

Evenes kommune Plan- og Utviklingsavdelingen
v/Stein-Even Fjellaksel
Postboks 43
8539 BOGEN I OFOTEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/6310 - 27 -21/12633 / LINGAB

Saksbehandler:
Linda Gabrielsen
Tlf.

Dato:
19.03.2021

Sluttbehandling - Detaljregulering for Birkelund boligfelt

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

innstilling:

Følgende merknader er behandlet:

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Merknadens pkt. 2 tas til følge

Nordland Fylkeskommune (NFK)

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Karl-Johnny Holtmo og Britt-Anne Holtmo

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15 og 16 tas til orientering

Merknadens pkt. 6 tas til følge

Merknadens pkt. 7, 8, 12 tas til etterretning

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Evenes kommunestyre detaljregulering for Birkelund boligfelt med plankart sist revidert 26.06.2020, planbestemmelser revidert 10.03.2020 og planbeskrivelsen revidert dato 10.03.2021 med vedlegg, planID 2020501.

SAKSUTREDNING:

Innledning

Forslag til detaljregulering for Birkelund boligfelt er mottatt fra Sweco Norge AS avd. Narvik på vegne av forslagsstiller Evenes boligutleie AS. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av fire- og seksmannsboliger i området. Utbygger har opsjonsavtale med Evenes kommune om utbygging av boliger på eiendom 19/49, parsellen ligger på nordvestsiden av Stuslåtta Birkelund Boligfelt. Evenes Kommune har gitt dispensasjon og rammeavtale for oppsetting av en firemannsbolig i området, og det er i denne reguleringsprosessen ønskelig å tilrettelegge for etableringen av ytterligere tre seksmannsboliger innenfor planområdet.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn.

Faktadel

Planforslaget

Planforslaget berører eiendommen gnr./bnr. 19/49 og 19/185 og er på ca. 9,5 daa. På gnr./bnr. 19/185 er det i dag oppført en privat enebolig som er oppført etter gjeldende reguleringsplan (BFS 1 i plankartet). Denne er inkludert i planområdet for at forslag til detaljregulering skal være best mulig tilpasset gjeldende reguleringsplan for området, samt for å ivareta adkomsten til området. For eiendommene som ligger innenfor formålet BFS 1-2 er i hovedsak gjeldende bestemmelser videreført i forslaget til detaljregulering. Det er forutsatt parkering på bakkeplan, og det skal legges til rette for arealer for uteopphold, samt lek.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Liland, Evenes kommune vedtatt 26.06.2007.

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Birkelund og Flåtta, Evenes kommune vedtatt 30.12.1987, og er her regulert til boligformål med vei.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 05.05.2020. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 26.05.2020 og i Harstad Tidende 25.05.2020, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 20.05.2020 med svarfrist 17.06.2020. Revidert planforslag ble oversendt kommunen 03.12.2020. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet administrativt den 07.12.2020 med følgende vedtak:

“I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11, legges forslag til detaljreguleringsplan for Birkelund boligfelt, Evenes kommune, planID 2020501, siste revisjonsdato 02.12.2020, ut til offentlig ettersyn i sju -7- uker fra utlysingsdato.”

Planforslaget ble sendt på høring til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.12.2020 - 29.01.2021. Invitasjon til medvirkning regnes som ivaretatt.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg. Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er revidert etter offentlig ettersyn. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangsbehandling den 18.03.2021.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på Evenes kommunes økonomiplan.

Merknadsbehandling offentlig ettersyn

Saksframlegget til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader, rådmannens kommentar og videre behandling. I høringsperioden kom det 5 uttalelser/merknader. Disse følger saken som vedlegg. Det samme gjør forslagsstillers kommentarer til merknadene. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor med rådmannens kommentarer.

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)

1. Fare for kvikkleireskred må utredes nærmere.
2. Det er viktig at det tas hensyn til klimaendringer og klimatilpasninger, spesifikk til de hovedprinsippene for håndtering av overvann i plandokumentene.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til følge. Grunnundersøkelser er utført, se vedlegg 14. Bestemmelse om at geoteknisk undersøkelse skal gjøres før det gis byggetillatelse er fjernet.
2. Tas til følge. Overvannsvurdering er utført. Se vedlegg 15.

