



Saksframlegg

Saknummer	Utvalg	Møtedato
21/15	Eldrerådet	26.10.2021
21/68	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	27.10.2021
117/21	Formannskapet	28.10.2021

Fastsettelse av planprogram for reguleringsplan for Haukibrinken boligfelt

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet i Porsanger fastsetter forslag til planprogram for Haukibrinken boligfelt, Lakselv, detaljregulering med konsekvensutredning datert 25.5.2021.

Støy som følge av øvingsaktivitet skal inngå som del av ROS-analysen. Trygg byggegrunn tas inn som del av ROS-analysen. Forslagsstiller skal gjøre en vurdering av forventet utbyggingsperiode, utbyggingsrekkefølge og byggetrinn med tanke på utbyggings- og driftskostnader (teknisk infrastruktur), samt for å sikre god byggeskikk i hele området.

Formannskapet viser til Forsvarsbygg sin merknad knyttet til mulig innsigelse ved utbygging på øvre terrengnivå ved Banak flystasjon. Formannskapet anbefaler forslagsstiller å utrede alternativ uten bebyggelse på øvre nivå dersom Forsvarsbygg varsler innsigelse mot slik bebyggelse, eller dersom utbyggingen får store negative konsekvenser for friluftsliv.

Saksprotokoll i Eldrerådet - 26.10.2021

Behandling:

Eldrerådet vedtak:

Tatt til orientering

Saksprotokoll i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 27.10.2021

Unni Johansen

Nord Bygg og betong AS

9711 Lakselv
v/ Magnus Gran Lakselv,
27.10.2021 Postboks 329

Kommentar til Haukibrinken boligfelt Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne krever at følgende nevnte punkter blir hensyntatt i den nevnte plan;

1) Parkering for forflytningshemmede bør ikke være mer enn 25 meter fra hovedinngangene til sentrene og/eller offentlige bygg. Manøvreringsareal ved snuteparkering skal være 4,0 x 6m, og ved langsgående parkering 2,0 x 9,0 m. Ref. Mal fra KS.

2) Gangsoner og møbleringssoner holdes adskilt. Det skal være sittemulighet langs gangveier, også i sentrum Lakselv. Benker og bord skal være i kontrast til bakgrunn, og det skal være tilrettelagt for rullator etc ved sitteplassene.

3) Av hensyn til astma og allergi bør det i de offentlige uteområder unngå prestekrage, asters, ringblomst, tagetes, krysantemum, kornblomst, solsikke og georginer. Ref. Astma og allergiforbundet.

4) Det må installeres heis i flermannsbolig som har mer enn en etasje.

5) Lekeplasser: tilpasses ulike aldersgrupper og barn med nedsatt funksjonsevne. Trinnfri adkomst.

6) Det må legges til rette for aktivitetsmuligheter som legger til rette for utvikling for barn i ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer.

7) Synshemmede må kunne kjenne taktilt på lekeapparatene.

8) Farefelt (knottefelt) legges i plan på øverste nivå i trapper, med en trinndybde før første trinn.

Oppmerksomhetsfelt (rillefelt) legges inn til første trappetrinn nederst i trappeløpet.

9) Tilpass fotgjengerovergang for rullestol/rullatorbrukere. Tilpass gangfelt for svaksynte med hensyn til merking.

Hilsen for Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Unni Johansen Leder

Behandling:

Votering, forslag fra Unni Johansen: enstemmig.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne vedtak:

Nord Bygg og betong AS
9711 Lakselv
v/ Magnus Gran Lakselv,

27.10.2021 Postboks 329

Kommentar til Haukibrinken boligfelt Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne krever at følgende nevnte punkter blir hensyntatt i den nevnte plan;

