





## Evenes kommune

Plan og utvikling

**Arkiv:** FA-L40, GBNR-5/8  
**JournalpostID:** 22/5037  
**Saksbehandler:** Stein-Even Fjellaksel  
**Dato:** 08.11.2022

### Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
82/22	Formannskapet	15.11.2022

### Prinsipputtalelse - planinitiativ gnr 5 bnr 8 - Evenesmarkveien

#### Bakgrunn for saken:

ARR Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Folk i husan AS sendt inn et planinitiativ for Evenesmarkveien på gnr/bnr 5/8 med formål om omregulering av planområdet for boligbebyggelse.

Det er gjennomført oppstartsmøte i saken, hvor planadministrasjonen konkluderte med at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet fordi planene ikke er i henhold til overordnet planverk. Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.

#### Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med forutsetning at utbyggingsplanene nedjusteres og/eller endres for at LNF-området og grønstrukturen i større grad ivaretas og at all tap av jordbruksareal må erstattes.

#### Alternativ innstilling:

Formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, vedtar at planinitiativet stoppes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

#### Vedlegg i saken:

Planinitiativ Evenesmarkvegen (484131)  
Evenesmarkveien-Referat fra oppstartsmøte

#### Formannskapet 15.11.2022:

#### Behandling:

Omforent forslag:

Kommunedirektørens alternativ med følgende endring " tap av jordbruksareal erstattes":

Omforent forslag enstemmig vedtatt

### **FS- 82/22 Vedtak:**

Formannskapet, som det faste utvalg for plansaker, vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med forutsetning at utbyggingsplanene nedjusteres og/eller endres for at LNF-området og grønnstrukturen i større grad ivaretas og at tap av jordbruksareal erstattes.

### **Saksopplysninger:**

Tiltakshaver Folk i husan AS ønsker å etablert opptil 200 eneboliger og flermannsbolig i 1-2 etasjer, med tilhørende adkomstveier, parkering, infrastruktur, uteoppholdsarealer på gnr/bnr 5/8 i Evenes kommune. Det søkes for å oppnå en hensiktsmessig oppbygging av veier og bebyggelse i landskapet med fokus på god kvalitet på både private og felles uteoppholdsarealer. Tiltaket utgjør en endring av planområdet fra dyrket mark og utmark til boliger, friområder og tilhørende adkomstveier.

Før dette planinitiativet har tiltakshaver, Folk i husan AS, søkt om og fått tillatelse til oppføring av to boliger med carport/bod på del av gnr/bnr 5/8.

### Planstatus

Foreslått planområdet i mottatt planinitiativet er innenfor område SB8 for LNF- områder med spredt fritids- og boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Innenfor området SB 8 er det tillatt å oppføre 15 fritidsboliger og 8 boliger i planperioden for kommuneplanen. Foreslått planområde er per i dag ikke regulert, men grenser til reguleringsplan for Høgtun og planforslag for detaljreguleringsplan E10 Hålogalandsveien, parsell 15. Det aktuelle området er på ca. 64.900 m2.

### Lovhjemmel og myndighet

Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 2. ledd:

*“Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.”*

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4.

Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

*“Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.*

*Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”*

## **Vurderinger**

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunedirektøren ønsker å henvise til referat fra oppstartsmøte hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver i oppstartsmøtet.

Kommunedirektøren mener at det er viktig at kommuneplanens arealdel legger føringene for utvikling i kommunen. Samtidig ønsker kommunedirektøren å presisere at gjeldende kommuneplan er av eldre dato, og at planen derfor ikke er helt oppdatert for dagens situasjon i Evenes, og da spesielt med tanke på samfunnsmessig utvikling i kommunen. I kommunen er boligområdene for det meste konsentrert i Bogen og Liland. Kommunedirektøren viser til at forsvarets satsing på flyplassen i Evenes har medført større behov for boligutvikling i nærområdene, noe planinitiativet i stor grad legger til rette for selv om det legges opp til relativt mange boenheter utenfor tettstedene.

Planlagt bebyggelse vil også møte kravene til en økt befolkningsutvikling, og prosjektet slik det er foreslått vil ha potensial til å skape gode private og felles uteoppholdsarealer for fremtidige beboere. Kommunedirektøren mener dette vil være positivt for blant annet folkehelsen i kommunen. Boligbebyggelse legger grunnlag for lokal verdiskaping, og tatt i betraktning plasseringen av foreslått tiltak i nærheten av lufthavnen, ser kommunedirektøren at boligutviklingen vil kunne få svært positive ringvirkninger og bidra til næringsutvikling i området.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planinitiativet legger til rette for utbygging i eksisterende LNF-område noe som i stor grad vil påvirke både grønnstruktur, friluftsområde, landskapet, og jordbruksareal. Dette jordbruksarealet er kvalifisert i NIBIO sin base verdifull. Planinitiativet er også innenfor et område for vinterbeite til reindrifta. Det er derfor svært uheldig at planinitiativet legger opp til utbygging i eksisterende LNF-område og da spesielt med nedbygging av eksisterende jordbruksareal og beiteområde for rein. Boligutvikling i den grad det legges opp til i planinitiativet vil medføre tap av grønnstruktur har negativ påvirkning på det eksisterende landskapet. Det skal imidlertid gjennomføres konsekvensanalyse med planprogram i forbindelse med planarbeidet, og noe som er avgjørende for å finne hvordan realisering av tiltaket vil påvirke miljø og samfunn.

## **Presedens**

Kommunedirektøren har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at saken ikke kan gi presedens for lignende saker.

## **Oppsummering – konklusjon**

Kommunedirektøren er av den oppfatning at tiltaket på den ene siden har positive effekter på næringslivet, folkehelsen og samfunnsutviklingen i kommunen. På den andre siden ser kommunedirektøren det som negativt med nedbygging av LNF området. Kommunedirektøren mener at planforslaget kan endres på en måte som reduserer de negative effektene av utbygging i LNF-området og er derfor i oppfatning at planforslaget bør nedjusteres eller endres for å imøtekomme denne problemstillingen bedre. Kommunedirektøren er av den formening at det er viktig at boligutviklingen i større grad integrerer grønnstrukturen, og gjennom økt byggetetthet vil det være mulig å ivareta deler av LNF områdene. Kommunedirektøren ønsker å påpeke at vurderingene i oppstartsmøtet bør følges til den grad det er mulig, da spesielt med tanke på krav til konsekvensutredning. Eventuelt tap av jordbruksareal må erstattes.