Nordland Fylkeskommune (NFK)

1. Nordland fylkeskommune har ingen merknader planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

Sametinget

1. Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland

1. Statsforvalteren i Nordland har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering.

Karl-Johnny Holtmo og Britt-Anne Holtmo

1. I dispensasjonen og rammeavtale av Evenes kommune for oppsetting en firemannsbolig i området som vi fikk nabovarsel om i brev datert 7.januar 2019. Ble saksutredningen og behandlingen gjort iht. plan- og bygningsloven? Vi var ikke delaktig i prosessen og ber om at dispensasjon annullere hvis det er begått saksbehandlingsfeil.
2. Vårt hus er bygd på kotehøyde 55m. Fasadetegningene viser en bygningshøyde 69700. Avstand fra vegg firemannsbolig og eiendomsgrenser på 17905. Bygget har lende 30198, men hva er bredden? Har målt den til underkant av 14m eks. Verandaer og utstikk over inngang/garasje.

3. Gjelder tidligere mottatte tegninger og plassering for firemannsbolig? Hvis ja -så ønsker vi et konkret sol/skygge kart for å se de reelle endringene. For oss synes det ut som om bygget nærmest oss blir nesten 13 m høyt og 14m bredt den firkanten fanger mye sol på ettermiddag/kveld!
4. Gjelder tidligere dispensasjon når det er gjort endringer i ettertids? Se planskisse for nabovarsel og siste skisseforslag datert 26.06.2020, oppdragsnr. 10218051 vedlagt denne høringen. Ser endringer i plassering/utforming av oppkjøring hva er tenkt plassert til venstre i oppkjøringen? Er det flere endringer?
5. I forslaget fra OMT BBL skriver de at boligene tilpasses terrenget det blir for uforutsigbart for oss som nabo. Synes firemannsbolig bør komme på tilsvarende høyde som oss og de neste følge stigningen tilsvarende veien opp Stuslåtta. Da kan boligene plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag ref. kommunens arealdel for Evenes §1.2.
6. Dere må vurdere tiltak for nedbør/smeltevann i nå- og fremtid fordi det renner mye vann fra overliggende terreng gjennom denne tomten.
7. Der oppkjøringen er inntegnet står det et gatelys, hovedkabel strøm, tele og vann, tilkoblingspunkt for avløp + en overvannskum. Mht. Kostnad/teknisk løsning bør avkjøringen flyttes oppover gaten i 4 m avstand til tomtgrensen.
8. Kan vi få tilsendt målsatte tegninger av seksmannsboligene?
9. Hva er kotehøyden for disse byggene? Og får det konsekvenser for solforholdene?
10. Parkering hvor stor er de inntegnede parkeringene? Både størrelse og plassering virker minimal. Hvor er gjeste- og handikapparkering? Området har mangel på parkeringsplasser fordi dette er et startpunkt for turstien i marken ovenfor. Lekeplass- for hvem? Er dette et uteareal for allmennheten? Tilfredsstiller planen om minste uteoppholdsareal ved boliger jf. TEK §5-6?
11. Krav om universell utforming for minimum 50 % dvs. 1. Etg. bør stilles fordi dette er utleieboliger og ingen bør diskrimineres.
12. Ønsker, ja nærmest krever at hele prosjektet 3D modelleres. Begrunnelsen er at denne utbyggingen vil medføre store endringer i terrenget/nabolaget, men mest av alt er vi tvilende til om alle krav iht. plan- og bygningsloven. 3D modellering når bygningene og terreng er kjent skulle være en mindre kostnad med dagens teknologi.
13. Krav til uteareal/lekeplass m/leker må tilfredsstillers. Synes ikke det er tilfredsstillende at barn henvises til skoleområdet pga. avstand og trafikale forhold. Finnes det tilfredsstillende lekeplass m/godkjente lekeapparater ved skolen. Hva med sol- og lysforhold for utearealet mht. belysning ved vår og høstjevndøgn mellom kl. 14:00 og 17:00?
14. Krav om utebod på minimum 5m² BRA pr boenhet? Hvor skal disse plasseres? Det blir for enkelt å svare på tomteområdet. Ønsker dette også i 3D modellen.
15. Plassering av søppeldunker? 5 sorteringsdunker ganger 22 enheter =110 stk!!! I forslaget står det plasseres på tomten alternativt dypoppsamlingsbeholder. Vil på det sterkeste anbefale dypoppsamlingsbeholder fordi 110 søppeldunker vil kreve minst 60m² av tomteareal som allerede er begrenset. Hvor tenker utbygger at forsvarlige håndteringen av avfall blir løst og plassert?
16. Iht. Kommuneplanens arealdel for Evenes kommune, vedtatt 26.06.2007, skal estetiske hensyn vektlegges i planleggingen. Bebyggelsen karakter, stiluttrykk, fargevalg m. m. skal utformes med stedlig byggeskikk. Vil dette bli overholdt?

