

Sweco Norge AS
v/Ronny Dahl
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/6310 - 17 -20/59880Saksbehandler:
Linda Gabrielsen
Tlf.Vedtaksdato:
07.12.2020

Plansak til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Birkelund boligfelt i Evenes kommune

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.

Saksutredning:

Innledning

Fra forslagsstiller Evenes boligutleie AS i samarbeid med Sweco Norge AS, avdeling Narvik er det mottatt forslag til detaljregulering for Birkelund boligfelt, Evenes kommune. Planbestemmelser og planbeskrivelse er datert 26.06.2020 og sist revidert 02.12.2020. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (heretter kalt 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.

Faktadel

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 inkluderes 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.

Andre forhold

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. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 4 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 03.08.2020 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Kommunen foretok mottakskontroll av planforslaget, og vurderte det til ikke å være komplett da det hadde flere mangler i forhold til oppgitt beskrivelse av komplett planforslag i referatet fra oppstartsmøtet. Kommunen mottok komplett planforslag 16.10.2020, og foretok ny mottakskontroll. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 03.12.2020, jf. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

Økonomi

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

Enhetsleders vurdering av planforslaget

Planarbeidet er i tråd med formålet i overordnet planverk, men strider med reguleringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Dette er bakgrunnen for utarbeidelsen av forslag til detaljregulering for området. Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om KU i henhold til gjeldende forskrift.

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. Bebyggelsen vil oppleves som nye element i området, men er en naturlig fortetting av området som etterhvert vil «skli» inn i eksisterende bebyggelse i området. Bebyggelsens utforming vil dersom den etableres med flatt tak bryte noe med det estetiske bildet, da omkringliggende boliger i hovedsak er utformet med saltak. Planlagt bebyggelse vil også bli høyere enn eksisterende bebyggelse i området, men ettersom bebyggelsen etableres i skråning uten bakenforliggende bebyggelse, vil høyden ikke påvirke utsiktsforholdene til omkringliggende bebyggelse. Tiltaket vurderes til å ikke påvirke sol- og skyggeforholdene til bebyggelsen rundt 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, og maksimal mønehøyde 3 meter over gesims. Dersom byggene utformes med saltak, vil byggene potensielt kunne få en makshøyde på 12 meter over planert terreng. Med flatt tak, vil byggene potensielt kunne få en makshøyde på 9 meter over planert terreng. For formålet BFS er maksimal gesimshøyde 6 meter over planert terreng og maksimal mønehøyde 3 meter over gesims. Innenfor BKS legges det altså til rette for bygninger med potensielt 3,5 etasjer. Etter enhetsleders vurdering er planlagt byggehøyde noe høyt, og vil kunne oppleves som lavblokker, og ikke som småhusbebyggelse som det opplyses i planforslaget. Enhetsleder mener at omkringliggende boliger må hensyntas i større grad, f.eks. ved å redusere

byggehøyden slik at ny bebyggelse får lik høyde som eksisterende bebyggelse i området. Et annet alternativ er å redusere maksimal mønehøyde ved bruk av skråtak, slik at bebyggelsen aldri blir høyere enn maksimalt 9 meter (gesims 6 meter over planert terreng) eller 2,5 etasjer med skråtak og 3 etasjer med flatt tak. Enhetsleder er også åpen for andre løsninger som kan begrense virkningen av ny bebyggelse i nærområdet.

Tillatt grad av utnyttning er satt til %BYA = 45 % innenfor BKS og BFS. Bygninger kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha vinkel mellom 15-45 grader. Det tillates innredet 1. og 2. etasje samt lofts- og underetasje.

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 vil bli ivarettatt i bestemmelsene.

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. Hvis 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 ivarettatt i rekkefølgebestemmelsene. Med bakgrunn i utført sol/skyggeanalyse (vedlagt) vurderes solforholdene som gode på planlagte lekeområder gjennom sommerhalvåret (fra vårjevndøgn til høstjevndøgn).

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.

