

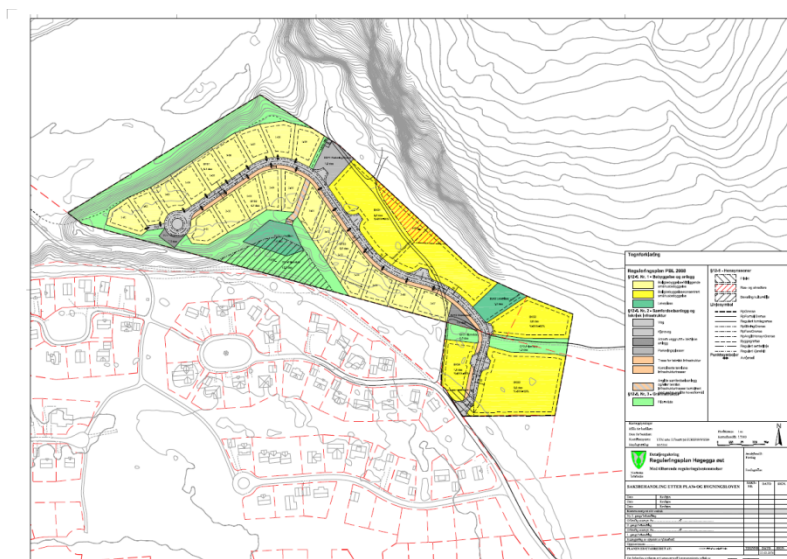
Reguleringsplan for boligfeltet Høgegga øst gnr.13 bnr. 124 i Nordreisa kommune. Detaljregulering.

Planbeskrivelse

Plan ID: 19422015-00X

Dato: 20.11.2015/15.02.2016/ 31.03.2016

Sist revidert: 5.4.2016



Innhold

1. Bakgrunn	6
1.2. Hensikten med planen.....	6
1.3. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	7
1.4. Planområdet avgrensning.....	8
1.5. Tidligere vedtak i saken	8
1.6. Utbyggingsavtaler.....	8
1.7. Krav om konsekvensutredning?	9
2. Planprosessen.....	9
2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram.....	9
2.2. Medvirkning.....	9
2.3. Varsel om oppstart	9
2.4. Planprogram	9
2.5. Utbygning av området i to byggetrinn	9
3. Planstatus og rammebetingelser	11
3.1. Overordnede planer	11
3.1.1. Fylkesplan	11
3.2. Kommuneplanens arealdel.....	12
3.3. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	13
3.4. Pågående planarbeider	13
3.5. Temaplaner.....	13
3.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	13
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
4.1. Beliggenhet.....	14
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	14
4.3. Stedets karakter, struktur og estetikk.....	15
4.4. Eksisterende bebyggelse	16
4.5. Topografi og landskap	16
4.6. Lokalklima og solforhold.....	17
4.7. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	18
4.7.1. Estetisk og kulturell verdi	18
4.7.2. Kulturminner og kulturmiljø.....	18
4.7.3. Naturverdier	20
4.8. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	21
4.9. Landbruk og skogbruk	21
4.10. Reindrift.....	22
4.11. Trafikkforhold	23
4.11.1. Kjøreadkomst og vegsystem til planområdet.....	23

4.11.2.	Trafikkmengde.....	23
4.11.3.	Ulykkesituasjon.....	23
4.11.4.	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	24
4.11.5.	Kollektivtilbud.....	24
4.12.	Barns interesser.....	24
4.13.	Sosial infrastruktur.....	24
4.14.	Skolekapasitet.....	24
4.15.	Barnehagedekning.....	25
4.16.	Annet: helesenter og samfunnshus.....	25
4.17.	Universell tilgjengelighet.....	25
4.18.	Teknisk infrastruktur.....	25
4.18.1.	Vann og avløp.....	25
4.18.2.	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.....	27
5.	Risiko og sikkerhet.....	27
5.1.	Grunnforhold.....	27
5.2.	Risiko for ras og skred.....	28
5.3.	Risiko for flom og overvannsinntrening i kjeller.....	30
5.4.	Støyforhold.....	30
5.5.	Luftforurensing.....	30
5.6.	Eksplorative gjenstander fra 2.verdenskrig.....	30
6.	Næring.....	30
7.	Analyser/ utredninger.....	30
8.	Beskrivelse av planforslaget.....	31
8.1.	Konsekvensutredning.....	31
8.2.	Forhold til overordnede planer.....	31
8.3.	Planlagt arealbruk.....	31
8.3.1.	Reguleringsformål.....	31
8.4.	Arealtabell.....	33
8.5.	Bebyggelsen.....	33
8.6.	Bebyggelsens høyde.....	34
8.7.	Grad av utnytting ; ref. veileder og forskrift i kommuneplan.....	34
8.8.	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer.....	34
8.9.	Boligmiljø/ bokvalitet.....	34
8.10.	Vann og avløp. Tilknytning til og plan for teknisk infrastruktur.....	34
8.11.	Trafikkløsning.....	35
8.11.1.	Kjøreatkomst.....	35
8.11.2.	Krav til samtidig opparbeidelse.....	35
8.11.3.	Varelevering.....	35

8.11.4.	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	35
8.11.5.	Miljøtiltak	35
8.11.6.	Universell utforming.....	36
8.12.	Lek- og uteoppholdsareal	36
8.13.	Lekeplasser	36
8.14.	Landbruk og skogbruk.	37
8.15.	Kollektivtilbud.....	37
8.16.	Sosial infrastruktur	37
8.17.	Avfallshenting.....	37
8.18.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	38
8.19.	Stedets karakter	38
8.20.	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	38
8.21.	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	38
8.22.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	39
8.23.	Trafikkforhold	39
8.24.	Barns interesser	40
8.25.	Universell tilgjengelighet	40
8.26.	Risiko- og sikkerhetsvurdering. ROS.....	40
8.27.	Jordressurser/landbruk	40
8.28.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	41
8.29.	Konsekvenser for næringsinteresser	41
8.30.	Interessemotsetninger	41
8.31.	Innkomne innspill	42
9.	Avsluttende kommentar.....	49

1. Bakgrunn

1.2. Hensikten med planen

Reguleringen har til hensikt å legge til rette for utbygging av et nytt boligfelt på Høgegga i Nordreisa kommune, lokalisert øst for eksisterende boligfelt på Høgegga. Planen omfatter areal for boligformål for 21 boligtomter for eneboliger, ca. 19 dekar boligfelt for tett boligbebyggelse og nødvendige vegger og plasser for boligområdet.

Planområdet er totalt på ca. 65 daa.



Planområdet markert lokalisert i tettstedet Storslett

Planforslaget er tilpasset det behov for boliger som antas å oppstå i perioden til ca. 2030 i Nordreisa kommune. I offentlig og kommunal sektor vil det i perioden skje et generasjonsskifte hvor ca. 50 % av ca 600 ansatte må erstattes med 300 nye medarbeidere. Allerede pr. 2015 er det et stor behov for utleieboliger og mindre boliger som alternativ til eneboligen som av flere årsaker ikke er aktuelle som første bolig for nyansatte. Planforslaget tar hensyn til denne situasjonen ved at det avsettes ca. 19 dekar boligfelt for tett bebyggelse. Med utnyttelsesgrad på BYA på 50% og mulighet for å bygge inntil 3 etasjer, gir dette areal mulighet for utbygging av 60 til 70 mindre boenheter i tillegg til 21 eneboliger innen planområdet.

1.3. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

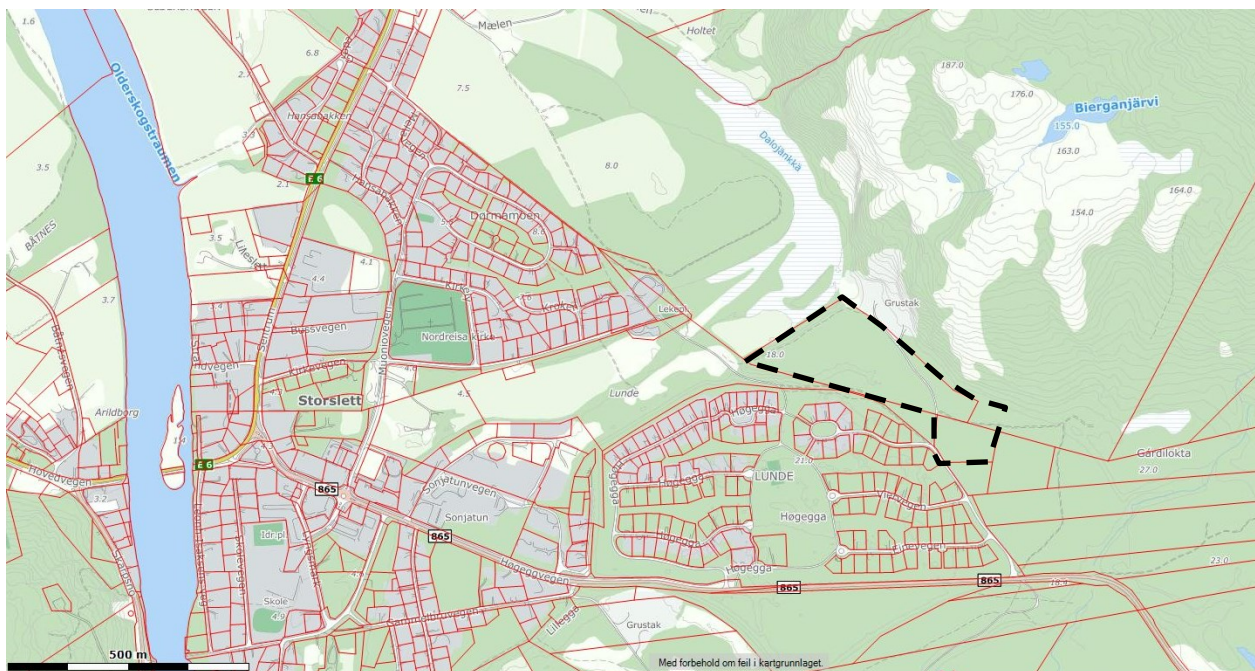
Forslagsstiller er Byggmakker Per Strand AS, 9151 Storslett

Planlegger er KONZEPT Arkitektur Bygg og Plan, 9151 Storslett med siv.ark Geir Lyngsmark som faglig planlegger.