Rådmannens kommentar:

1. Tas til orientering. Dispensasjonssaken er tidligere behandlet av Evenes kommune, og det forutsettes at plan- og bygningsloven er fulgt. Denne saken gjelder reguleringsplan for området, og i det øyeblikket reguleringsplanen er vedtatt vil det være denne som gjelder for området.
2. Tas til orientering. 4-mannsboligen skal etter byggesøknaden bygges på ca. Kote 56m. Bredden er ca. 13,5 m.

3. Tas til orientering. Det vises til vedlegg 12 – Sol- og skyggevurdering.
4. Tas til orientering. Tegningen som det vises til er kun skisse for å illustrere mulig bebyggelse. Dersom det skal gjøres endringer av allerede godkjent rammeavtale skal dette søkes om på vanlig måte, gitt at endringen er søknadspliktig.
5. Tas til orientering. Plasseringen i terrenget er planlagt slik merknaden beskriver. 4-mannsboligen ligger på ca. kote 56, og så vil 6-mannsboligene følge stigningen til veien i Stuslåtta.
6. Tas til følge. Overvannsvurdering er utført, se vedlegg 15.
7. Tas til etterretning. Forslagsstiller opplyser at alle søknadspliktige endringer vil bli varslet. Antall avkjørsler er fastsatt og bestemmelsen er utformet for å gi rom for justeringer.
8. Tas til etterretning. Forslagsstiller informerer om at tegningene vil bli sendt til berørte naboer i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Det vil være utbyggers ansvar å sørge for at dette gjøres.
9. Tas til orientering. Det er ikke fastsatt kotehøyde på 6-mannsboligene. Boligene vil følge stigningen til veien i Stuslåtta. Viser til planbestemmelse §3.1.2b, maksimal gesimshøyde 9 m over planert terreng. Det vises forøvrig til sol-/skyggevurdering.
10. Tas til orientering. Forslag til parkering er tegnet etter Statens vegvesens håndbok 017; Veg og gateutforming. Dette er kun illustrasjon til hvordan parkering på tomt kan løses. Ved opparbeidelse av lekeplass vil denne være tilgjengelig for allmenn bruk. Viser til planbestemmelse 3.1.1. f) til i) som omhandler parkering.
11. Tas til orientering. Menes ivaretatt i bestemmelsens pkt. 3.1.2 f).
12. Tas til etterretning. Forslagsstiller informerer om at 3D-modell vil bli produsert i forbindelse med byggesak. Rådmannen ser ingen grunn til at naboer som etterspør 3D-modell ikke skal motta denne når den er klar. Det vil være utbyggers ansvar å sørge for at dette gjøres.
13. Tas til orientering. Det vises til avsnitt 5.4.5. Lekeplass ved inngang ivaretas i planområdet og nær og strøkslekeplass ivaretas av eksisterende områder.
14. Tas til orientering. Det er ikke krav til utvendig bod.
15. Tas til orientering. Håndtering av avfall løses på egen tomt i tilknytning til avkjørsler. Plassering fastsettes i detaljprosjekteringen av bebyggelse.
16. Tas til orientering. I det øyeblikket reguleringsplanen er vedtatt, vil det være denne som gjelder for området. Det vises forøvrig til bestemmelse 2.1.1.

Rådmannens vurdering

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunen skal ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelse av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i §§ 12-8 til 12-10 er gjeldende. Kommunen har ansvaret for både rammer, innhold og fremdrift av planarbeidet, og da må prosessen legges opp som et tett samarbeidsprosjekt mellom kommunen og de private, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-2, 3-3, 12-2 og 12-3.

Til 1. gangsbehandling vurderte enhetsleder at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbyggingen og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Enhetsleder poengterte da at byggehøyde bør vurderes i merknadsbehandlingen av planforslaget. Det ble også informert om at enhetsleder var åpen for andre løsninger som kunne begrense virkningen av ny bebyggelse i næsonen. Forhold rundt trafiksikker atkomst og krav til el-lading og parkering for bil og sykkel kunne også vurderes nærmere før sluttbehandling. Rådmannen viser til enhetsleders vurderinger i vedlagt saksframlegg fra 1. gangsbehandling av planforslaget i tillegg til merknadsbehandlingen ovenfor.