- 1) Parkering for forflytningshemmede bør ikke være mer enn 25 meter fra hovedinngangene til sentrene og/eller offentlige bygg. Manøvreringsareal ved snuteparkering skal være 4,0 x 6m, og ved langsgående parkering 2,0 x 9,0 m. Ref. Mal fra KS.
- 2) Gangsoner og møbleringssoner holdes adskilt. Det skal være sittemulighet langs gangveier, også i sentrum Lakselv. Benker og bord skal være i kontrast til bakgrunn, og det skal være tilrettelagt for rullator etc ved sitteplassene.
- 3) Av hensyn til astma og allergi bør det i de offentlige uteområder unngå prestekrage, asters, ringblomst, tagetes, krysantemum, kornblomst, solsikke og georginer. Ref. Astma og allergiforbundet.
- 4) Det må installeres heis i flermannsbolig som har mer enn en etasje.
- 5) Lekeplasser: tilpasses ulike aldersgrupper og barn med nedsatt funksjonsevne. Trinnfri adkomst.
- 6) Det må legges til rette for aktivitetsmuligheter som legger til rette for utvikling for barn i ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer.
- 7) Synshemmede må kunne kjenne taktilt på lekeapparatene.
- 8) Farefelt (knottefelt) legges i plan på øverste nivå i trapper, med en trinndybde før første trinn. Oppmerksomhetsfelt (rillefelt) legges inn til første trappetrinn nederst i trappeløpet.
- 9) Tilpass fotgjengerovergang for rullestol/rullatorbrukere. Tilpass gangfelt for svaksynte med hensyn til merking.

Hilsen for Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Unni Johansen Leder

Saksprotokoll i Formannskapet - 28.10.2021

Aina Borch

Formannskapet ber utbygger vurdere å hensynta Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne sine innspill:

"Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne krever at følgende nevnte punkter blir hensyntatt i den nevnte plan;

1. Parkering for forflytningshemmede bør ikke være mer enn 25 meter fra hovedinngangene til sentrene og/eller offentlige bygg. Manøvreringsareal ved snuteparkering skal være 4,0 x 6m, og ved langsgående parkering 2,0 x 9,0 m. Ref. Mal fra KS.
2. Gangsoner og møbleringssoner holdes adskilt. Det skal være sittemulighet langs gangveier, også i sentrum Lakselv. Benker og bord skal være i kontrast til bakgrunn, og det skal være tilrettelagt for rullator etc ved sitteplassene.

3. Av hensyn til astma og allergi bør det i de offentlige uteområder unngå prestekrage, asters, ringblomst, tagetes, krysantemum, kornblomst, solsikke og georginer. Ref. Astma og allergiforbundet.
4. Det må installeres heis i flermannsbolig som har mer enn en etasje.
5. Lekeplasser: tilpasses ulike aldersgrupper og barn med nedsatt funksjonsevne. Trinnfri adkomst.
6. Det må legges til rette for aktivitetsmuligheter som legger til rette for utvikling for barn i ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer.
7. Synshemmede må kunne kjenne taktilt på lekeapparatene.
8. Farefelt (knottefelt) legges i plan på øverste nivå i trapper, med en trinndybde før første trinn. Oppmerksomhetsfelt (rillefelt) legges inn til første trappetrinn nederst i trappeløpet.
9. Tilpass fotgjengerovergang for rullestol/rullatorbrukere. Tilpass gangfelt for svaksynte med hensyn til merking."

Behandling:

Merknad: Saken behandles som sak nummer 20 i møtet.

Votering tilleggsforslag fra Aina Borch (AP): Enstemmig vedtatt.

Votering , kommunedirektørens innstilling, med tilleggsforslag fra Aina Borch (AP): Enstemmig vedtatt.

Formannskapet vedtak:

Formannskapet i Porsanger fastsetter forslag til planprogram for Haukibrinken boligfelt, Lakselv, detaljregulering med konsekvensutredning datert 25.5.2021.

Støy som følge av øvingsaktivitet skal inngå som del av ROS-analysen. Trygg byggegrunn tas inn som del av ROS-analysen. Forslagsstiller skal gjøre en vurdering av forventet utbyggingsperiode, utbyggingsrekkefølge og byggetrinn med tanke på utbyggings- og driftskostnader (teknisk infrastruktur), samt for å sikre god byggeskikk i hele området.

Formannskapet viser til Forsvarsbygg sin merknad knyttet til mulig innsigelse ved utbygging på øvre terrengnivå ved Banak flystasjon. Formannskapet anbefaler forslagsstiller å utrede alternativ uten bebyggelse på øvre nivå dersom Forsvarsbygg varsler innsigelse mot slik bebyggelse, eller dersom utbyggingen får store negative konsekvenser for friluftsliv.

