



## Saksframlegg

Saknummer	Utvalg	Møtedato
35/20	Formannskapet	20.02.2020
25/20	Kommunestyret	27.02.2020

### Opptart av detaljregulering for boligfelt i Lakselv

#### Vedlegg til saken:

- 1 Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering for Opstadbrinken boligområde 21.1.2020

#### Sakens bakgrunn

Sentrumsboliger AS (forslagsstiller) ønsker å regulere deler av gnr 17 bnr 274 og gnr 16 bnr 1 til boligområde. Eiendommen eies av Finnmarkseiendommen. Finnmarkseiendommen har gitt Sentrumsboliger tillatelse til (opsjon) å regulere eiendommen til boligformål.

Forslagsstillers ønsker/planer ble først lagt fram for Porsanger kommune v/ utviklingsavdelingen i innledende møte den 5.6.2019. Formelt oppstartsmøte iht. Plan og bygningslovens (pbl) §12-8 ble gjennomført 21.1.2020. Til stede på møtet var konsulenter fra Nord Bygg og betong AS, Sentrumsboliger AS og Porsanger kommunes planansvarlige.

Kommunen skal iht. plan- og bygningslovens § 12-8 ta formelt stilling til om planinitiativet bør føre frem, eller beslutte om initiativet skal stoppes. Slik beslutning skal tas så tidlig som mulig, og senest like etter oppstartsmøte. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøre oppstart før kommunen har tatt stilling til planinitiativet.

På oppstartsmøtet ble formålet med forslagsstillers planinitiativ drøftet. Følgende tema ble omtalt og diskutert på møtet (ikke uttømmende):

- Navn på plan og planens hensikt
- Avgrensning av planområdet
- Eiendomsforhold og rettigheter
- Kartgrunnlag og eiendomsgrenser
- Forholdet til overordnede planer og retningslinjer samt pågående planarbeid
- Hvilke viktige tema som skal omhandles i planbeskrivelsen
- Krav til fagkompetanse
- Krav til planprosess
- Bistand fra kommunen
- Framdriftsplan
- Krav til varsel om oppstart
- Krav til innlevering av komplett planforslag

Se vedlagt referat fra oppstartsmøte.

## Vurdering

Planen for boligformål strider med kommunedelplan for Lakselv og omegn hvor området er avsatt til LNF-formål uten tillatt bebyggelse. Området omfatter naturområdet med flere turstier og gang- og sykkelvei som går gjennom området.

Kommunedirektøren har vurdert området i forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan og anser deler av området som godt egnet for boligformål.

Kommunedirektøren vurderer her kun

- om forslagsstiller bør gis anledning til å gå videre med planinitiativet forutsatt hovedintensjon med planen
- eventuelle vesentlige vilkår og føringer for planarbeidet

En eventuell reguleringsplan vil utløse krav til konsekvensutredning. Omfanget og innhold i planprosessen med konsekvensutredning vil utdypes nærmere i planprogrammet som fastsettes av kommunestyret.

Som grunnlag for oppstartsmøte utarbeidet forslagsstiller et tidlig utkast til et boligområde med 23 boligtomter primært tiltenkt eneboliger.

Følgende formål med plan ble angitt ved oppstartsmøte:

«Tilrettelegge for ny boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse med lokal høy utnyttelse på deler av eiendom gnr. 16 bnr 1. Planen skal ivareta eksisterende tursti, viktig grønnstruktur, samt tilrettelegge for helårs møteplasser for beboere i området.» Forslagsstillers utkast til planskisse forstås som forslagsstillers hovedintensjon og vil ikke legges til grunn for utforming av planforslaget.

Kommunedirektøren mener området er dårlig egnet til eneboligbebyggelse og særlig med store tomter. Kommunen har behov for sentrumsnære leiligheter og mindre boenheter tilpasset unge, enslige og eldre. Kommunedirektøren vil dermed fraråde en reguleringsplan for eneboliger i dette området. Det bør derfor stilles vilkår om høy utnyttelse av området med formål om rekkehus, kjedete eneboliger, leilighetsbygg og ev. unntaksvis eneboligboliger for at planinitiativet bør føre frem. Kommunedirektøren mener det er viktig at sentrumsnære boligarealer gis høy utnyttelse. Høy utnyttelse vil være i tråd med nasjonale retningslinjer for boligplanlegging og gir blant annet reduserte kostnader til infrastruktur, drift og vedlikehold, redusert transportbehov med mer. Flere leiligheter og mindre boenheter vil også gi en bedre boligvariasjon i kommunen

Kommunedirektøren mener det er viktig at overordnet arealbruk i størst mulig grad fastsettes i kommuneplanens arealdel. En eventuell videreføring av privat planinitiativ bør kun føre frem dersom planforslaget vil ivareta hensynene som kommer frem gjennom kommunens overordnede planarbeid. Det vurderes derfor som viktig at kommunen presiserer at reguleringsplanen skal følge opp hovedtrekkene i ny kommuneplan og ivareta hensynene som kommer frem under kommunens overordnede planarbeid. Kommunen kan også komme med nye momenter underveis i planprosessen som ikke er drøftet ved fastsettelse av planprogrammet, men som likevel kan kreves ivaretatt.

## Navn på reguleringsplanen:

Kommunedirektøren har ikke innstilt på navn på reguleringsplanen. Navn på reguleringsplanen bør fortrinnsvis angi lokalt stedsnavn. Da området mangler et formelt stedsnavn bør det som del av planarbeidet reises formell navnesak etter lov om stadnavn. Arbeidstittel er foreslått til Detaljregulering for enten «Haukåsen» eller «Oppstadbrinken» boligområde.

### **Økonomiske konsekvenser**

Her vurderes kun økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av gjennomføring av en reguleringsplanprosess. Utarbeidelse av reguleringsplanen dekkes i sin helhet av forslagsstiller. Kommunens ressursbruk omfatter kun egen tidsbruk for behandling av reguleringsplanen som delvis dekkes inn gjennom gebyr for reguleringsplaner som angitt i gebyrregulativet.

Økonomiske konsekvenser ved en ev. utbygging i tråd med reguleringsplanen vurderes ikke.

### **Kommunedirektørens innstilling**

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.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 20.02.2020**

#### **Behandling:**

Formannskapet følger kommunedirektørens innstilling:  
Votering: Enstemmig

#### **Formannskapet vedtak:**

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.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 27.02.2020**

### **Behandling:**

Kommunestyret følger formannskapetets innstilling:

Votering: Enstemmig

### **Kommunestyret vedtak:**

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.