Landskapsanalyse, byggehøyde og utnyttelsesgrad

Et boligprosjekt på i det aktuelle området vil ikke bryte med eksisterende landskapsbilde i nevneverdig grad, da dette i hovedsak vil bli en forlengelse av eksisterende bebyggelse i Stuslåtta og Birkelundsveien. Etter rådmannens vurdering vil bebyggelsen kunne oppleves som nye elementer i området, men vil være en naturlig fortetting av området som etterhvert vil «skli» inn i eksisterende bebyggelse i området. Planlagt bebyggelse vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse i området, men ettersom bebyggelsen etableres i skråning uten bakenforliggende bebyggelse, vil hverken utsiktsforholdene eller sol- og skyggeforholdene til bebyggelsen rundt bli påvirket i nevneverdig grad (jf. vedlagt sol og skyggevurdering).

Innenfor formålet BKS legger reguleringsplanen opp til etablering av totalt fire bygningskropper med maksimal gesimshøyde på 9 meter over planert terreng. Det tillates pulttak og flatt tak. Mulig byggehøyde innenfor BKS er redusert ved at saltak ikke lengre tillates, og potensiell makshøyde er redusert fra 12 til 9 meter over planert terreng. For formålet BFS er maksimal gesimshøyde 6 meter over planert terreng og maksimal mønehøyde 3 meter over gesims. Her tillates flatt tak, pulttak eller saltak. Etter rådmannens vurdering er dette en bedre løsning enn utgangspunktet, som hensyntar eksisterende bebyggelse i større grad, og som begrenser virkningen av ny bebyggelse i nærsonen.

Barn og unge

Det er ikke utarbeidet barnetråkkregistrering i området, men området rundt planområdet er merket som svært viktig nærturterreng. Tursti som starter i enden av planområdet er mye brukt og det kan tenkes at barn og unge benytter seg mye av denne. Turstien er ivaretatt i bestemmelsenes punkt 5.2 b), og gir tilgang til naturområder vest for planområdet.

Innenfor formålet BKS og GF skal det etableres et eller flere områder for lek som samlet er minimum 250 m². Lekeområder skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til boenhetene innenfor formålet BKS. Dersom feltet ikke bygges ut samlet kan det opparbeides områder for lek for de boenhetene som etableres. Det skal opparbeides minimum 150 m² sammenhengende lekeareal i første byggetrinn. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsenes pkt. 5.2 a).

Nærlekeplass og strøkslekeplass dekkes av skolegården til Evenes skole og avsatt felles lekeområde (4.8 daa) i gjeldende reguleringsplan for området (ca. 80 meter fra planområdet). Området er ikke opparbeidet, men fungerer som et naturlig areal for aktivitet, lek og utfoldelse. Det er kort avstand til ny skolegård med opparbeidet lekeplass, ballbinge og grusbane/skøytebane. Lekeområder skal utformes slik at de i størst mulig grad er tilgjengelige for alle. Områdene til lek innenfor BKS inngår i MUA. Det stilles krav til at lekeplassen skal være universelt utformet. Opparbeidelse av lekeplass på planområdet og MUA er tilfredsstillende og sikret i planforslagets bestemmelser.

Planforslaget legger ikke til rette for etablering av fortau langs Stuslåtta. Veggen skal utformes slik at lavt fartsnivå sikres, og med en bredde på 5 meter (SKV 2) inkl. skulder i henhold til vegnormalens krav (SVV N100). Ihht. Statens vegvesens håndbok N100 - Veg og gateutforming, kan smale boliggater med lav fart (≤ 50 km/t) og liten gang-, sykkel- og biltrafikk etableres uten fortau. Veggen Stuslåtta er en blindvei som benyttes som adkomst til boliger. Veien har ikke gjennomgangstrafikk eller trafikk til næringsvirksomhet, og fartsgrensen er 30 km/t. Det vil etter rådmannens vurdering være tilstrekkelig å ivareta kravene i vegvesenet sin håndbok.

Planforslaget vurderes til å ivareta barn og unges interesser på en god måte. Rådmannen understreker at lekeplassens utforming skal komme frem i utomhusplanen, og at trygg adkomst fra inngang til lekeplass skal sikres i denne.