Formannskapet ber videre utbygger vurdere å hensynta Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne sine innspill til saken:

"Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne krever at følgende nevnte punkter blir hensyntatt i den nevnte plan;

1. Parkering for forflytningshemmede bør ikke være mer enn 25 meter fra hovedinngangene til sentrene og/eller offentlige bygg. Manøvreringsareal ved snuteparkering skal være 4,0 x 6m, og ved langsgående parkering 2,0 x 9,0 m. Ref. Mal fra KS.
2. Gangsoner og møbleringssoner holdes adskilt. Det skal være sittemulighet langs gangveier, også i sentrum Lakselv. Benker og bord skal være i kontrast til bakgrunn, og det skal være tilrettelagt for rullator etc ved sitteplassene.
3. Av hensyn til astma og allergi bør det i de offentlige uteområder unngå prestekrage, asters, ringblomst, tagetes, krysantemum, kornblomst, solsikke og georginer. Ref. Astma og allergiforbundet.
4. Det må installeres heis i flermannsbolig som har mer enn en etasje.
5. Lekeplasser: tilpasses ulike aldersgrupper og barn med nedsatt funksjonsevne. Trinnfri adkomst.
6. Det må legges til rette for aktivitetsmuligheter som legger til rette for utvikling for barn i ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer.
7. Synshemmede må kunne kjenne taktilt på lekeapparatene.
8. Farefelt (knottefelt) legges i plan på øverste nivå i trapper, med en trinndybde før første trinn. Oppmerksomhetsfelt (rillefelt) legges inn til første trappetrinn nederst i trappeløpet.
9. Tilpass fotgjengerovergang for rullestol/rullatorbrukere. Tilpass gangfelt for svaksynte med hensyn til merking."

Vedlegg til saken:

- 1 NOTAT - Innspill oppstart og planprogram-26052021
- 2 Haukibrinken - Forslag til planprogram etter offentlig ettersyn- 25052021
- 3 2021-04-15-NVE-Generelt innspill

Sakens bakgrunn

- 26.5.2019: Sentrumsboliger AS melder til Porsanger kommune at de har inngått opsjonsavtale med Finnmarkseiendommen om regulering av Haukibrinken til boligformål og ønsker oppstart.
- 28.6.2019: Innledende møte mellom Sentrumsboliger AS, konsulent Nord bygg og betong AS og Porsanger kommune ved planadm. Referat vedlagt.
- 9.12.2019: Oppstartsmøte bestilles av forslagstiller.
- 12.12.2019: Tilbakemelding på oppstartsmøte – mangelfullt planinitiativ
- 17.12.2019: Supplerende opplysninger fra forslagsstiller - komplett

- 21.1.2020: Oppstartsmøte for privat planinitiativ. Referat vedlagt.
- 27.2.2020: Oppstart av detaljregulering behandlet av kommunestyret. Følgende vedtak ble fattet:

«Kommunestyret i Porsanger gir Sentrumsboliger AS anledning til å gå videre med deres planinitiativ som tatt opp på møtet med kommunen den 21.1.2020 jf plan- og bygningslovens § 12-8. Kommunestyret ønsker en høy utnyttelse av eiendommen med varierte boligtyper som hovedsakelig rekkehus, kjedete eneboliger, leilighetsbygg og ev. unntaksvis eneboliger.

Hensynet til tursti gjennom området skal ivaretas på en god måte. Ny offentlig vei skal gis en god og trafikksikker utforming og begrenses i omfang for effektiv og kostnadseffektiv drift og utbygging. Planen skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Reguleringsplanen skal følge opp hovedtrekkene i ny kommuneplan og ivareta hensynene som kommer frem under kommunens overordnede planarbeid. Kommunen kan komme med nye momenter underveis i planprosessen som ikke er drøftet ved oppstart, men som likevel skal ivaretas.

Begrunnelse:

Området ligger sentrumsnært med gode boligkvaliteter. Kommunen har et behov for flere boliger for å imøtekomme ønsket vekst. Det settes vilkår om at det planlegges for høy utnyttelse for å sikre god utnyttelse av sentrumsnære arealer og for å fremme økt boligvariasjon.»

4.3.2021: Forslagsstiller oversender et foreløpig planprogram og varsler oppstart av planarbeid.

