

Merknadsbehandling etter høringsrunden

NVE, 12.10.2023 – Innsigelse

NVE har innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke foreligger en geoteknisk vurdering for ivaretagelse av kravene til sikker byggegrunn i pbl. § 28-1, jf. også krav i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning. For å løse innsigelsen må fare for kvikkleireskred avklares. Eventuelle fareområder skal avmerkes som hensynssone (pbl. § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl. § 12-7) i plankartet. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet og innarbeidet i planen.

NVE, 12.12.2023 – Trekking av innsigelse

Det er utført en vurdering av grunnforhold i området, jf. rapport fra Trones maskin, datert 23.10.2023. Det er utført 24 prøvegravinger i planområdet og alle er gravd ned til fast fjell, dybden varierer mellom 1,0-2,5 meter til fast fjell. Rapporten konkluderer med at «tiltaket anses ikke å ha noen innvirkning på stabiliteten i området». NVE tar det til etterretning og vurderer utfra oversendte dokumentasjon at det ikke er behov for en uavhengig kvalitetssikring av rapporten. Vi vurderer utfra oversendt rapport at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen. NVE trekker derfor innsigelsen til detaljreguleringsplan for Tabakkveien.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble utarbeidet geoteknisk rapport som ligger vedlagt saken.
Tatt til følge

Tas til orientering.

Nordland fylkeskommune, 17.10.2023

Forholdet til regionale interesser

Planen vil ikke være i strid med regionale interesser.

Kulturminner

Det er positivt at fylkeskommunens innspill om hvorvidt en SEFRAK-registrert bygning er revet eller ikke er avklart. Det er beklagelig at bygningen forutsettes revet og at alternativ plassering eller justering av vei ikke er vurdert. Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at en eventuell riving ikke skal sendes som en melding, men en rivesak på høring jf. Kulturminneloven § 25.

Fylkesveg

I fylkeskommunens uttalelse ved planoppstart ble det bemerket at fylkeskommunen som vegmyndighet er «spesielt opptatt av at det tilrettelegges for myke trafikanter mellom

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Tas til etterretning. Bestemmelse om riving av Sefrak-bygg endres.

Tas til orientering.

viktige målpunkt som hjem og skole og til fritidsaktiviteter», og at «trafikkavvikling inn/ut av Tabakkvegen er utfordrende».

Det ble oppfordret til å planlegge slik at siktforholdene mot nordøst langs g/s-vegen blir best mulig. Her vil syklister komme i god fart i nedoverbakke, og de må ha mulighet til å se når biler kjører ut fra Tabakkvegen.

Angående trafikkavvikling inn/ut av Tabakkvegen kan fylkeskommunen ikke se at det er gjort tiltak for å forbedre dette. I plankartet ser det imidlertid ut til at kravene til frisikt i vegnormal N100 er innfridde. Dersom det viser seg at eksisterende løsning ikke fungerer tilfredsstillende for den økte trafikkmengden bør det vurderes tiltak som ekstra belysning, skilting/oppmerking eller omlegging av veg. Nordland fylkeskommune kan kontaktes dersom det er spørsmål i forhold til dette.

Landskap

Det er positivt at de bratteste arealene lengst nord reguleres til friluftsmål. Det er også bra at det settes krav om maksimal byggehøyde i planbestemmelser for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

I tiltakshavers kommentarer til fylkeskommunens innspill, står det at det ikke er satt krav om arkitektonisk redegjørelse i bestemmelse ved innsending av byggesaker. Nordland fylkeskommune mener at det bør stilles krav om landskapstilpasning og arkitektonisk kvalitet i planbestemmelsene, og ber om at dette vurderes før planvedtak. Dette er spesielt hensiktsmessig med tanke på verdien av landskapet (verdi 4 - sjelden i regional sammenheng) og at BK4-7 ligger i bratt ubebygde terreng.

Nordland fylkeskommune støtter kommunedirektørens innstilling om at bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak, og at maksimal byggehøyde for felt BK4-8 blir redusert til 9 meter og inntil 3 etasjer.

Landbruk

Det står i planbeskrivelsen at arealene sør for planområdet består av landbruksareal som ikke har vært i bruk på mange år. En stor del av området skal bygges ut med boliger i felt BK1-3 på plankartet.

Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at selv om det ikke drives jordbruk i dag, er

Det foreslås å ta inn å ta inn ny fellesbestemmelse §2.6 med utformingskrav, som i stor grad viderefører bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse om takform og byggehøyde foreslås videreført.