Støy

Det er ingen støykilder av betydning som vil påvirke planområdet. Tiltaket det legges til rette for vil ikke være en betydelig støykilde for eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ca. 320 meter i luftlinje fra Fv. 7552 med en ÅDT på 300 hvor 19% er tunge kjøretøy; ifølge nasjonal vegdatabank 2019. Planområdet ligger ca. 8 km fra Evenes flyplass og ifølge Forsvarsbyggs støysonekart for fremtidig kampflybase er det ingen fare for flystøy innenfor planområdet. Planområdet ligger med god margin innenfor hvit støysone. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T -1442/2012, gir anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Nedre grenseverdi for gul sone, som er vurderingssone for støytiltak, er ved lydnivå Lden= 55 dB. Denne retningslinjen legges til grunn i reguleringsplanen - dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk infrastruktur og parkering

Vanntilførsel vil skje ved tilkobling til hovedledning i Stuslåtta. Det private vannverket har bekreftet at de har kapasitet til å ivareta vanntilførsel for antall boliger som planforslaget legger til rette for. Spillvann føres via selvfallsledning til kommunal avløpsledning i Stuslåtta. Overvann skal så langt det lar seg gjøre håndteres lokalt med infiltrasjon til terreng lokalt. Eventuell påkobling mot overvannsledning må avklares med kommunen. Kommunalteknisk avdeling i Evenes kommune har bekreftet at det er stor nok kapasitet til å ta imot avløp for antall boliger som planforslaget legger til rette for. Det er ikke lagt opp installasjon for brannvannsdekning i området. Det er avklart mot Evenes kommune at slokkevann suppleres med tankbil for å sikre tilstrekkelig forsyning (se vedlagte bekreftelse fra Evenes kommune, vedlegg 13).

Renovasjon løses på egen tomt for hver husstand. For området avsatt til BKS vurderes det felles dypoppsamlingsbeholdere. Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonsselskapet, og fastsettes i detaljprosjekteringen av bebyggelse.

Parkering skal ivaretas på egen tomt. Parkeringsplasser kan overbygges med garasje eller carport. Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil per boenhet mindre enn 65m² og 2 parkeringsplasser for boliger over 65m². Garasjer/carport kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Etter rådmannens vurdering er parkeringsbehovet, størrelse og plassering ivaretatt i planbestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel for Evenes har ikke spesifikke bestemmelser med krav til el-lading eller sykkelparkering i reguleringsplaner. Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn, og i tråd med enhetsleders vurdering likevel valgt å sikre etablering av el-lading og parkering for bil og sykkel i reguleringsbestemmelsene. Etter rådmannens vurdering er dette positivt.

Friluftsliv

Planområdet grenser til område som er registrert som svært viktig friluftsområde; Liland-Veten. I planområdet går det i dag en tursti fra Stuslåtta til dette friluftsområdet. Planforslaget gjør det mulig å gjøre mindre justeringer på turstien for at ny bebyggelse ikke skal komme i konflikt med den, men turstien skal ivaretas og bestå. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Rådmannen mener på bakgrunn av dette at planforslaget influerer relativt marginalt på bruken av friluftsområdet.

Trafikkforhold

Trafikkmengde i Stuslåtta er i dag lav. Ved en utbygging vil man få noe økt trafikk, men da dette er en blindvei vil økningen være begrenset til kun nye beboere i gaten. Nasjonal vegdatabank viser at det er lav frekvens av ulykker langs Lilandsveien. Det er tilrettelagt med gang og sykkelveg på deler av Fylkesveien. Trafikkmengden til Fylkesvei 7552 er på 300 ÅDT. Utbygging vil gi en begrenset økning av trafikk her. Kapasiteten i området vurderes til å ikke bli påvirket i nevneverdig grad som følge av utbyggingen.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og Sweco Norge AS har derfor gjennomført geoteknisk undersøkelse etter offentlig ettersyn (se vedlegg). Denne undersøkelsen er vurdert av NVE, som opplyser at de, på bakgrunn av undersøkelsen som er gjort, mener det ikke er fare for kvikkleireskred i planområdet.

Naturmangfold- og kulturminneloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Ifølge Artsdatabanken er det ikke registrert noen arter av stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. I nærområdet er det registrert forekomst av den nært truede planten Bakkesøte. Denne vil ikke påvirkes av tiltaket. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller naturområder innenfor planområdet.

Planforslaget vurderes til ikke å ha særlig innvirkning på det biologiske mangfoldet eller de landskapsmessige kvalitetene i området. Planforslaget vurderes i tilstrekkelig grad til å ivareta kravene jf. Naturmangfoldloven.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet, men planområdet grenser til et område som er registrert som svært viktig kulturlandskap; Liland-Vollen. Krav til aktsomhet følger direkte av kulturminneloven. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse som ivaretar dette. Planforslaget vurderes ikke til å medføre konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse (Planbeskrivelsens kap. 4.18). Planområdet grenser til høyspentlinje. Sikkerhetssone (H370) er angitt i plankartet med tilknyttede bestemmelser om at det ikke er tillatt å føre opp rom for varig opphold eller lek innenfor området.