25.5.2021: Forslagsstiller oversender forslag til planprogram med merknader knyttet til innspill.

2.7.2021: Forsvarsbygg melder om at de arbeider med en verdi- og skadevurdering og ber om at det gjennomføres en støykartlegging mht øvingsaktivitet innenfor gjerdet.

Vurdering

Generelt

Kommunedirektøren vurderer at forslag til planprogram samlet angir gode rammer for planarbeidet der de viktigste utredningskrav og prosesskrav er forsvarlig ivaretatt. Enkelte momenter burde vært beskrevet noe mer utfyllende for å sikre forutsigbarhet for i planprosessen. Dette gjelder særlig konsekvensutredningens og ROS-analysens innhold og hensynet til Forsvaret. Kommunedirektøren velger å kommentere disse forholdene særskilt.

Videre ønsker kommunedirektøren å bemerke hensynet til utnyttelsesgrad og byggeskikk da planprogrammets ordlyd er noe uklar med hensyn til dette.

Planprogrammet omtaler ikke vurdering av utbyggingsrekkefølge og byggetrinn. Kommunedirektøren mener det er nødvendig å vurdere dette.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planprogrammet legger opp til at tema friluftsliv skal utredes med tanke på «folkestien». Tema landskap, naturmangfold utredes ikke, men skal vurderes. Det skal også gjennomføres en vurdering av teknisk infrastruktur med trafikkvurdering. Det legges opp til å gjennomføre nødvendig geoteknisk vurdering. ROS-analysen har ikke definert tema, men skal gjennomgåes med kommunen og i tråd med veileder fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap.

Kommunedirektøren støtter utredningens omgang og mener utredningen vil gi et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag. Kommunedirektøren vil påpeke følgende:

- Metode for utredning er ikke beskrevet presist. Kommunedirektøren går ut ifra at utredning for friluftsliv baseres på anerkjent metodikk jf Miljødirektoratets veileder M-1324 | 2019 da annet ikke er angitt.
- Støy må vurderes som del av ROS-analysen jf uttalelse fra Forsvarsbygg.
- Sikker byggegrunn bør inngå som del av ROS-analysen og ikke som eget utredningstema.
- Trafikksikkerhet for myke og harde trafikanter må inngå som del av ROS-analysen.

Kommunedirektøren påpeker at utbygging på øvre terrengnivå mot Banak luftstasjon ikke kan anbefales dersom konsekvenser for friluftsliv (folkestien) vurderes som overveiende negativ. Ivaretagelse av grønnstruktur og nærturområder anses generelt som viktig for trivsel og folkehelse og kommunedirektøren viser her blant annet til innspill fra Fylkeskommunen til kommuneplanens arealdel.

Videre forutsettes det at utbygging nær Banak flystasjon er akseptabel mht risiko jf Forsvarsbygg sin uttalelse. Dersom risikovurderingen viser at området ikke kan bygges ut vil Kommunedirektøren anbefale at alternativ utbygging uten bebyggelse på «øvre terrengnivå» utredes.

Dersom øvrige myndigheter har lagt til grunn en grundigere utredning enn det forslagsstiller legger opp til og som kommunen selv krever vil det kunne komme innsigelser til planen ved offentlig ettersyn. Da vil planen formelt være et kommunalt planforslag. Det er viktig å bemerke at kommunen likevel ikke må gjennomføre eventuelle tilleggsutredninger, men vil ha anledning til å sette planen i bero inntil forslagsstiller selv har gjennomført ev tilleggsutredninger.

Hensyn til Forsvaret og utbyggingsalternativ

Planprogrammet legger opp til å utrede kun ett alternativ som omfatter utbygging på øvre terrengnivå. Kommunedirektøren vurderer at det ideelt burde vært utredet et alternativ med uten bebyggelse på øvre terrengnivå, men anbefaler ikke krav om dette. Dersom Forsvaret kommer med innsigelse til utbygging nær Banak flystasjon vil eneste foreslåtte utbyggingsalternativ ikke være gjennomførbart.