Planområdet berører en flere grunneiere. Disse er angitt i tabellen under.

Navn markert med rødt er direkte berørte grunneier. Øvrige navn er naboer til planområdet.

GBR	Navn	Adresse	Postnummer/-
10/1	Ole Rikhard Flatvoll	Nordkjosveien 33	9151 Storslett
13/110	Sven Harald Henriksen	Mælen 9	9151 Storslett
14/36, 14/64, 14/138, 15/127, 15/160 og	Nordreisa kommune	Postboks 174	9156 Storslett
13/1	Arne Harald Solheim	Mælen 11	9151 Storslett
13/5	Kjell Gunnar Storslett	Reisadalen 2879	9151 Storslett
13/39	Knut Edmund Levang	Hansabakken 23	9151 Storslett
13/47	Stiftelsen NYBO	Flomstadvegen 1	9151 Storslett
13/50	Eivind Bergmo	Mælen 6	9151 Storslett
13/58	Molvik Eiendom AS	Mælen 4	9151 Storslett
13/109	Knut Asbjørn Henriksen	Mælen 8A	9151 Storslett
13/110	Svein Harald Henriksen	Mælen 9	9151 Storslett
13/116	Rune Benonisen	Mælen 8B	9151 Storslett
13/116	Eirin Helene Henriksen	Mælen 8B	9151 Storslett
14/5	Svein Erik Andersen	Olderskogen 27	9151 Storslett
14/35	Helge Arne Slettli	Blåbærsvingen 17	9060 Lyngseidet
52/1	Evy Karin Lunde Sejrup	Kirsten Flagstad vei 28	5146 Fyllingsdalen
52/1	Leif Waldemar Lunde	Sonjatunvegen 20	9151 Storslett
52/1	Margareth Reiersen	Einevoll 7	9151 Storslett
52/1	Olaug Alise Skorpen	Gamle Dalaveien 445	9151 Storslett
52/1	Solveig Einevoll	Einevoll 5	9151 Storslett
52/1	Stein Erik Lunde	Strandvegen 20	9151 Storslett
52/1	Bernt Magne Bratsberg	Gaustadveien 149	0372 Oslo
52/1	Stig Arne Bratsberg	Lønsetbakken 24	6421 Molde
52/1	Svein Erik Bratsberg	Parkveien 12	7030 Trondheim
52/1	Tim Fredrik Lunde	Sandbrekkevegen 27	5231 Paradis
52/1	Vibeke Lunde	Glimmervegen 2	9022 Krokeldalen
52/1 og 52/104	Inger-Ann Leirbakk	Storslett	9151 Storslett
52/1 og 52/104	Liv Jorunn Jensen	Haganjordet 4	1351 Rud
52/1 og 52/104	Tor Gunnar Lunde	Storslett	9151 Storslett
52/1 og 52/3	Anne Marie Lunde	Muoniovegen 7	9151 Storslett
52/12	Kjetil Leirbakk	Lundevegen 5	9151 Storslett



Kartutsnitt som viser plangrensen med svart stiplet linje, og eiendomsgrenser med røde linjer.

1.4. Planområdets avgrensning.

Planområdets avgrensning er i hovedsak iht. eiendomsgrensene tilknyttet eiendommene gbnr. 13/124 og 52/3 og del av eiendommen gbnr. 13/2.

Planområdet omfatter mer areal enn avsatt i området B35 i arealplanen. Tilleggsareal til området B35 omfatter eiendommen gbnr. 52/3 og del av eiendommen gbnr. 13/2. Tilleggsareal er tatt med ut fra hensyn til antatt behov for et variert boligtilbud, rimeligere utbygningskostnader per bolig/tomt og rasjonell planløsning for området.

1.5. Tidligere vedtak i saken

Del av arealene, området B35 i planen, ble satt av i kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 (plan ID: 19422007_KPA) som ble vedtatt 20. mars 2014.

Øvrig areal innen planområdet er hele eiendommen gbnr 52/3 og del av eiendommen gbnr. 13/2. Totalt er planområdet 65 dekar.

1.6. Utbyggingsavtaler

Pr. i dag har kommunen ingen konkrete utbyggingsavtaler for de planlagte arealene til boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting.

1.7. Krav om konsekvensutredning?

Planen er i forhåndskonferansen 27.11.2015 vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Nordreisa kommune har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning, jf. KU forskriftens §§ 2 og 3 og vedlegg I og II. Dette fordi store deler av planområdet ble vurdert i kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune vedtatt 20.03.2014.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

2.2. Medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart har alle berørte grunneiere blitt kontaktet og blitt informert om planen. Oppstartsvarselet er annonsert i lokalavisen Framtid i Nord og alle har fått mulighet til å komme med merknader til planen.

I løpet av høringsperioden legges det opp til et informasjonsmøte om planforslaget.

2.3. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt ut per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den . I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og i avisa Framtid i Nord 3.12.2015

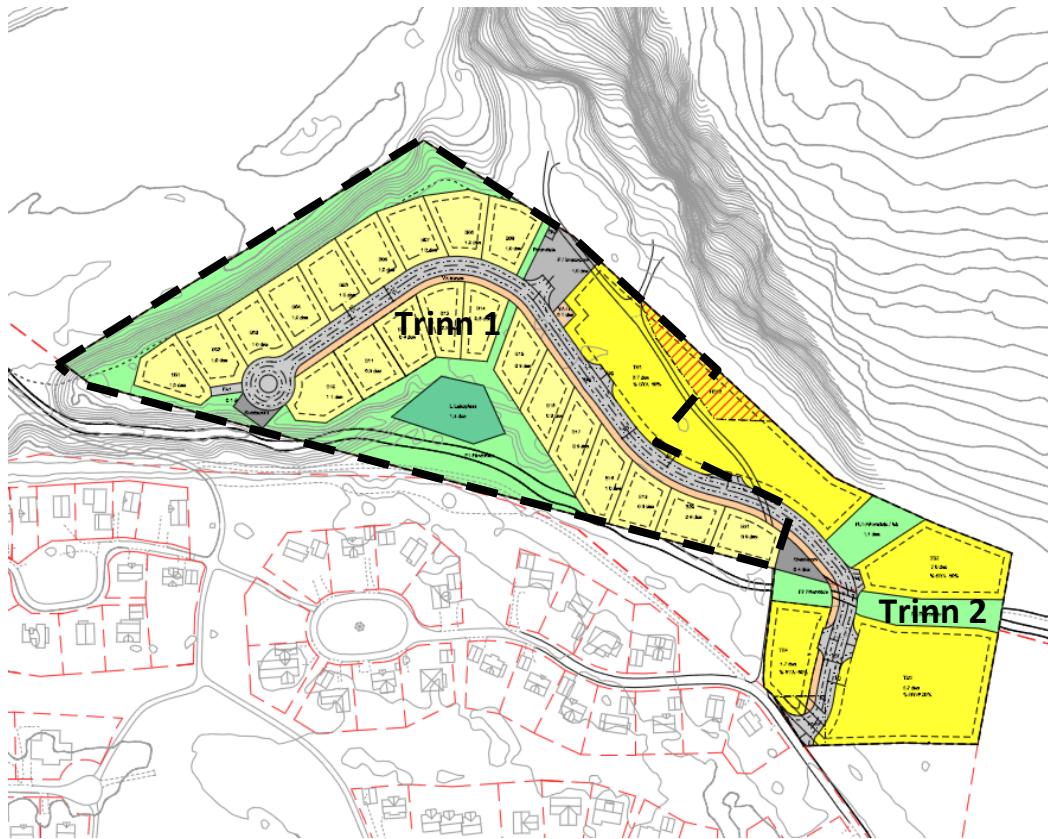
Merknadsfrist ble satt til 11.01.2016.

2.4. Planprogram

Kommunen har vurdert det slik at detaljreguleringen ikke omfattes av krav om planprogram, jf. plan- og bygningslovens § 4-1.

2.5. Utbygning av området i to byggetrinn

Del av planområdet ligger utenfor areal avsatt til boligformål merket B35 i kommunens arealplan. Planforslaget er derfor som helhet ikke i tråd med kommunens arealplan. Planforslaget fremmes imidlertid som en helhetlig plan forutsatt utbygd i to byggetrinn.