Det legges ikke opp til installasjon for brannvannsdekning i området. Slokkevann suppleres med tankbil for å sikre tilstrekkelig forsyning. Løsningen er godkjent av Evenes kommune (se. vedlegg 13).

På bakgrunn av dette mener rådmannen at risikoen ved de forhold som er undersøkt i analysen ikke er av en slik karakter at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Endringer etter 1. gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

- Endringer i planbeskrivelsen:
 - Avsnitt om endret byggehøyde og takform er tatt inn i kap. 5.4.2
 - Avsnitt om parkering for sykler og tilrettelegging for ladefasiliteter på parkeringsplasser er tatt inn i kap. 5.4.3.
 - Setning om overvannshåndtering er lagt til i kap. 5.4.8.
 - Forslagsstillers merknadsbehandling etter offentlig ettersyn (kap. 7.2) er supplert og oppdatert jf. planadministrasjonens tilbakemeldinger.
- Endringer i plankartet: Ingen endringer.
- Endringer i reguleringsbestemmelser:
 - Følgende setning er fjernet fra 3.1.1 b) *“Bygninger kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak med vinkel 15-45 grader.”*
 - Det er lagt til bestemmelser om ladefasilitet på parkeringsplasser 3.1.1 f) og sykkelparkering 3.1.1 g).
 - Bestemmelse om byggehøyde er endret 3.1.2 b), samt bestemmelse om takform for BKS 3.1.2 c).
 - Bestemmelse om takform for BFS 1-2 er lagt til 3.1.3 c).

- Rekkefølgebestemmelse om at geoteknisk undersøkelse skal gjennomføres før det gis byggetillatelse er fjernet. Geoteknisk undersøkelse er gjennomført 26.01.2021.
- Vedlegg:
 - Det er utført geotekniske grunnundersøkelser av planområdet 26.01.2021, se vedlegg 14. Denne er vurdert av NVE, se vedlegg 18.
 - Det er også utarbeidet rammeplan for VAO, se vedlegg 15.

Rådmannen vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn. Det foreligger heller ingen innsigelser til planforslaget, og kommunestyret i Evenes kommune kan derfor gjøre endelig planvedtak.

Alle endringer i plandokumentene etter offentlig ettersyn er gjort i samråd med forslagsstiller.

Konklusjon

Det er etter rådmannens vurdering positivt at det tilrettelegges for etableringen av nye boliger i dette området, blant annet på bakgrunn av forsvarets satsing i Evenes. Rådmannen mener planen slik den foreligger vil bidra til et mer variert boligtilbud, noe som er positivt for fremtidig boligutvikling i Evenes kommune. Rådmannen slutter seg til uttalelsen fra Nordland fylkeskommune (brev av 26.01.2021) om at planen er klart og entydig fremstilt og tjener sitt formål som både juridisk dokument og som informasjon til publikum om hvilke restriksjoner som er knyttet til de ulike områder.

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget er godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil rådmannen anbefale at Evenes kommunestyre vedtar planforslaget med de endringer som foreligger.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger, må dette begrunnes og saken tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

Innstilling

Følgende merknader er behandlet:

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)

Merknadens pkt. 1 tas til følge

Merknadens pkt. 2 tas til følge

Nordland Fylkeskommune (NFK)

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Sametinget

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Statsforvalteren i Nordland

Merknadens pkt. 1 tas til orientering

Karl-Johnny Holtmo og Britt-Anne Holtmo

Merknadens pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15 og 16 tas til orientering

Merknadens pkt. 6 tas til følge

Merknadens pkt. 7, 8, 12 tas til etterretning

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Evenes kommunestyre detaljregulering for Birkelund boligfelt med plankart sist revidert 26.06.2020, planbestemmelser revidert 10.03.2020 og planbeskrivelsen revidert dato 10.03.2021 med vedlegg, planID 2020501.

Alternativ innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-12 avviser Evenes kommunestyre detaljregulering for Birkelund boligfelt med plankart sist revidert 26.06.2020, planbestemmelser revidert 10.03.2020 og planbeskrivelsen revidert dato 10.03.2021 med vedlegg, planID 2020501.

Begrunnelse:

...

Med hilsen

Marianne Dobak Kvensjø
Enhetsleder

Linda Gabrielsen
Planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur