Arkiv: L13
Arkivsaksnr: 2017/1967-66
Saksbehandler: Johan Borgenvik

Saksframlegg

Saknummer	Utvalg	Møtedato
123/18	Formannskapet	11.10.2018
67/18	Kommunestyret	18.10.2018

Sluttbehandling av Detaljregulering for Kirkegårdsveien boligområde

Vedlegg til saken:

1. Oppsummering og referat fra innspill ved høring og 1. gangs offentlig ettersyn
2. Planbeskrivelse Kirkegårdsveien boligområde
3. Alt 1 - 2017001 Plankart Kirkegårdsveien boligområde - Privat - sluttbehandling 30.9.2018
4. Alt 1 Planbestemmelser Kirkegårdsveien boligområde privat forslag
5. Alt 2 - 2017001 Plankart Kirkegårdsveien boligområde - PK - sluttbehandling 30.9.2018
6. Alt 2 Planbestemmelser Kirkegårdsveien boligområde Porsanger kommunes forslag
7. Geoteknisk vurdering

Sakens bakgrunn

Kommunestyret i Porsanger ga Arctic Entreprenør tillatelse til å igangsette planarbeid for Kirkegårdsveien boligområde i møte datert 30.11.2017.

Forslagsstiller kunngjorde oppstart og varslet berørte den 18.12.2017.

Forslagsstiller Arctic Entreprenør AS har levert inn et privat forslag til detaljregulering for Kirkegårdsveien boligområde. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS. Et planforslag for deler av området ble levert til kommunen den 14.3.2018. Etter avtale mellom kommunen og forslagsstiller har Porsanger kommune utarbeidet et forslag for østre del av planområdet som omfatter offentlige trafikkområder og næringsareal. Endelig planforslag til 1. gangs behandling er datert 1.6.2018. Planforslag til sluttbehandling etter høring og offentlig ettersyn er datert 30.9.2018.

Planforslaget ble etter 1. gangs behandling i kommunestyret den 21.6.2018 lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 18.7.2018-29.08.2018. Planen ble lagt ut i to alternativ hvor det ene forslaget er forslagsstillers og det andre er kommunens alternative forslag. Forskjellen mellom de to forslagene er valg av intern vegløsning i boligfeltet.

Det kom inn 8 høringsinnspill under høringsperioden. Sammendrag av høringsinnspill med kommentarer er vedlagt. Det er gjort to mindre endringer i reguleringsbestemmelsene etter høringen og mottak av geoteknisk rapport. Det er

ikke gjort større endringer i planforslagene etter høringen som medfører behov for ny høring og offentlig ettersyn.

Vurdering

Vurdering av planforslaget

Rådmannen viser til planbeskrivelsen som gir en god beskrivelse av planforslaget. Rådmannen støtter vurderingene gitt i planbeskrivelsen med presiseringer angitt under.

Planforslaget vurderes å ivareta formålet med planarbeidet som angitt i oppstartsmøte og som lå til grunn for tillatelsen til å igangsette privat planarbeid. Planforslag er i tråd overordnet plan. Området er i kommunedelplan for Lakselv vedtatt 7.12.1992 avsatt til sentrumsområde.

Planforslaget omfatter regulering av i alt 26 boenheter med 5 firemannsboliger og 3 tomannsboliger.
Med en sentral plassering i Lakselv og korte avstander til en rekke viktige funksjoner bør området gis en høy utnyttelse. For tre tomter legges det opp til bebyggelse i kun én etasje. Det vurderes at det er rom for enda noe høyere utnyttelse. Rådmannen vurderer likevel den samlete utnyttelsen som god. Det er da tatt i betraktning at byggehøydene har tatt hensyn til terrenget og nabobebyggelse på en god måte.

Planforslaget legger opp til en bebyggelse med en enhetlig arkitektonisk utforming. Strukturen i feltet vurderes som god. Utformingen gir rom for gode uterom for opphold og et ryddig helhetsinntrykk. Samlet vurderes det at området tilrettelegger for god bokvalitet.