Utnyttelsesgrad, antall boliger og type boliger

Forslagsstiller har vist en foreløpig planskisse med i alt 53 boliger (21 eneboliger, 10 tomannsboliger og tre firemannsboliger). Det er vist lekeplass og felles uteområde. Kommunedirektøren mener at skissert samlet utnyttelse er god, men oppfordrer utbygger til å vurdere å legge inn flere firemannsboliger og noe færre eneboliger. Kommunedirektøren vurderer at det er særdeles viktig at reguleringsplanen angir tomtegrenser og tillatt antall boenheter for hver enkelt tomt. Ved endret behov kan det gjennomføres planendringer som ikke vil kreve omfattende prosess (mindre endring) innenfor rammene av planens intensjon. Kommunedirektøren vil anmode om at planens intensjon omfatter en øvre og nedre grense for boenheter og retningslinjer for fordeling mellom type boliger. Dette vil sikre forutsigbarhet for utbygger, kommune og boligbyggere/kjøpere i området.

Byggeskikk og estetisk utforming

Forslagsstiller viser en planskisse med enhetlig arkitektur med godt samspill mellom eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger. Forslagsstiller har videre påpekt at:

«Det er tenkt å legge opp til at eiendommer innad i feltene gradvis vil fradeles og utbygges, og at sammensetningen av enheter vil avhenge av hva markedet etterspør. Skissen har en sammensetning av eiendomsstørrelser og boligtyper som er illustrerende.»

Det vurderes som viktig at reguleringsplanen angir bestemmelser som sikrer god estetisk utforming og byggeskikk i området og samspill mellom byggene. Samtidig bør bestemmelsene åpne for en nødvendig variasjon for å sikre at reguleringsbestemmelsene gjøres gjeldende også over tid uten at dispensasjoner skal gi presedens for utforming. Kommunedirektøren har påpekt til utbygger at det bør vurderes å legge inn utbyggingsrekkefølge og felles bestemmelser for delområder. Med om lag 50 boenheter kan utbyggingen av feltet foregå over så lang tid at etterspurt arkitektonisk stilart endres. Reguleringsplanen må sikre tilfredsstillende forutsigbarhet for tidlig kjøpere om at området får en god byggeskikk som helhet samtidig som utbyggere som skal bygge om flere år frem i tid ikke blir for bundet av «dagens arkitektur».

På grunn av størrelsen på området og antall boenheter mener kommunedirektøren at området bør bygges ut trinnvis med felles krav til utforming til hvert trinn. Dette vil kunne sikre god estetisk utforming i hele feltet (også over tid) og samtidig redusere infrastrukturkostnader i første byggetrinn både mht. drift og utbyggingskostnader.

Medvirkning

Kommunedirektøren vurderer at planprogrammet generelt legger opp til tilfredsstillende medvirkning fra berørte parter. Det er gjennomført en befaring av området med forslagsstiller og kommune hvor naboer og lokale berørte var invitert. Ut over dette er det lagt opp til medvirkning som imøtekommer lovkrav.

Utbyggingsavtale og fremdrift

Kommunedirektøren har anbefalt oppstart av utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale kan gi større gjennomføringsmulighet og grunnlag for tilbakebetaling av moms for offentlig infrastruktur. Fremdriftsplanen i planprogrammet viser kun planprosessen og bør gjennomgå med hensyn til ev utbyggingsavtale og ønsket byggestart. Fremdriftsplan bør detaljeres og omfatte realistisk tid til utbyggingsavtale, eiendomsovertakelse, anbudsprosess, byggesøknad, kontrahering og søknadsbehandling, samt utbygging av nødvendig infrastruktur jf nødvendige rekkefølgekrav.

Økonomiske konsekvenser for Porsanger kommune

Ingen dirkede økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Formannskapet i Porsanger fastsetter forslag til planprogram for Haukibrinken boligfelt, Lakselv, detaljregulering med konsekvensutredning datert 25.5.2021. Støy som følge av øvingsaktivitet skal inngå som del av ROS-analysen.

Formannskapet bør vise til Forsvarsbygg sin merknad knyttet til mulig innsigelse ved utbygging på øvre terrengnivå ved Banak flystasjon. Formannskapet anbefaler forslagsstiller å utrede alternativ uten bebyggelse på øvre nivå dersom Forsvarsbygg varsler innsigelse mot slik bebyggelse.