Gangavstand fra planområdet til den splitter nye barne- og ungdomsskolen Evenes skole er ca. 200-300 meter, og ny flerbrukshall skal etter planen stå klar til august 2021. Fra planområdet er det ca 1,8 km til nærmeste barnehage, Liland barnehage.

Planforslaget legger ikke til rette for etablering av fortau langs Stuslåtta. Vegen 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). Selv om dette er innenfor vegnormalens krav til en slik gate, mener enhetsleder at myke trafikanter kan ivaretas på en bedre måte, ved f.eks. etablering av fortau. Det må også kunne forventes både hard og myk trafikk til turområdet i nærheten, og trafikken vil således ikke kun være begrenset til nyetableringen. Enhetsleder mener trafiksikker adkomst for myke trafikanter kan vurderes nærmere før sluttbehandling slik at barn som eventuelt blir boende i boligene sikres tilstrekkelig trygg adkomst og skolevei.

Planforslaget vurderes til å ivareta barn og unges interesser på en god måte. Enhetsleder 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 selvføllsledning 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 vedlagt bekreftelse fra Evenes kommune).

Renovasjon løses på egen tomt for hver husstand. For området avsatt til BKS vurderes det felles dypoppsamlingsbeholdere. Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonsselskapet, og dokumenteres ved søknad om igangsetting.

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. Garasjer med innkjøring mot vei må plasseres minimum 5 meter fra annen veggrunn. Garasjer som plasseres parallelt med annen veggrunn kan plasseres i en avstand på 1 meter fra annen veggrunn.

Kommuneplanens arealdel for Evenes har ikke spesifikke bestemmelser med krav til el-lading eller sykkelparkering i reguleringsplaner. Enhetsleder mener likevel det kan vurderes å sikre etablering av el-lading og parkering for bil og sykkel i bestemmelser. Dette kan vurderes nærmere før sluttbehandling av planforslaget.

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. Friluftsliv vurderes som ivaretatt i planforslaget.

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, men enhetsleder mener trafiksikker adkomst for myke trafikanter kan vurderes nærmere før sluttbehandling slik at barn som eventuelt blir boende i boligene sikres tilstrekkelig trygg adkomst og skolevei.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfold skal i henhold til naturmangfoldloven § 7 vurderinger og vektlegging av §§ 8-12 fremgå av vedtaket. Ifølge Artsdatabanken er det er ikke registrert noen arter av stor forvaltningsinteresse i planområdet. I nærområdet er det registrert forekomst av planten Bakkesøte som av artsdatabanken er vurdert til å være nært truet. Denne vil ikke påvirkes av tiltaket. Det er i følge naturbase 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.

Kulturminneloven

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). Her kommer det frem at planområdet ligger under marin grense, og at det således er fare for at kvikkleire kan forekomme i grunnen. Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse før det gis byggetillatelse. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

Planområdet ligger innenfor område for moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Krav om sikring av nye bygg følger av TEK 17.

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).

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.

Innkomne merknader til planoppstart

Rådmannen vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

Forhold til bærekraftsmålene

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Det trekkes særlig frem bærekraftsmål 11 bærekraftige byer og samfunn.

Konklusjon

Slik enhetsleder vurderer planforslaget er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Enhetsleder mener forhold rundt trafiksikker atkomst og krav til el-lading og parkering for bil og sykkel kan vurderes nærmere og avklares før sluttbehandling.

Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 7 uker.

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.

Med hilsen

Linda Gabrielsen
planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435889
Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435891
Plankart - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435890
Tilbakemelding fra Evenes kommune vedrørende vann_avløp_slokkevannskapitet	1435897
Sol- og skyggevurdering - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435893
Illustrasjon mulig bebyggelse_02.12.2020 - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435887
Situasjonsplan med snitt - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435892
KU-vurdering - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435894
Innkomne innspill til planoppstart - Detaljregulering Birkelund boligfelt	1435888

Kopi til:

Evenes kommune Plan- og	Postboks 43	8539	BOGEN I OFOTEN
Utviklingsavdelingen			
Omt Bbl	Postboks 287	8504	NARVIK