



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref: «REF»	Vår ref (bes oppgitt ved svar): 2015/1676-16	Løpenr. 3948/2016	Arkivkode L41	Dato 29.04.2016
----------------------------	--	-----------------------------	-------------------------	---------------------------

Høring og offentlig ettersyn: Detaljregulering av Høgegga Øst boligfelt, Nordreisa kommune

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt boligfelt - Høgegga øst - på GBR 13/124, samt deler av GBR 52/3 og 13/2 i Nordreisa kommune, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg, datert 31.3.2016 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Dette brevet sendes til offentlige høringsinstanser, grunneiere og naboer som berøres av kommunens planforslag. Vedlegg sendes kun til offentlige høringsinstanser og berørte grunneiere. Øvrige mottakere av dette brevet kan laste ned vedleggene på kommunens hjemmeside; <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>, eventuelt henvende seg til Servicetorget i Nordreisa kommune.

Merknader til planforslaget sendes skriftlig til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller på e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no, **innen 10. juni 2016**.

Med vennlig hilsen

Hanne Henriksen
Arealplanlegger

Dette dokumentet er produsert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Vedlegg til offentlige høringsinstanser og grunneiere:

- 1 Planbestemmelser: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 2 Plankart: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 3 Plankart: Detaljregulering av Høgegga Øst boligfelt - SOSI-fil
- 4 Planbeskrivelse: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 5 Vedlegg til planbeskrivelsen: ROS - Risiko- og sårbarhetsanalyse for Høgegga øst
- 6 Vedlegg til planbeskrivelsen: Skredfarevurdering av Høgegga øst

Likelydende brev sendt til:

Fylkesmannen i Troms	fmrpostmottak@fylkesmannen.no	
Troms fylkeskommune	postmottak@tromsfylke.no	
Sametinget	samediggi@samediggi.no	
Norges vassdrags- og energidirektorat Region Nord	rn@nve.no	
Statens vegvesen Region Nord	firmapost-nord@vegvesen.no	
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dirmin.no	
Ymber AS	post@ymber.no	
Høgegga og Sonjatun grendelag v/Roar Hole	Vierveien 3	STORSLETT
Svein Harald Henriksen	Mælen 9	STORSLETT
Anne Marie Lunde Heimdal	Muoniovegen 7	STORSLETT
Bernt Magne Bratsberg	Gaustadveien 149	OSLO
Stig Arne Bratsberg	Lønsetbakken 24	MOLDE
Svein Erik Bratsberg	Parkveien 12	TRONDHEIM
Solveig Einevoll	Einevoll 5	STORSLETT
Liv Jorunn Jensen	Haganjordet 4	RUD
Inger-Ann Leirbakk	Sentrum 19B	STORSLETT
Leif Waldemar Lunde	Sonjatunvegen 20	STORSLETT
Stein Erik Lunde	Strandvegen 20	STORSLETT
Tim Fredrik Lunde	Sandbrekkevegen 27	PARADIS
Tor Gunnar Lunde	Sentrum 19 A	STORSLETT
Vibeke Lunde	Glimmervegen 2	KROKELVDALEN
Margareth Reiersen	Einevoll 7	STORSLETT
Evy Karin Lunde Sejrup	Kirtsen Flagstads vei 28	FYLLINGSDALEN
Olaug Alice Skorpen	Gamle Dalaveien 445	STORSLETT
Edmund Jarle Hansen	Lundefjellvegen 7	STORSLETT
Elisabeth Johansen	Lundefjellvegen 5	STORSLETT
Sigbjørn Hansen	Lundefjellvegen 3	STORSLETT
Leif R.A. Einevolls Bo v/Andreas Einevoll	Mellomvegen 2	OLDERDALEN
Monika Dyrnes	Lundefjellvegen 1	STORSLETT
Jan Ketil Karlsen	Lundefjellvegen 1	STORSLETT
Jorunn Turid Hansen	Lundefjellvegen 6	STORSLETT
Gard Bjørklund	Lundefjellvegen 8	STORSLETT
Hilde Skår Bjørklund	Lundefjellvegen 8	STORSLETT
Nina Larsen Hestsveen	Lundefjellvegen 10	STORSLETT
Torkel Hestsveen	Lundefjellvegen 10	STORSLETT
Lillian Aasheim	Lundefjellvegen 2	STORSLETT
Kåre-Amund Algarheim	Lundefjellvegen 2	STORSLETT
Karl Martin Isak Eriksen	Viervegen 1	STORSLETT
Heidi Ellinor Berg Hansen	Viervegen 1	STORSLETT



Nordreisa kommune



Arkivsaknr: 2015/1676-15

Arkiv: L41

Saksbehandler: Hanne
Henriksen

Dato: 05.04.2016

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
22/16	Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg	14.04.2016