Planområdet med arealplanen med byggetrinn 1 markert med stiptet linje.

- **Byggetrinn 1** i planen omfatter arealer innen området B35 og inneholder 21 boligtomter for eneboliger i boligfeltene BFS1, BFS2 og BFS3 og del av boligfeltet BKS1_1 for tett bebyggelse.
- **Byggetrinn 2** i planen omfatter del av eiendommen gbnr. 52/3 og del av eiendommen gbnr. 13/2 og omfatter BKS1_2, BKS2, BKS3 og BKS4 for tett bebyggelse.

Byggetrinn 1 begrenses også av kapasitet i kommunalt avløpsanlegg hvor kommunens tekniske avdeling for VA-vann&avløp har satt en forløpig øvre grense på 25 boliger som kan tilknyttes eksisterende anlegg .

Byggetrinn 2 kan utbygges når kommunens vann-og avløpsanlegg er utbygd med tilfredsstillende kapasitet i forbindelse med utbygging av Lundejordet boligområde.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkesplan

Fylkesplan for Troms 2014-2025 har 5 prioriterte politikkområder:

- *Nordområdene*
Mål:
Være koblet på den nasjonale nordområdepolitikken og gi denne et regionalt uttrykk, der nærings-, infrastruktur- og kompetanseutvikling i Troms understøtter vart bidrag til å sikre velferd og utvikling i Norge
- *Næringstrategier, FOU og kompetanse*
Mål:
Være konkurransedyktig nasjonalt og internasjonalt og trekke til oss kompetent arbeidskraft, kapital og nyskapende virksomheter.
- *Senterstrategi*
Mål:
Velfungerende sentra som motorer for regional utvikling.
- *Arealpolitikk og arealforvaltning*
Mål:
Arealforvaltningen skal være forutsigbar og legge til rette for god og bærekraftig nærings- og samfunnsutvikling basert på oppdatert kunnskap og godt planverk i kommunene.
- *Folkehelse*
Mål:
Trygge og inkluderende oppvekst- og levekår skal bidra til god helse og utjevning av sosiale forskjeller.

I fylkesplanen er Storslett definert som et senter på nivå 3, og skal dermed kunne yte et tilbud innen utdanning, samferdsel, helse, kultur, nærings samarbeid og privat service, med mindre andre kommunesentre har spesielle forutsetninger som lokaliseringssteder.

Fylkesplan for Troms (2014-2025) sier bl.a. at senterstrategien innebærer at en gjennom utvikling av livskraftige regionsentra skal arbeide for at arbeidsmarkedet og tilbudet av spesialiserte tjenester gir bedre valgmuligheter og bredere fagmiljøer regionalt, enn det som ellers er mulig å få til i hver enkelt kommune. Dette skal gjøre fylket mer attraktivt for tilflyttere, samtidig som sentrene skal fungere som buffere mot flytting ut av distriktene/regionene og fylket. I sentrene utføres tjenester også overfor omlandsbefolkningen og næringslivet, og sentrene er samtidig avhengige av levedyktige samfunn i omlandet.

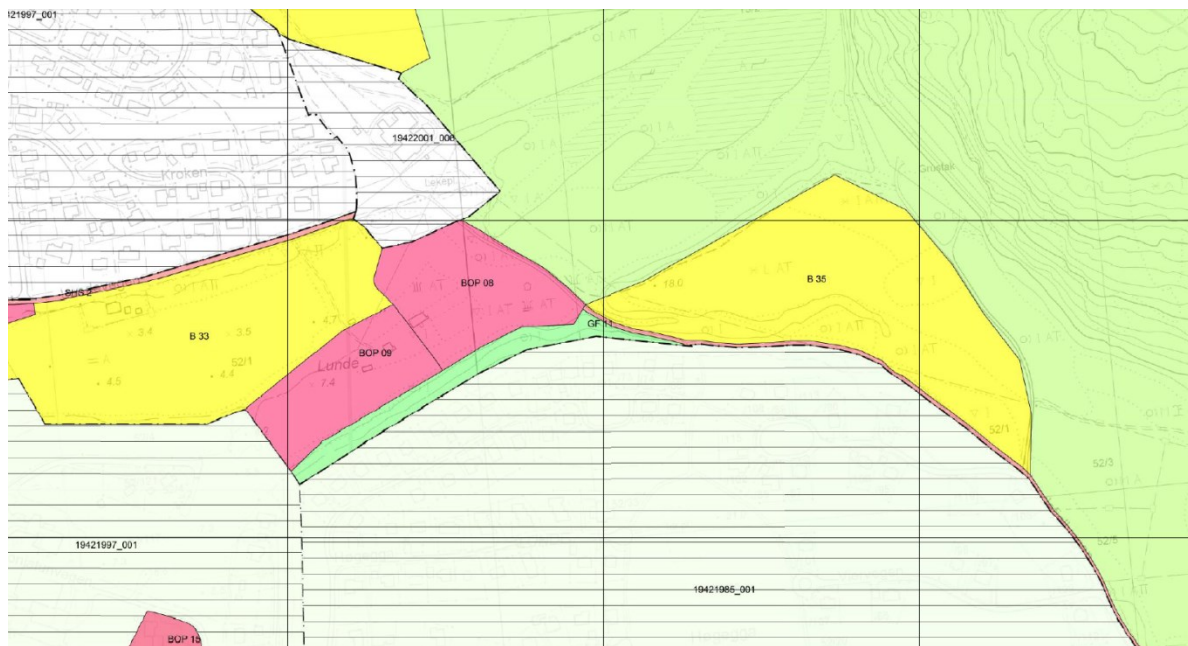
I de arealpolitiske retningslinjene i planen sier fylkeskommunen at lokalisering av boligområder, arbeidsplasser og handels-/servicetilbud (næringsvirksomhet og tjenesteyting), samt offentlige tjenester (skole, barnehage mm) skal skje med hensyn til effektiv utnyttelse av arealer og infrastruktur, lavest mulig energi- og transportbehov og redusert bilavhengighet. I byer og tettsteder skal gangavstand til kollektivakse vektlegges. Tiltakshaver mener at reguleringen av Høgegga øst er i tråd med Fylkesplanen for Troms. Planen legger til rette for sentrumsnær boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting.

3.2. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble vedtatt den 20. mars 2014.

Arealdelen har innenfor planforslaget avsatt arealer til bl.a:

- B35 Boligbebyggelse
- L1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- SHS 4 - Hovednett for sykkel.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 som viser de avsatte arealplanformålene i planområdet.

3.3. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget berører deler av eller grenser inntil følgende reguleringsplaner:

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

3.4. Pågående planarbeider

Det er per i dag ingen pågående planarbeider som grenser inntil planområdet.

3.5. Temaplaner

Planområdet berøres ikke av lokale temaplaner utenom temaplan for skred og ras i kommuneplanen.

3.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige planretningslinjer som er førende for reguleringsplanarbeidet:

- Om samordnet areal- og transportplanlegging
- Om verna vassdrag
- Om barn og unges interesse i planleggingen
- Om kjøpesentre
- Om universell utforming

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

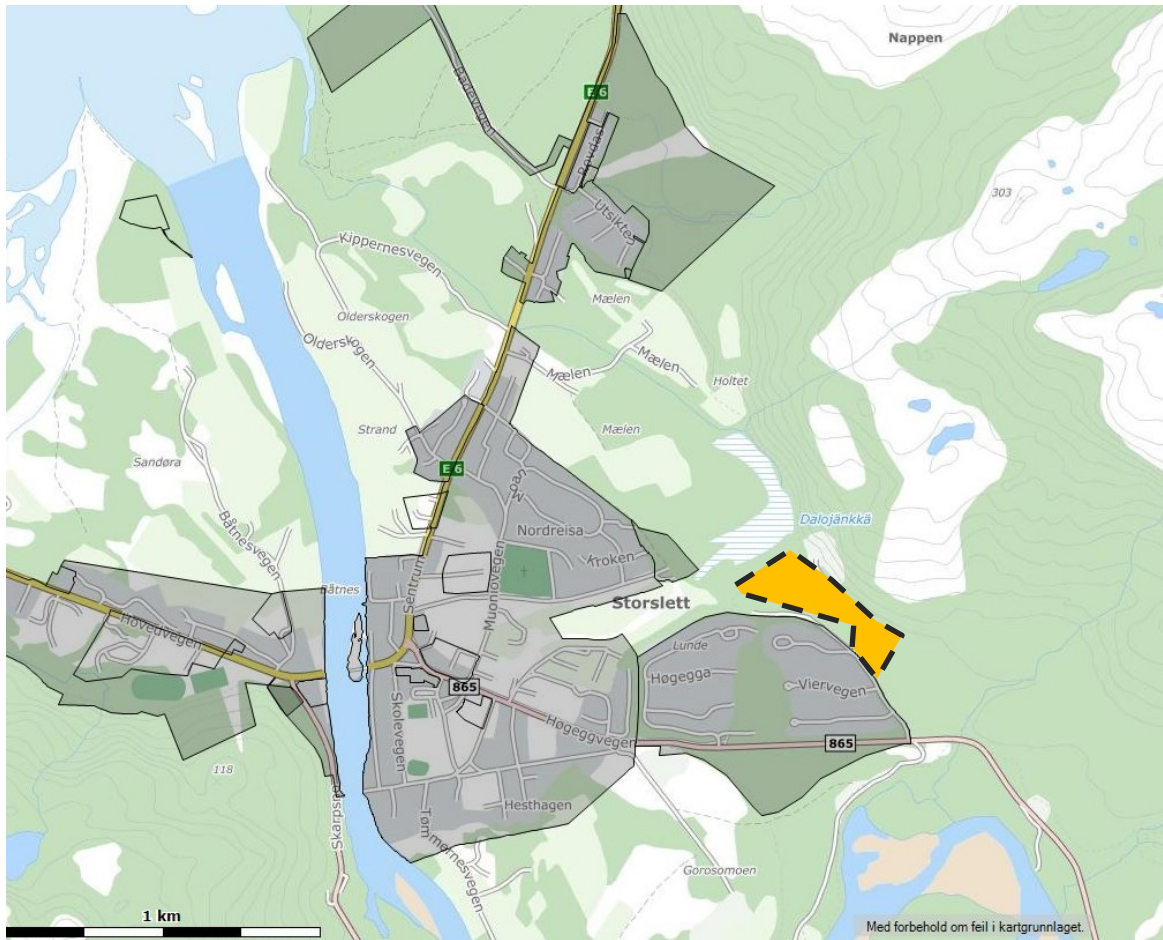
Planområdet ligger øst for Storslett sentrum i Nordreisa kommune, og omfatter del av eller hele gbnr. 13/2 , 13/124 og 52/3. Planområdet er på 65 dekar.