Alternativ veiløsning

Privat planforslag omfatter en ny kommunal vei med tilknytning til Kirkegårdsveien og «Gartneriveien». Denne løsningen innebærer et nytt kryss mot Kirkegårdsveien, noe som reduserer trafikksikkheten på veien. Den nye internveien vil også medføre økte drifts- og vedlikeholdskostnader for kommunen. Rådmannen foreslår at det i stedet etableres en privat felles avkjørsel med tilknytning til «Gartneriveien». Utbygger har stilt seg negativ til privat vei da de mener dette vil gi redusert salgbarhet og dårligere boligtilbud.

Totalt vil 18 boenheter tilknyttes den private atkomstveien. Det vurderes at det vil være en god løsning med felles privat vei og at dette ikke vil medføre vesentlig endret bokvalitet. Rådmannen anerkjenner at privat vei på enkelte områder vil kunne gi redusert salgbarhet med private ekstrakostnader i driftsfasen. Dog vil privat vei gi lavere utbyggingskostnader og dermed lavere boligpriser noe som rådmann mener vil veie opp for de negative sidene. Det tas i betraktning at det allerede legges opp til felles lekeplass og at det naturlig bør etableres borettslag og at drift og vedlikehold av privat vei ikke vil medføre urimelige kostnader per boenhet.

Rådmannen vurderer foreslått veiløsning som lite gunstig og at det bør velges en løsning med privat fellesavkjørsel i stedet for kommunal internvei.

Alternativ bruk av gartneritomt

Rådmannen er opptatt av at kommunen legger til rette for en høy boligutnyttelse i områder med god egnethet. Området vurderes som nevnt godt egnet for boligformål. Samtidig vurderes området som lite egnet for gartneri. Gartneri medfører fare for forurensning og vil kunne virke sjenerende på omgivelsene. Deler av gartnerivirksomheten ligger i dag på kommunal eiendom. Det er derfor naturlig at kommunen vurderer om kommunal grunn heller bør utnyttes til boligformål. Dette forutsetter at gartneriet enten fjernes/flyttes i sin helhet eller at den del av gartneriet som ligger på kommunal eiendom fjernes. Rådmannen vurderer at eksisterende gartneri bør kunne videreføres og at omregulering av gartnerieiendommen med ev. ekspropriasjon ikke er ønskelig. Forslagsstiller har uttrykt at de selv ikke ønsker å benytte gartneriarealet til boligformål. Rådmannen vurderer at området som i dag benyttes til gartneri, men som eies av Porsanger kommune bør reguleres til gartneriformål. Kommunen vil dermed kunne selge arealet som næringsareal. Det påpekes at det bør vurderes krav til forskjønning i området med hensyn til omkringliggende boligbebyggelse.

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. Det kom inn 8 høringsinnspill til planen. En av høringspartene (berørte naboer) er negativ til at foreslått gangvei sør for idrettsanlegget fysisk skal sperres for biltrafikk fra vestsiden (formålsflate o_SGG3 i plankartet). Rådmannen har vurdert innspillet og kommet til at forslaget ikke bør etterkommes. Øvrige høringsparter hadde mindre vesentlige merknader til planen. Se vedlagt sammendrag av høringsuttalelser med vurderinger. Punkt 4.1 siste avsnitt i bestemmelse om lekeplass er endret fra «Massene i grunnen skal undersøkes for miljøgifter iht. eventuelle oppryddings- eller rensetiltak er gjennomført og godkjent av Porsanger kommune.» til *«Massene i grunnen skal undersøkes for miljøgifter. Dersom konsentrasjonen av miljøgifter overstiger anbefalte grenseverdier skal det gjennomføres oppryddings- eller rensetiltak.»*.

