



ARR Arkitekter AS

Postboks 252, 2381 Brumunddal
Tlf. 930 88 975 e-post: post@arrark.no
Internett: www.arrark.no

Brumunddal, 01.11.2022

Evenes kommune
Plan og utvikling
Postboks 43, 8533 Bogen i Ofoten

Følgerebrev for prinsipputtalelse til planinitiativ

Følgene er ment som utfyllende informasjon til politiske uttalelser til planinitiativene for boligområde på eiendommen gnr/bnr: 5/8 i Evenesmarkveien og for næringsområde på eiendommene gnr/bnr: 5/8 og 5/11 i Harstadveien. Planinitiativene er levert på vegne forslagsstiller Folk i husan AS, Rino Santocono.

Planmyndighetene konkluderte med følgende i referat fra oppstartsmøte for boligområdet i Evenesmarkveien:

«Ut fra en samlet vurdering kan ikke planmyndigheten anbefale oppstart av planarbeidet med planavgrensning som vedlagt. Planinitiativet er ikke i tråd med overordnet plan og krever derfor en politisk prinsipputtalelse av formannskapet i Evenes kommune. Tiltakshaver må forespørre dette. Tiltakshaver opplyste under møtet at de ønsker at planadministrasjonen klargjør en prinsippavklaring til formannskapet i Evenes kommune.»

Vi ber derfor om en politisk prinsipputtalelse fra formannskapet i Evenes kommune for begge planinitiativ.

1. Er det aktuelt å omregulere tomten 5/8 i Evenesmarkveien til boligområde med en høyere tetthet enn det overordnet plan legger opp til i dag?
2. Er det aktuelt å omregulere tomtene 5/8 og 5/11 i Harstadveien fra dagens formål (i hovedsak utmark med deler av området regulert for spredt blandet bebyggelse) til næringsområde?

Begge planområder og forslag redegjort for i planinitiativene. I tillegg følger ytterligere redegjørelser her:

Boligområde i Evenesmarkveien. Gnr/Bnr: 5/8

Planområdet er i dag regulert som LNF-område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Planområdet er på ca. 65 dekar og består i hovedsak av skog og utmark, samt noen bolighus og to mindre areal registrert som dyrket mark.

Det ønskes å omregulere planområdet til boligformål med %-BYA inntil 50% eller inntil om lag 200 boenheter. Deler av eksisterende bebyggelse ønskes revet. Dette innebærer en betydelig økning i utnyttelsesgrad og tetthet enn det det legges opp til i overordnet plan og vi ber derfor om en prinsippavklaring fra formannskapet.

Omreguleringen berører to mindre arealer registrert som dyrket mark. Disse har i dag grunnet lite areal lav og mindre hensiktsmessig produksjon, men forslagsstiller er åpen for å se på måter å begrense inngrepene og eventuelle erstatningsarealer.

Det legges opp til en blanding av eneboliger, 2-manns-, 4-manns og 6-manns- og 10-mannsboliger. Bebyggelsen blir på 1-2 etasjer, men det vil vurderes om det på tomter med brattere terreng i tillegg skal benyttes sokkeletasje. I tillegg blir det boder og parkering i tilknytning til boligene, adkomstveier, annen infrastruktur, felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og andre aktuelle fellesfunksjoner.

Vedlagte skisser til situasjonsplan viser foreløpige tanker om å dele inn planområdet i tre delområder: B1, B2 og B3. I tillegg viser skissene hvordan utbyggingen kan fordeles utover flere byggetrinn. Vi vil presisere at skissene er en mulighetsstudie for reguleringen gjort i startfasen. De utforsker hva det kan være plass til og hvordan adkomstveier, byggetrinn, bebyggelsesstruktur og fellesarealer kan løses. Det er med andre ord åpent for innspill og situasjonsplanen vil og kan endre seg en del frem mot endelig reguleringsforslag. Det vil bla. jobbes videre med trygge fortau og gangveier for myke trafikanter, gode felles og private uteoppholdsarealer, overvanns og avfalls løsninger for området og god utsetting av veier og bygningsmasse i terrenget.

Næringsområde i Harstadveien. Gnr/Bnr: 5/8 og 5/11

Planområdet består i dag av flere forskjellige reguleringsområder. Et mindre område regulert til LNFR-areal for spredt bolig- fritids og næringsbebyggelse ligger langs Harstadveien og dekker nordendene av begge eiendommer. Ellers er resten av 5/8 del av et større LNF-område med blanding av utmark/skog. Den østlige delen av 5/11 ligger i samme LNF-område mens den vestlige delen av 5/11 ligger i et nyere regulert område for jord- og skogbruk. Planområdet er på ca. 208 dekar og består i hovedsak av skog og utmark.

Det ønskes å omregulere hele planområdet til næringsområde med en samlet %-BYA tomteutnyttelse på inntil 30%. Det legges videre opp til at delområder kan få høyere tomteutnyttelse så lenge totalen for planområdet er innfor 30%. Annet enn for den nordligste delen av planområdet innebærer dette å endre formålet for området til noe annet enn det det legges opp til i overordnet plan og vi ber derfor om en prinsippavklaring fra formannskapet.

Det legges opp til oppføring av næringsbebyggelse på inntil 12 meters høyde, samt tilhørende uteareal for drift og lager, med tilhørende adkomstveier, parkering, infrastruktur, uteoppholdsarealer, etc.

Planinitiativet utgjør en endring av dagens arealformål i planområdet og vi ber derfor om en prinsipputtalelse. Da det allerede er regulert til næringsdrift på flere nabotomter (5/127, 5/135, 5/136, 5/174 og flere) kan initiativet også anses som en utvidelse av næringsarealer i et område der næringsdrift allerede er etablert.

ARR Arkitekter AS

Frode Ørjasæter Sørli
Arkitekt MNAL