Tas til orientering.

<p>området kartlagt som fulldyrka jord med stor verdi. Det er en tydelig forventning om at kommuner bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023 og de nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.</p> <p>Nordland fylkeskommune stiller seg positiv til planbestemmelsen § 2.5 som ble lagt til etter vedtak i forvaltningsutvalget 22.8.2023.</p> <p><i>«Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til BK1-3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder som vil bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.»</i></p>	
<p>Statens vegvesen, 17.10.2023 Vi har ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.</p>
<p>Statsforvalteren i Nordland, 18.20.2023 Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.2017 fått delegert myndighet til å samordne og avskjære innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Til denne plan foreligger det innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat.</p> <p>Det er ikke innkommet innsigelse fra noen av de etater vi samordner. Vi gjør oppmerksom på at disse etatene sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen.</p> <p><u>Landbruk</u></p> <p>Det er et nasjonalt mål at den norske selvforsyningsgraden av mat skal økes. Av hensyn til beredskap og mulighetene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursene over hele landet. Bevaring av dyrka jord er en nasjonal interesse. Bærekraftig forvaltning av jordbruksarealer betyr å unngå varig tap og forringelse av produktive arealer. Norge kan redusere bruken av knappe areal- og vannressurser i andre land ved å beskytte arealer for produksjon i Norge. Innenfor planområdet er det til sammen 9,3 dekar dyrka jord. Selv om planforslaget er i tråd med overordnet plan, er ikke omdisponeringen i tråd med målsettingene i kommunens jordvernplan som nettopp har vært på høring.</p> <p>Statsforvalteren anbefaler at arealene sør for Tabakkveien ikke tillates omdisponert og nedbygget. Det betyr at BK1-3 utgår og at</p>	<p>Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering. NVE's innsigelse er kommentert ovenfor.</p> <p>Foreslått omdisponering av til sammen 9,3 daa landbruksareal vil etter administrasjonens vurdering ikke medføre vesentlige ulemper for dagens landbruk. Samtidig har fokus på jordvern og bevaring av matjord økt de siste årene. Kommunen har en egen jordvernstrategi under arbeid. Med bakgrunn i at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel blir det et politisk spørsmål om planforslaget kan vedtas slik det foreligger eller om man vil ta vare på landbruksareal – noe som vil medføre behov for endringer i planforslag. Følgende bestemmelse om flytting av matjord ligger i planforslaget:</p> <p><i>«Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til BK1-3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder</i></p>

<p>lekeplass og teknisk infrastruktur må finne en ny plassering. Det samme gjelder for en eventuell gjesteparkering. En slik endring i planen vil være i tråd med intensjonene i den strategiske jordvernplanen og sende et tydelig signal om jordvernets betydning. En slik endring vil også være i tråd med nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging om at arealer som tidligere er blitt avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, men som ennå ikke er utbygd, skal vurderes tilbakeført til LNFR.</p> <p><u>VIDERE SAKSGANG</u></p> <p>Innsigelsen fra NVE medfører at planen ikke kan egen godkjennes av Kommunestyret slik den nå foreligger.</p>	<p><i>som vil bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.»</i></p> <p>Innsigelsen er trukket og planen kan dermed egengodkjennes av Kommunestyret.</p>
<p>Trones maskin – tiltakshaver, 13.10.2023</p> <p>Vi ber om at følgende bestemmelser tas ut av planforslaget i sin helhet: § 3.1 punkt 5 og § 3.2 punkt 5.</p> <p>Dette er ønskelig da disse bestemmelsene er med på å gjøre et nytt og spennende boligfelt veldig monotont, som igjen kan bidra til at boligfeltet i sin helhet virker mindre attraktiv, i tillegg er det ikke alle tomter som er like godt egnet til å ha en bolig hvor hovedmøneretning er parallelt med vei og at dagens hus bygges med andre variasjoner og utforminger enn det man gjorde for 40 år siden.</p>	<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Disse bestemmelsene med krav om saltak eller valmet tak og krav om hovedmøneretning i øst-vestlig retning for tomtene BF6-9 og BK4-7 foreslås viderført, der det etter administrasjonens vurdering vil bidra til bedre landskapstilpasning og et bedre helhetsinntrykk av boligfeltet. Det er ikke riktig at boligfeltet blir monotont, dersom boligene prosjekteres med arkitektonisk kvalitet som f.e. Nordland fylkeskommune ønsker tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Innspillet tas ikke til følge.</p>