Avgrensning av planområdet.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

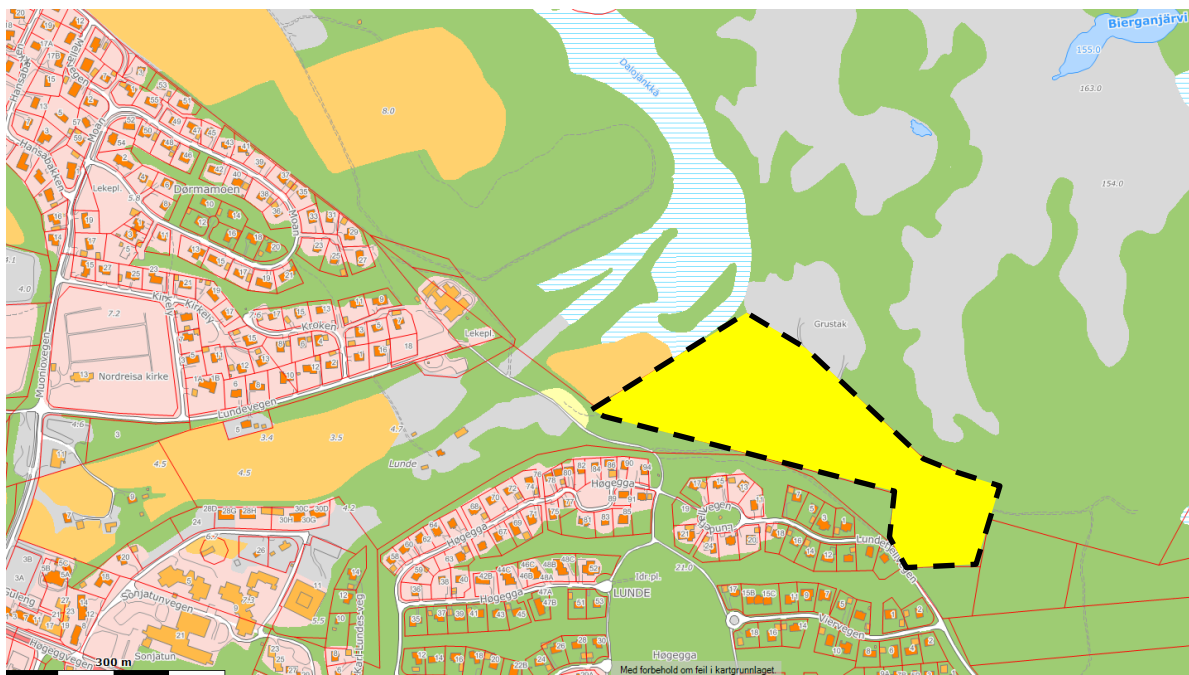
Arealet er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er hoveddel av planområdet (B35) satt av til boligbebyggelse. Mindre del av planområdet i sørøstlig del , (del av gbnr. 13/2 og hele gbnr. 52/3) er i arealplanen avsatt som LNF-området.



Figur 1 Kartutsnitt med regulerte områder markert grått og planområdet markert gult.

4.3. Stedets karakter, struktur og estetikk

Planområdet preges av å være utmark med boligfelt Høgegga på vestlig side, med våtmarksområdet Dalojänka på nordlig side og Lundefjellet på østlig side. Sørlig side av planområdet er utmarksområde bevoskt med gammel lauvskog og plantet granskog.



Planområdet markert på kartutsnitt med markslag markert

4.4. Eksisterende bebyggelse

Innen planområdet er det ingen bebyggelse i dag. Nærmeste bebyggelse er boliger i Høgegga boligfelt på sørvestlig side og Moan boligfelt og Moan skole på nordvestlig side.

4.5. Topografi og landskap

Planområdet er relativt flatt. Terrenget ligger på 18-20 moh på et flate adskilt fra eksisterende Høgegga boligfelt av et bekkefar på planområdets vestige side.

4.7. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder. Planlegger mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8. Planområdet berører en mindre del av et registrert beiteområde for rådyr. Planlegger 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.

Det anses at nml § 9 er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag og lokalkunnskap.

4.7.1. Estetisk og kulturell verdi

Planområdet og området omkring er preget av eksisterende steinbrudd i Lundefjelle på østlig side hvor NVE over mange år har tatt ut stein til elevforbygninger langs Reisaelva. Steinbruddet er ikke i drift i dag. I nærområdet til steinbruddet er det lagret diverse overskuddsmasser.

Utenom at området har vært brukt som utmark og beitemark for jordbruket inn til ca. 1980-tallet, var Høgegga bebygd med brakker og plasser under andre verdenskrig. I dag er området avgrenset fra beitemark med gjerde lang fjellfoten av Lundefjellet.

Nord-Troms Museum har foretatt enklere kartlegging av bygg og anlegg i Høgegga-området med tilknytning til 2. verdenskrig og tysk aktivitet i området under krigen.

De fleste fysiske rester fra krigsårene er bebygd eller fjernet ved utbygging av Høgegga boligfelt. Sørvest utenfor planområdet, ca. 400 fra sørlig grense for planområdet ligger området som i dag kalles "Tyskebrønnen".

4.7.2. Kulturminner og kulturmiljø

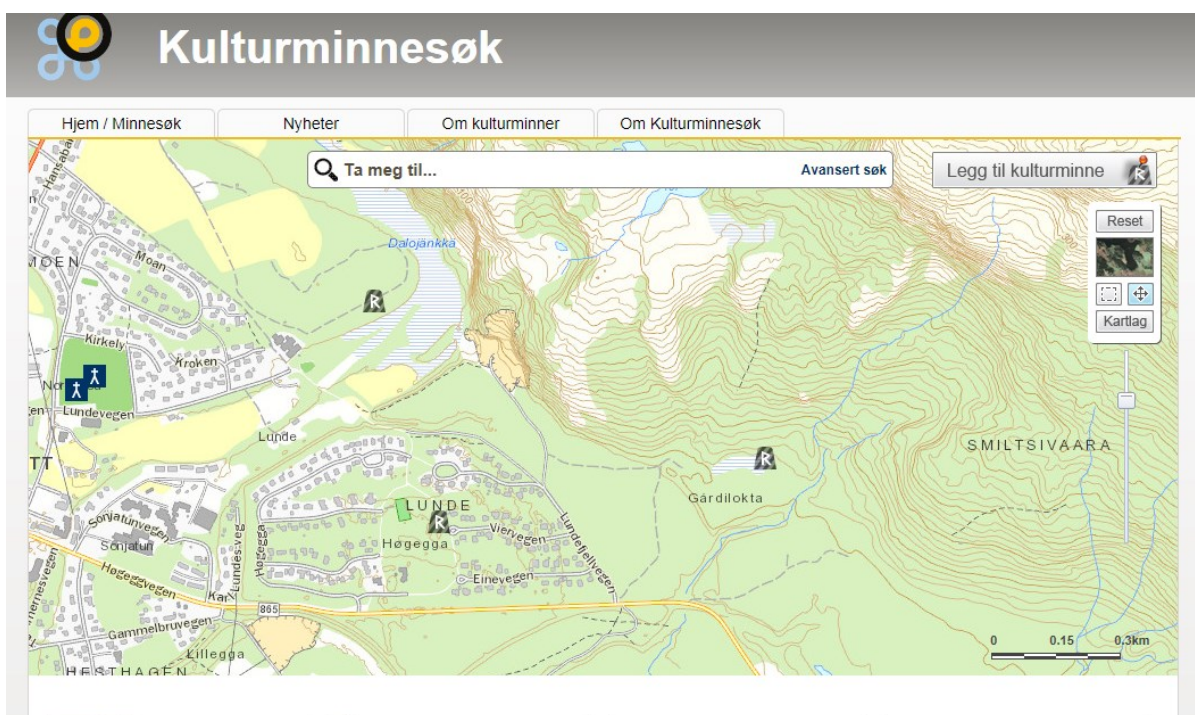
Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, jfr. søk i kulturminnesok.no 08.08.2016. Nord Troms Museum har imidlertid gjennom sitt KIK-prosjekt som omfatter registrering av kulturminner fra 2.verdenskrig, gjort 17 registreringer av groper og grøfter innen og nær planområdet B54.



