 20.6.2023: Merknadsbehandling, endring av plankart og bestemmelser og saksforberedelse for politisk behandling.

15.6.2023: Felles befarings med kommunen og forslagsstiller for å drøfte uenighetspunkter.

20.6.2023: Kommunen forelegger nødvendige justeringer i planen for forslagsstiller til uttalelse.

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).