Vurdering av beskrivelsen av virkningene av planforslaget
Rådmannen vurderer at planbeskrivelsen gir en tilfredsstillende beskrivelse av virkningene av planen. Planen vurderes å generelt være i tråd med rikspolitiske retningslinjer og nasjonale forventninger til kommunal planlegging.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Det er framlagt en fagkyndig geoteknisk rapport som vurderer at krav til sikkerhet mot naturpåkjenning gitt i Byggteknisk forskrift (TEK17) er oppfylt. Skrenten mot Bjerklandsfeltet sør i planområdet er vurdert og stabilitetsberegningen viser tilstrekkelig sikkerhet i skråningen for det foreslåtte tiltaket. På bakgrunn av geoteknikkrapporten er bestemmelse for o_SGG2 endret fra «o_SGG2 er offentlig gangvei og skal være gruslagt. Det skal anlegges fysisk hinder for kjøretøy i enden mot offentlig kjørevei o_SKV2.» til «*o_SGG2 er offentlig gangvei og skal være gruslagt eller ha fast dekke. Dersom gangveien opparbeides med fast dekke, skal det sørges for tilstrekkelig drenering for å unngå konsentrert vanninntrenging i skråningen og fare for overflateutglidninger. Det skal anlegges fysisk hinder for kjøretøy i enden mot offentlig kjørevei o_SKV1.*»

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utgifter: Det er foreslått at det skal bygges ny offentlig infrastruktur, noe som vil medføre utgifter til drift og vedlikehold og potensielt kostnader til utbygging. Kostnadsnivå er avhengig av hvilket av planforslagene som vedtas. Fordeling av utbyggingskostnader og eventuell kommunal forkjøpsrett til boliger vil avklares ved senere inngåelse av utbyggingsavtale. Det er enighet med forslagsstiller om at det skal utarbeides utbyggingsavtale som omfatter utbedring og opparbeidelse av offentlig vei, opparbeidelse av gang- og sykkelvei, nytt vann- og avløpsanlegg, gatebelysning og kommunal forkjøpsrett.

Inntekter: Etablering av nye boliger vil gi et generelt økt grunnlag for eiendomsskatt.

Konklusjon

Rådmannen vurderer forslag til reguleringsplan for Kirkegårdsveien boligområde som godt, men ønsker ikke at det anlegges ny intern kommunal vei som foreslått. Å sikre effektiv ressursutnyttelse for å bedre kommunal økonomi vurderes som særlig viktig i tiden fremover. Planforslaget som foreligger medfører unødige merkostnader til drift og vedlikehold for Porsanger kommune samtidig som at forslaget innebærer noe økt risiko for trafikkulykker. Alternativ løsning med privat vei vil etter rådmannens vurdering medføre akseptable konsekvenser for utbygger og fremtidige beboere i Kirkegårdsveien boligområde.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret Porsanger kommunes forslag til Detaljregulering for Kirkegårdsveien (2017001), datert 30.9.2018.

Deler av reguleringsplanene lakselvmoen nord (2002002), Felt 2 Bjerkland (1995001) og Lakselv Felt 5 (1976001) som blir berørt av ny detaljregulering for Kirkegårdsveien (2017001) og tilhørende bestemmelser oppheves.

Saksprotokoll i Formannskapet - 11.10.2018

Behandling:

Formannskapet følger rådmannens innstilling:
Votering: Enstemmig

Formannskapet vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret Porsanger kommunes forslag til Detaljregulering for Kirkegårdsveien (2017001), datert 30.9.2018.

Deler av reguleringsplanene lakselvmoen nord (2002002), Felt 2 Bjerkland (1995001) og Lakselv Felt 5 (1976001) som blir berørt av ny detaljregulering for Kirkegårdsveien (2017001) og tilhørende bestemmelser oppheves.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 18.10.2018

Behandling:

Tilleggsforslag fra Mona Skanke, Ap:
"Porsanger kommune fritar utbygger for krav om lekeplass, men forventer ivaretakelsen av friområde. Dette med bakgrunn i boligfeltets nærhet til lekeplass ved skole, skatepark og idrettsanlegg."
Votering: Enstemmig

Forslag fra Elisabeth H. Hansen, H:
"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret utbyggers forslag til detaljregulering for Kirkegårdsveien."

Formannskapets innstilling settes opp mot Høyres forslag:
Formannskapets innstilling: 8 stemmer for.
Høyres forslag: 11 stemmer for.

Kommunestyret vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret utbyggers forslag til detaljregulering for Kirkegårdsveien.

Porsanger kommune fritar utbygger for krav om lekeplass, men forventer ivaretakelsen av friområde. Dette med bakgrunn i boligfeltets nærhet til lekeplass ved skole, skatepark og idrettsanlegg.