Kulturminne- registreringer fra KIK-prosjektet gjort av Nord Troms Museum

I korrespondanse med Nord-Troms Museum opplyses det at registreringene vil bli lagt inn i kulturminnesok.no til våren 2016 og forutsetter at registreringene tas hensyn til i planarbeidet.

Nærmeste registeret kulturminne ligger ca. 200 meter utenfor og nord i området Dalojänkkä. Ca. 350 meter øst for planområdet i området Gardilokta er registrert kulturminne. Det tredje registeret kulturminne i nærområdet befinner seg inne i eksisterende Høgegga boligfelt.



Kartutsnitt fra nettstedet kulturminnesok.no med registrerte kulturminner

4.7.3. Naturverdier

Regulering av naturareal til bl.a boligformål vil alltid ha en virkning på natur og miljø. Det er et mål at tilretteleggingen ikke skal ødelegge eller reduseres naturverdiene i og omkring området som tilrettelegges og utbygges.

Med naturverdier menes verdier som det mangfold av arter som finnes i luft , land og vann, naturtyper og områdes med spesielle verdier , såkalt inngrepsfrie områder.

I umiddelbar nærhet til planområdet ligger Lundefjellet som i generasjoner har vært utmark og beitemark for husdyr og rein og fjell for jakt og fangst. I nyere tid har Lundefjellet fått større betydning som rekreasjonsområdet for både fastboende , besøkende og turister. Våtmarksområdet Dalojenka nord for planområdet anses å ha en spesiell verdi med sitt artsmangfold og karakteristiske naturtype og er spesielt aktivt brukt i undervisningen ved Moan skole.

Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Reisavassdraget, som er et vernet vassdrag. Vernegrunnlaget er vassdragets størrelse, beliggenhet og mangfold.

Ved kontroll 15.07.2015 på Miljødepartementets nettside vedr. inngrepsfrie områder (INON), vises det at planforslaget ikke berører inngrepsfrie naturområder (INON). Arealet ligger i sin helhet ca. 1 km eller mer fra nærmeste grense til inngrepsfrie naturområder (MD, INON /Artsdatabanken/Artskart 15.07.2015).

Sommeren 2009 ble det gjennomført ei kartlegging av verdifulle naturtyper i Nordreisa (Ecofact rapport: 15-2010).

Basert på søk i kunnskapsbasen Tromsatlas og allmenn kunnskap om området så er det ikke avdekket at tiltaket truer vernet naturmangfold, arter, naturtyper eller inngrepsfrie områder.

Det er ingen registreringer i naturbase eller artskart som tilsier at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med trua eller sårbare arter og/ eller naturtyper. Vi anser vår kunnskap på området jamfør NML § 8 å være god. Kunnskap er hentet fra naturbase (Artsdatabanken) og artskart datert den 15.05.2015.

Den samlede belastningen jamfør NML § 10 på de berørte økosystemene er vurdert til å være liten. Tiltakshaver er i likhet med Nordreisa komme opptatt av å ivareta stedlig vegetasjon og kulturlandskapet innenfor tiltenkte reguleringsplan. Tiltakshaver er således klar over ansvaret i forhold til å unngå å begrense skade på naturmangfoldet, dette i tråd med NML § 12. NML §§ 9 og 11 vurderes til å ikke være relevante for saken.

Den største delen av planområdet består av utmark og uproduktiv skog. Det øvrige arealet består av åpen fastmark. Planområdet støter i nord mot Dalojenka våtmarksområde.

I planbeskrivelse for områderegulering for Lundejordet utført av Nordreisa kommune er det følgende beskrivelse av naturverdier i Dalojenka våtmarksområde :

"Planområdet berører lengst øst et vinterbeiteområde for rådyr (Capreolus capreolus) med verdi B, jf. naturbase 23. april 2014. Beiteområdet er i sin helhet estimert til å dekke 1 593 692 daa hvorav ca. 10 daa berøres av planområdet. Det anses ikke at dette inngrepet i beiteområdet er truende for rådyrbestanden i området

Deler av Dalojenka er en lokalt viktig naturtype, «kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti», med verdi C. Naturtypens areal er på 49 daa hvorav 0,1 daa berøres av planforslaget. Lokaliteten ligger på Storslett mellom Lunde og Holtet. Lokaliteten er avgrenset av bebyggelse i sørvest (Lunde skole) og foten av Båtfjellet i nordøst. Deler av lokaliteten er fysisk avgrenset av gjerder, da det er gammel beitemark i området mellom Båtfjellet og lokaliteten. Lokaliteten er en kroksjø som er en avsnørt elvebue (meanderbue) av Reisaelva (E03). Det er noe flommarkskog rundt lokaliteten med innslag av både gråor, bjørk og enkelte vierarter som sølvvier, svartvier og ullvier.

Flaskestarr, sennegrass og nordlandstarr er dominerende starrarter. Større områder med bukkeblad og partier med elvesnelle. Området er potensielt viktig for amfibier (buttsnutefrosk) og flere sjeldne vanninsekter men dette ble ikke registrert under feltbefaringen. Lokaliteten får verdi C fordi det er en godt utviklet kroksjø med en større omkringliggende lavlandsmyr. I nedre del av Reisa dalen er slike lokaliteter sjeldne da de har blitt dyrket opp eller blitt fylt igjen for bolig og næringsbygg. Denne lokaliteten vil derfor være en viktig lokalitet for planter og dyr som er spesielt knyttet til slike habitater. I tillegg så har den en lokalt viktig verdi for skolen som bruker lokaliteten til undervisning og utelek. Området brukes noe til uteaktiviteter og undervisning, men utbygging og gjenfylling av lokaliteten utgjør den største trusselen. Naturverdiene bevares best hvis området får ligge i fred for inngrep.

I artsdatabanken kartløsning artskart er det, per 22. mai 2014, registrert en rekke sommerfuglarter innenfor planområdets avgrensning, men ingen av disse er på rødlista. Alle har rødlistestatus livskraftig (LC), utenom gullkantengmott (Loxostege sticticalis) som har status ikke egnet (NA)."

4.8. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

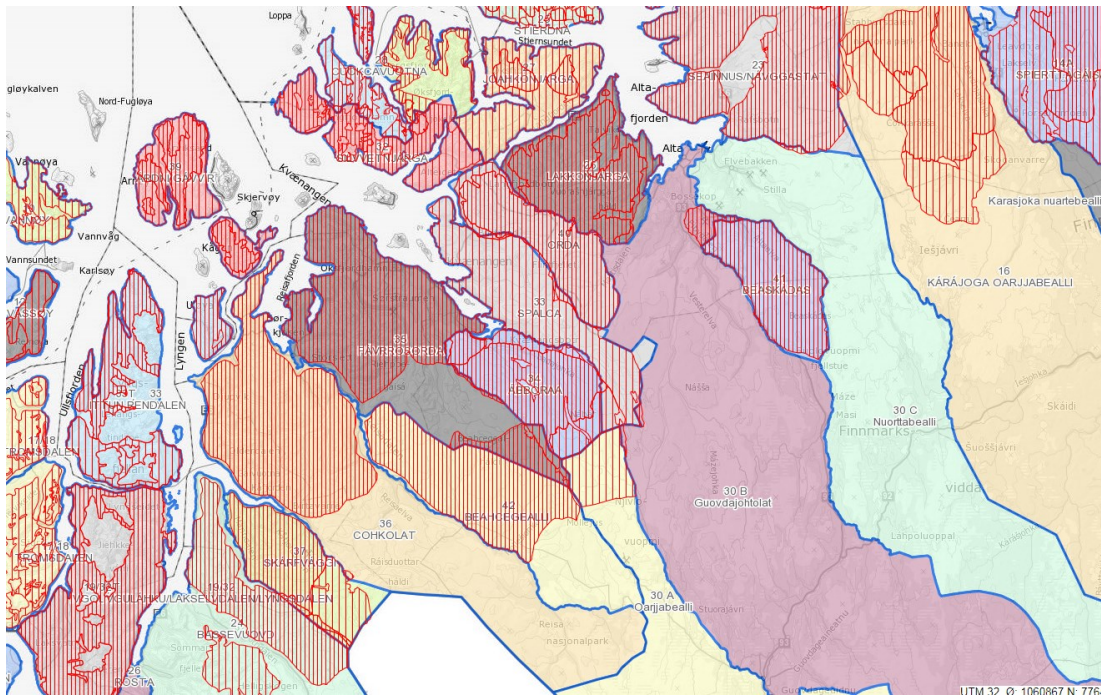
Planområdet er i dag bruk som rekreasjonsområde for hele Storslett-området og for boligområdene omkring. Dalojenka og utmarka under Lundfjellet og Lundefjellet er viktige rekreasjonsområder for lokalbefolkningen og skoler og barnehagene i området. Gjennom planområdet går i dag allment brukte stier opp til Lundefjellet og turmål inne på Lundefjellet. Ved utbygging av området vil dagen kjøreveg til steinbruddet og adkomst til tursti til Lundefjellet bli sanert og adkomst erstattet med ny veg og parkeringsplass ved begynnelsen av turstien til Lundefjellet.