Detaljregulering av Høgegga Øst boligfelt - førstegangs behandling

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 2 Plankart: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 3 Planbeskrivelse: Detaljregulering Høgegga øst boligfelt
- 4 Vedlegg til planbeskrivelsen: ROS - Risiko- og sårbarhetsanalyse for Høgegga øst
- 5 Vedlegg til planbeskrivelsen: Skredfarevurdering av Høgegga øst

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt boligfelt - Høgegga øst - på GBR 13/124, samt deler av GBR 52/3 og 13/2 i Nordreisa kommune, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg, datert 31.3.2016 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksprotokoll i Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg - 14.04.2016

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for nytt boligfelt - Høgegga øst - på GBR 13/124, samt deler av GBR 52/3 og 13/2 i Nordreisa

kommune, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg, datert 31.3.2016 ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksopplysninger

Forslag til detaljregulering av Høgegga øst boligfelt er mottatt fra forslagsstiller Byggmakker Per Strand AS. KONZEPT Arkitektur Bygg og Plan siv.ark Geir Lyngsmark er faglig planlegger.

Formålet med reguleringen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av et nytt boligfelt på Høgegga. Planen setter av arealer både 21 boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse og ca. 19 dekar til konsentrert småhusbebyggelse. Området for konsentrert småhusbebyggelse planlegges med en utnyttingsgrad på 50 % BYA og mulighet for å bygge inntil 3 etasjer. Dette vil gi mulighet for inntil 60-70 mindre boenheter i tillegg til de 21 tomtene til eneboliger. Planen inkluderer også tilhørende arealer til veg, teknisk infrastruktur, lekeplasser og friområder. Totalt er planområdet på ca. 65 dekar.

Planforslaget

Planforslaget som fremmes er utarbeidet av konsulent Geir Lyngsmark v/ Konzept Arkitektur Bygg og Plan, og fremmes som en privat reguleringsplan jfr. Plan- og bygningslovens § 12 - 11, på vegne av tiltakshaver Byggmakker Per Strand AS.

Planforslaget består av planbestemmelser (vedlegg 1), plankart (vedlegg 2), planbeskrivelse (vedlegg 3), samt ROS – analyse (vedlegg 4) og skredfarevurdering (vedlegg 5).

Planområdet ligger nordøst for eksisterende boligfelt på Høgegga. Området er stort sett flatt. Terrenget ligger på 18-20 m.o.h. på en flate adskilt fra eksisterende Høgegga boligfelt av et bekkeløp på planområdets vestlige side.

Planen legger opp til utbygging i to byggetrinn.

Byggetrinn 1 består av de 21 tomtene til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger), på plankartet markert som BFS, BFS 2 og BFS 3, og en av fem områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, på plankartet markert med BKS 1_1.

Byggetrinn to består av de øvrige arealene områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Disse er markert som på BKS 1_2, BKS 2, BKS 3 og BKS 4 på plankartet.

Årsaken til todelingen kommer av kapasiteten på eksisterende vann- og avløpsnett. Slik situasjonen er i dag kan det ikke tilknyttes mer enn 25 nye boliger på eksisterende nett. Byggetrinn to kan bygges ut når det er utbygd tilfredsstillende kapasitet på det kommunale vann- og avløpsnettet.

På arealene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan det bygges eneboliger med eventuelt én sekundær leilighet, og tilhørende garasje og uthus per tomt. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomtens nettoareal.

På arealene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan det innenfor område BKS 1_1 og BKS 1_2 bygges rekkehus og kjedehus samt flermannsboliger inntil 3 etasjer. Innenfor område BKS 2, BKS 3 og BKS 4 kan det bygges rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med inntil 2 etasjer. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50 % av tomtens nettoareal.

Boligfeltet er tilknyttet med en egen intern vei med avkjøring fra Lundefjellvegen, som har tilknytning til FV 865.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Sven Harald Henriksen (GBR 13/124 og 13/2) og Anne Marie Lunde (GBR 52/3).

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel (vedtatt mars 2014). Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse (B 35) og LNFR. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan.

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket areal, men om lag 45 dekar dyrkbart areal må omdisponeres som følge av planen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget berører ikke gjeldende reguleringsplaner.

Planområdet grenser inntil to gjeldende reguleringsplaner:

- 19421985_001 - Boligområde Høgegga
- 19422014_011 - Områderegulering Lunde

Innkommne merknader til planoppstart

Tiltakshaver varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 30.11.2015 og kunngjorde det i avisen Framtid i Nord den 3.12.2015. Merknadsfrist var satt til 11.1.2016.