4.9. Landbruk og skogbruk

Ved at området er adskilt fra beitemark med sperregjerde langs foten av Lundfjellet har planområdet liten verdi som landbruksmark. Det befinner seg ingen oppdyrkede areal innen planområdet. Det anses ikke å være drivverdig skog innen planområdet. Utenfor planområdet ligger utmark som er i bruk som beitemark for sau, geit og rein.

4.10. Reindrift

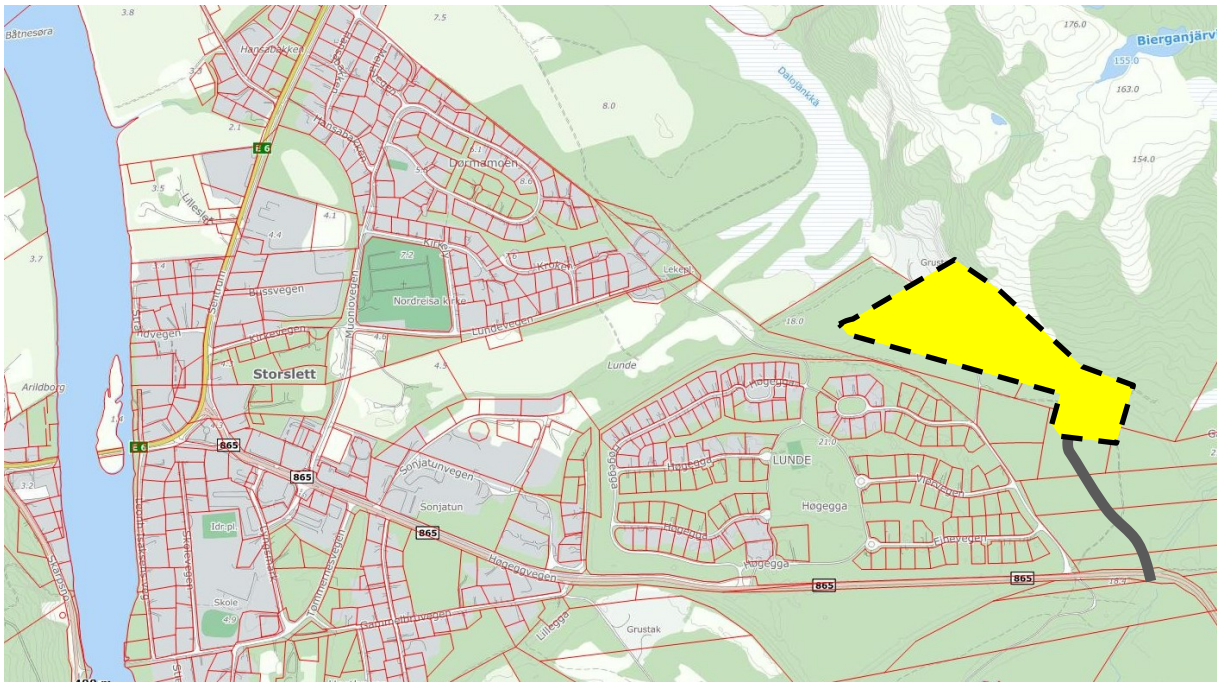
Planområdet ligger innenfor Favrosodda reinbeitedistrikt nr. 35. Grensa for reinbeitedistriktet er trukket i Reisaelva. Planområdet berører ikke flyttleier eller trekkleier. Det er ikke gjerder eller andre reindrifftsanlegg innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.



Utsnitt av nettstedet Reindrift. Sommerbeite markert

4.11. Trafikkforhold

4.11.1. Kjøreadkomst og vegsystem til planområdet



Vegadkomst til området er Lundefjellvegen fra FV865

Vegsystemet innen planområdet er boligvegen med avkjøring fra Lundefjellvegen. Lundefjellvegen har tilknytning til FV865 til Reisadalen. FV865 har tilknytning til E6 ved krysset i Storslett sentrum.

4.11.2. Trafikkmengde

Dagens trafikkmengde for FV865 er på ÅDT -1500/1200. Trafikkmengde for tilløpsveg i tiltenkte detaljregulering vil være på om lag ÅDT-300. Jfr. nettside hos Statens vegvesen.

Utbygging av Høgegga øst vil medføre økt trafikk ved avkjørsel/kryss ved FV865. Pr. juni 2015 betjener avkjørselen ca. 50% av boligene på Høgegga boligfelt dvs, ca, 60 boliger. Utbygging av Høgegga øst vil medføre en to til tre-dobling av trafikken langs Lundefjellvegen som adkomstveg til Høgegga øst.

4.11.3. Ulykkessituasjon

Man kjenner ikke til konkrete ulykker tilknyttet avkjøring fra FV865 eller trafikk lang Lundefjellvegen.

4.11.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerhet for myke trafikanter (syklende og gående) oppnås ved utbygging av gang- og sykkelveger området. Fra Høgegga boligområde går det i dag sykkel- og gangsti ned til Storslett sentrum langs FV865 og via Moan skole og Lundevegen.

4.11.5. Kollektivtilbud

Innenfor planområdet er det ikke utbygget et kollektivtilbud. En utbygging av Høgegga øst kan bidra til etablering av et kollektivtilbud med tilknytning til Storslett og Sørkjosen sentrum.

4.12. Barns interesser

Områdene er ikke kartlagt med tanke på barns bruk. Planområdet sammen Dalojenka og Lundefjellet anses å ha stor verdi for barn og unge til forskjellige former for utendørsaktiviteter. Det forutsettes at planlagt utbygging ikke forringer barn - unges tilgang til områdene omkring planområdet. Det planlegges to areal som lekeplasser. Disse har formålet nærlekeplass. Den østlige nærlekeplassen er også tiltenkt å ivareta gjennomgang for lokal tursti. Med denne lekeplassen vil det stilles krav til gjerding mot de to tilgrensende boligområdene.

4.13. Sosial infrastruktur

Planområdet som helhet ligger i nær tilknytning til skole, barnehage, kirke og helsetjenester. Storslett barnehage ligger ca. 1km fra Høgegga øst. Det er etablert ny barnehage, Kirkebakken barnehage ved Nordreisa kirke i 2015. I nordøst grenser arealet til Moan skole som er en barneskole fra 1.-7. trinn. Storslett skole med ungdomstrinn ca 1,2 km fra Høgegga. Rett sør ca. 0,5km fra planområdet ligger Sonjatun helsesenter og Distrikts psykiatris33k senter for Nord-Troms. Sør for Storslett bru befinner seg Halti kultur hus, sentralidrettsanlegg og Nord-Troms videregående skole.

4.14. Skolekapasitet

Per i dag er det ca. 600 elever i skolene i Nordreisa, fordelt på seks skoler (fire kommunale og to private). Moan (1.-4. trinn) og Storslett (5.-10. trinn) skole er nærmeste offentlige skoler til planområdet. Nordreisa Montessoriskole er en privatskole og barnehage lokalisert i Snemyr, ca 3,3 kilometer oppover FV865 til Reisadalen.

Nord-Troms videregående skole har ca. 450 elever og idrettslinjer for ski og ballspill. Nord-Norsk skilinj har sin tilknytning til Nord-Troms videregående skole.

4.15. Barnehagedekning

Nordreisa kommune har full barnehagedekning. Det er seks kommunale og fire private barnehager i kommunen. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt noen flere arealer som er tiltenkt nybygg og/eller utbygging av barnehager. Dette fremkommer også av kommuneplanens handlingsdel.

Pr. i dag er Høgegga barnehage nærmeste barnehage til planområdet. Kirkebakken barnehage, ca 1,1 kilometer fra planområdet, forventes i drift høsten 2015.

4.16. Annet: helesenter og samfunnshus

Sonjatun helsesenter og andre helsetjenester ligger i nærheten av planområdet. Nærmeste samfunnshus er Storslett samfunnshus med svømmehall. I tillegg har LHL-huset på Høgegga funksjon som samfunnshus.

4.17. Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt og vil være lett tilgjengelig for alle når den tekniske infrastrukturen i området blir bygget ut med bl.a. nye veier.

4.18. Teknisk infrastruktur

4.18.1. Vann og avløp

Området er lett tilgjengelig for tilknytning til eksisterende VA anlegg. Eksisterende VA-anlegg i området har ikke kapasitet til å dekke en full utbygging av Høgegga øst. Tilfredsstillende kapasitet kan utbygges i forbindelse med utbygging av vann- og avløp til Lundejordet.

4.18.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Med henvisning til kraftleverandør Ymber AS, er det behov for utbygging av ny nettstasjon for å sikre tilfredsstillende el-forsyning til planområdet. Denne nettstasjonen kan plasseres ved pumpestasjon minimum 5 meter fra pumpestasjonen.

Det vil også være behov for å plasser kabelfordelingskap i feltet.

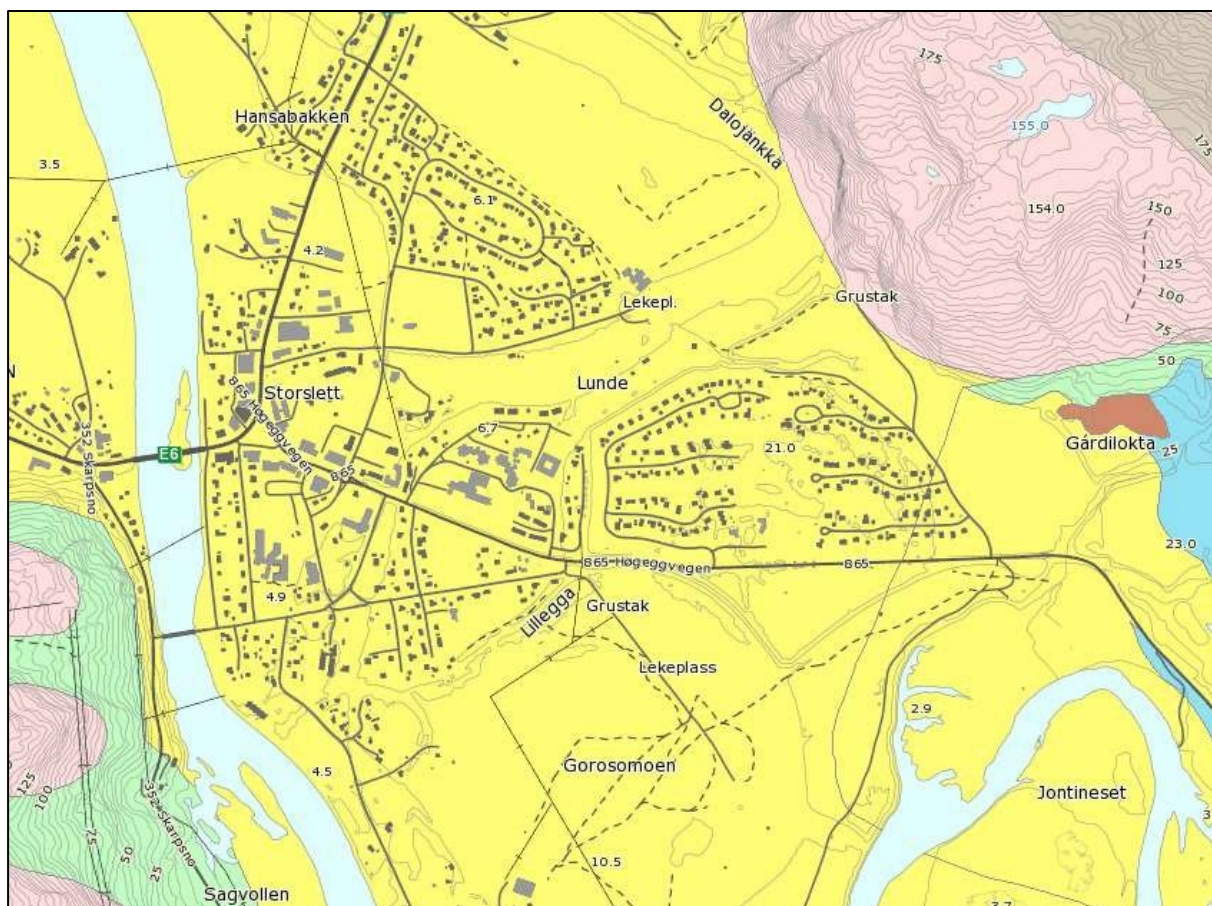
5. Risiko og sikkerhet.

En helhetlig risiko- og sikkerhetsvurdering er foretatt i egen ROS-vurdering.

5.1. Grunnforhold

Planområdet ligger på en elve- og bekkeavsetning (fluvial avsetning). Dette er materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, terrasser og vifter. Sand og grus dominerer, og materialet er sortert og rundet.

Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10 m. Det er ikke lokalisert marine avsetninger og fare for kvikkleir i eller i nærheten av planområdet. Stabiliteten i grunnen anses som god. Det går enkelte steder vann og avløpsnett i grunnen.



5.2. Risiko for ras og skred

Planområdet ligger ved foten av Lundefjellet og en mindre del av området ligger innfor aktsomhetsrådet for ras- og skredfarer i kommunens arealplan. Tiltakshaver har fått foretatt to vurderinger av ras- og skredfare-risiko.

- "NOTAT – SNØSKRED OG STEINSPRANG IFB MED PLANLAGT BOLIGFELT HØGEGGA ØST I NORDREISA KOMMUNE" er utarbeidet av skredeksperter Odd Rudberg i Norge AS.

Her gis følgende tilrådning:

Området framstår som lite utsatt for snøskred og det er usannsynlig at dette skal utgjøre noen fare for planlagte tiltak. Med hensyn til steinsprang må det gjøres en nærmere vurdering av kompetent instans, særlig ut i fra at det tidligere har vært sprenging av stein og anleggsvirksomhet i området som kan ha betydning for stabiliteten og evt gjenliggende løse steiner.

Tiltakshaver anbefales å ta kontakt med geoteknisk sakkyndig for nærmere avklaring og vurdering av dette. Det bør også foretas utsjekk hos kommunal planmyndighet mht tidligere drift / avslutning av anlegget og evt vurderinger.

- Notat Skredfarevurdering Høgegga øst Nordreisa er utarbeidet av teknisk rådgiver Multiconsult tilknyttet fagområdet Ingeniørgeologisk rådgivning, med ingeniør geolog Victor Isaksen som oppdragsleder.

Rapporten har følgende oppsummering:

Aktsomhetskart på skrednett.no indikerer at eiendommen ligger innenfor utløpsområde for steinsprang og snøskred.

Skråningen har en potensiell skredbane med utløp like øst for steinbruddet. Den lokale topografien i skråningen og den tette vegetasjonen gjør også at det ikke vil være reelle løseområder for snøskred.

På grunn av erosjonsprosesser i berget vil det kunne komme steinsprang i den samme skredbanen. Den vurderte faresonegrensen medfører at et mindre område mot nord på eiendommen ikke anbefales bebygd uten eventuelle tiltak. Aktuelle tiltak er her f.eks. bygging av voll/fanggrøft.

I følge Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er kravet til sikkerhet ved plassering av bygninger basert på 3 sikkerhetsklasser. Boliger og fritidshus er plassert i sikkerhets klasse S2, med største tillatte sannsynlighet for skred på 1/1000.

Vår vurdering er at faren for at den aktuelle eiendommen kan bli truffet av skred er større enn 1/1000 i et lite område nordøst på eiendommen, se fig. 3. På resten av eiendommen er det i henhold til gjeldende lovverk i plan- og bygningsloven og dens forskrift TEK 10 anledning til å føre opp boliger. Dersom det skal føres opp boliger innenfor faresonen markert i figur 3, må det utføres tiltak.



Figur 3. Utbyggingsområdet, undersøkt område og faresone S2 (1/1000).

Figur 2 illustrasjon fra skredfarevurdering foretatt av Multiconsult

Det er i plankartet for planforslaget tatt hensyn til tilrådingene i notatene ved at det ikke er anlagt boligtomter innenfor aktsomhetsområdet.

5.3. Risiko for flom og overvannsinntrening i kjeller.

Risiko for flom og over- og grunnvannsinntrening er tilknyttet snøsmeltingen i perioden april-mai-juni. I slutten av snø-smelteperioden , ofte i mai-juni står grunnvannsnivået oppe i dagen ved foten av Lundefjellet.

På grunn av overvannsproblematikk anbefales det fra teknisk avdeling at tiltenkte detaljregulering i sin helhet ikke skal inneholde byggetekniske løsninger med kjeller.

Detaljreguleringen vil derfor ikke inneholde byggetekniske løsninger med kjeller.

5.4. Støyforhold

Vi kjenner ikke til støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene.

5.5. Luftforurensing

Planområdet påvirkes ikke negativt av luftforurensning.

5.6. Eksplosive gjenstander fra 2.verdenskrig

Hele Høgegga-området var berørt av militære aktiviteter under 2.verdenskrig i form av brakkeforlegninger og lageranlegg. Etter anmodning fra Nord Troms Museum anbefales det at det før områder utbygges , foretas undersøkelse med metalldetektor før graving og bygging iverksettes.

6. Næring

Utenom landbruksvirksomheten i området , er det ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet .

7. Analyser/ utredninger

Det er ikke foretatt andre analyser eller utredninger en det denne beskrivelsen omfatter.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1. Konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning, men kommunen har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning.

Vesentlig del av planområdet (området B35 i arealplanen) er konsekvensvurdert i forbindelse med utarbeidelse av kommunens arealplan vedtatt 20.03.2015. Det anses derfor ikke behov for ytterligere konsekvensvurdering.

Understående beskrivelse av planforslaget gir en generell beskrivelse av planforslagets virkning på samfunn og miljø.

8.2. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. I forhold til de arealer som er avsatt i kommuneplanens arealdel er det kun gjort mindre justeringer og formålsendringer der dette har vist seg nødvendig. Det er lagt ut nye arealer til bebyggelse utover det som er lagt ut i kommuneplanens arealdel.