Det kom inn totalt 4 uttalelser, disse fra følgende:

1. Brev fra Sametinget, datert 6.1.2016
2. Brev fra Troms fylkeskommune, datert 11.1.2016
3. Brev fra Statens vegvesen, datert 22.12.2015
4. Brev fra Fylkesmannen i Troms, datert 9.12.2015

Uttalelsene fremgår i sin helhet av planbeskrivelsens kapittel 8.31 sammen med tiltakshavers kommentarer til uttalelsene.

Vurdering

Byggeplanene

Planområdet er per i dag ikke bebygd. Planforslaget følger i stor grad kommuneplanens arealdel der deler av området er avsatt til boligbebyggelse som en utvidelse av eksisterende boligfelt på Høgegga. Valg av boligtyper passer bra inn i kommunens behov for sentrumsnære boliger.

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av planbeskrivelsens kapittel 8.31. Omfanget er relativt beskjedent, og merknadenes hovedtrekk er innarbeidet i planforslaget.

Lekeplasser

Lekeplasser for boligfeltet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Infrastruktur

Fremtidig bebyggelse innenfor planområdet vil bli tilknyttet eksisterende teknisk infrastruktur i nærområdet. Delvis gjennom direkte tilkobling der det er mulig og ellers gjennom nyetableringer av slik infrastruktur i planområdet.

Planlagt veg i boligfeltet vurderes å være tilfredsstillende og knyttes naturlig til eksisterende infrastruktur for veg, gang- og sykkelveg.

Parkering og adkomst for de eksisterende boligene er ivaretatt på tilfredsstillende måte.

Planområdet er delt inn i to byggetrinn. Utbygging av byggetrinn 2 kan ikke igangsettes før det er tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp på det kommunale vann- og avløpsnett.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift i forhåndskonferanse med Nord-Troms plankontor 27.11.2015. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes, da denne jamfør Nordreisa kommunes arealdel vedtatt 20.3.2014 i stor grad samsvarer med overordnet plan.

Risiko- og sårbarhet (ROS):

Det er foretatt en forenklet ROS- analyse i forbindelse med planleggingen (vedlegg 4). I analysen vurderes planområdets sårbarhet i forhold til natur- og virksomhetsbaserte hendelser man forventer kan skje i fremtiden. Analysen viser imidlertid til at det tiltenkte planområdet vurderes å ha tilfredsstillende sikkerhet i forhold til uønskede hendelser.

Naturmangfoldsloven

Tiltakshaver har innhentet kunnskap om naturverdiene i området fra flere ulike kilder. Tiltakshaver mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

Planområdet består hovedsakelig av barskog av lav bonitet med et belte av uproduktiv skog rundt, jf. Kilden (5.4.2016). Et mindre areal med skog av middels bonitet berøres. Området berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap, jf. Naturbase (5.4.2016), men rundt halve arealet er registrert som beiteområde for rådyr. Ingen trua eller sårbare arter er registrert innenfor områdene, jf. Artskart. Nordreisa kommune mener vi har tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i det aktuelle området, jamfør NML § 8. NML § 9 tillegges mindre vekt i vurderingen av området.

Tiltakshaver mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget, vil være relativt lav. Det er vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget er en fortetting av et område som allerede er både direkte og indirekte påvirket av eksisterende bebyggelse. Det antas

at det vil være bedre for naturmangfoldet at det fortettes i sentrale strøk fremfor å utvide sentrumsområdet til mer uberørte områder. Kommunen støtter tiltakshavers vurdering av planforslagets samlede belastning på naturmangfoldet.

Gjennom planområdets lokalisering og kommunens prinsipp om fortetting av sentrumsområdene er kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet være ivaretatt. Det gjelder også for nml § 11, om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøfordingelse.

Økonomi:

Planforslaget inneholder ingen forhold eller elementer som tilsier utgifter knyttet til Nordreisa kommune. Tiltakshaver har med dette det fulle ansvar hva angår det planlagte tiltakets utgifter.

På sikt vil kommunen kunne få noe økte kostnader knyttet til drift av VA-anlegg og vei dersom ansvaret for dette overtas av kommunen etter ferdigstilling. Det er satt vilkår om at vann- og avløpsanlegg skal være i henhold til Nordreisa kommunes norm og krav, for at kommunen skal kunne overta drift av anlegget etter at anlegget er ferdigstilt.

Samlet vurdering:

Planforslaget anses å gi en god planmessig løsning og synes å være relativt konfliktfri i forhold til tilgrensende arealbruk. De nødvendige hensyn til reindrift, naturmangfold, landbruks- og friluftsinnteresser virker å være imøtekommet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget om detaljregulering av Høgegga øst boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.