8.3. Planlagt arealbruk

8.3.1. Reguleringsformål

Det er satt av følgende reguleringsformål:

§12-5-1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (SOSI-kode : 1111)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (SOSI-kode : 1112)
- Lekeplass (SOSI-kode : 1610)
-

§12-5-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SOSI-kode : 2010)
- Kjøreveg (SOSI-kode : 2011)
- Parkeringsplasser (SOSI-kode : 2082)
- Annen veggrunn- teknisk anlegg (snødeponi) (SOSI-kode : 2018)
- Trase for teknisk infrastruktur (SOSI-kode : 2100)
- Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur med andre angitte hovedformål (SOSI-kode : 2900)

§12-5-3 Grønnstruktur

- Friområde (SOSI-kode : 3040)

8.4. Arealtabell

A realtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (21)	20,0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	18,9
Lekeplass (2)	2,5
Sum areal denne kategori:	41,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2)	0,3
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	0,6
Kjøreveg	0,1
Parkeringsplasser	1,0
Trase for teknisk infrastruktur (2)	1,8
Veg (7)	6,4
Sum areal denne kategori:	10,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Frionråde (4)	14,0
Sum areal denne kategori:	13,9
Totalt alle kategorier: 65,3	

8.5. Bebyggelsen.

Bebyggelse innen planområdet er planlagt til å bestå av 21 boligtomter for eneboliger med tomteareal på 0,9 daa til 1,1daa. Øvrige areal for boligbebyggelse er områdene TB1 til TB4 forutsatt utbygd med konsentrert tett boligbebyggelse. Denne bebyggelsen kan omfatte frittliggende småhusbebyggelse inntil 2 etasjer, flermannsboliger i 2 etasjer med 4 boenheter og felles inngang eller store bolighus inntil 3 etasje og mer enn 4 boenheter og felles inngang. I dette området antas det utbygd 50 til 70 boenheter. Endelig antall boenheter vil bli fastsatt gjennom detaljplanlegging og utbygging av veg, vann og avløp for planområdet.

8.6. Bebyggelsens høyde

Bygningenes høyder fastsettes i reguleringsbestemmelsene for planområdet.

Høyder og volum for spredt boligbebyggelse (eneboliger) i området forutsettes å være i samsvar med eksisterende og utbygd Høgegga boligfelt.

For byggefelt for tett småhusbebyggelse BKS1_1, BKS1_2 og BKS2 åpnes det i planbestemmelsen å bygge inntil tre etasjer.

8.7. Grad av utnytting ; ref. veileder og forskrift i kommuneplan

Utnyttingsgraden for frittstående bolighus med tilhørende garasje skal ikke overstige 30 %BYA og for rekke/kjedehus med garasje/garasjeanlegg ikke overstige 50 %-BYA. Dette gjøres gjeldende for Høgegga øst boligfelt.

8.8. Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er ingen næringsarealer innenfor planområdet.

8.9. Boligmiljø/ bokvalitet

Beliggenheten til planområdet er relativt attraktiv med tanke på kort avstand til sentrum, med ulike butikker, post, bank, skoler, barnehager, samtidig som det er nært til turterreng og friområder egnet for lek og fysisk aktivitet.

8.10. Vann og avløp. Tilknytning til og plan for teknisk 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.

Dagens kommunale anlegg for vann og avløp har kapasitet for å håndtere utbygging av ca. 25 eneboligtomter innen planområdet. Tilfredsstillende kapasitet oppnås ved utbygging av boligfelt og offentlige virksomhet i Lundejord området.

I konferanse med teknisk etat i Nordreisa kommune, er det avtalt at plassering /lokalisering av pumpestasjoner etc. foretas i forbindelse med teknisk prosjektering av vann- og avløpsanlegg når utbygging av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm) iverksettes.

Ved en eventuell overtakelse av kommunaltekniske anlegg (veg/vann/avløp) forutsettes det at anleggene er utført iht. kommunens krav til slike anlegg.

I hver bolig skal det monteres tilbakeslagsventil på avløpsledningen. Dersom vann- og avløpsanlegget er i henhold til Nordreisa kommunes norm og krav, kan kommunen overta drift av anlegget etter at anlegget er ferdigstilt. Vann- og avløpsnettets skal være utbygget for feltet for det gis tillatelse til igangsetting av bygg.

8.11. Trafikkløsning

8.11.1. Kjøreatkomst

Kjøreatkomsten til boliger skjer via ny adkomstveg.

Da veiene legges i et område som i utgangspunktet er flatt så vil det ikke være stigningsforhold av betydning langs veitraséene.

8.11.2. Krav til samtidig opparbeidelse

Det er en forutsetning at nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er utbygget før bygging av bygninger for varig opphold igangsettes.

8.11.3. Varelevering

Varelevering ivaretas gjennom eksisterende og planlagt veiareal, samt i fremtidige bebyggelsesplanen for arealer som måtte ha behov for dette.

8.11.4. Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er relativt flatt og anses å ha god tilgjengelighet for gående og syklende.

Planområdet har god tilknytning til eksisterende sykkel- og gangveger i tilliggende områder.

8.11.5. Miljøtiltak

Det er ikke planlagt noen spesielle miljøtiltak utover det som er fastsatt gjennom plan- og bygningsloven og andre gjeldene lover og forskrifter.

8.11.6. Universell utforming

Tiltak innen planområdet skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming (UU). Byggeteknisk forskrift TEK10 gir tekniske krav til byggverk, uteareal og miljø som skal sikre at krav til UU sikres. Plan- og bygningslovens § 11-9 punkt 5 samt krav til ikke-diskriminerende forhold, skal bidra til at UU ivaretas i planen.

Detaljer om hvordan problemstillinger rundt UU skal løses skal fremgå av detaljplaner der dette kreves. Felles uterom og alle arealer tilknyttet offentlig ferdsel skal så langt det er mulig ha universell utforming.

8.12. Lek- og uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel beskriver følgende krav til uteoppholdsareal:

a) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.

b) Ved etablering av blokkbebyggelse skal alle leilighetene ha tilgang til privat balkong på minimum 5 m².

c) Leiligheter skal ha tilgang til uteplasser med både morgen- og kveldssol.
(Utdrag slutt)

Uteoppholdsarealer innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse og til offentlig/privat tjenesteyting skal ivaretas gjennom planbestemmelsene og krav til situasjonsplan for arealene. Dette inkluderer for eksempel:

- Privat og felles uteoppholdsareal
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Lekeplasser
- Begrunnelse for ev. avvik fra vedtekter/normer
- Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon
- Offentlige friområder
- Arealstørrelse
- Turveier
- Atkomst og tilgjengelighet
- Sesongbruk
- Andre uteoppholdsarealer
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

8.13. Lekeplasser

Lekeplasser plasseres og utformes iht. arealplanens bestemmelser Vedlegg 1: Norm for lekeplasser.

Innen planområdet er det to lekeplasser/friareal beregnet for lek og opphold utendørs for barn i alle aldre. Lekeplass L er 1,4 daa og ligger sentralt innen planområdet.

Lekeplass L2 er 1,1 daa. Ingen boligareal for utbygging ligger mer en 200meter fra nærmeste lekplass. Det

befinner seg en lekeklass på hver side av adkomstvegen. Det forutsettes at max hastighet er 30km/t. Arealplanen funksjonskrav til belysning , universell utforming , flerbruk og variasjon gjelder for planforslaget.

Med arealplanens krav om 50m² lekeklass pr. enebolig vil det kreves min. 1050m² (21boliger x50m²/pr bolige). Lekeklassen L1 er på 1400m² og lekeklass L2 er på 1100m² og er derfor tilstrekkelig stor som lekeklass for eneboligbebyggelsen.

I feltene TB1 til TB4 forutsettes rekkehus og boligbygg inntil 3 etasjer. Det er på dette stadiet ikke mulig å anslå endelig antall boliger og leiligheter i dette området. Det forutsettes at arealplanens krav til 50m² pr. rekkehus eller min. 5 m² balkong ved blokkbebyggelse. Oppfyllelse av kravene forutsettes vist i situasjonsplanene for planlagt utbygging i feltene TB1 til TB4.

Lekeklassene forutsettes permanent utstyr med enklere lekeutstyr som sandkasse , disser og benk.

8.14. Landbruk og skogbruk.

Planområdet berører eksisterende landbruksvirksomhet i områdets østlige del. Del av eksisterende felles utmarksbeite er innenfor planområdet . Planområdet er avgrenset fra aktiv beitemark med sperregjerde langs foten av Lundefjellet. Planforslaget er lagt fram for Nordreisa sau og geit sankelag i eget møte 03.11.2015. Det foreligger eget referat fra møtet.

Sankelaget forutsetter at eventuelle justeringer av sperregjerde inkludert porter og passasjer mot Lundefjellet utføres på en funksjonell og estetisk måte og slik at gjerdets funksjon opprettholdes. Eventuell flytting av bekostes av tiltakshaver.

8.15. Kollektivtilbud

Ved et fullt utbygd planområdet omfattende ca. 21 eneboliger og 60 til 70 leiligheter aktualiseres behovet for kollektivtilbud.

8.16. Sosial infrastruktur

I tilknytning til planområdet ligger en vel utbygd sosial infrastruktur omfattende skoler, barnehager, samfunnshus, idrettsanlegg og sosiale møteplasser.

Planforslaget fører ikke til vesentlige endringer i sosial infrastruktur. Det forutsettes ikke utbygging av skoler og barnehager utover det som er beskrevet i gjeldende kommuneplan for Nordreisa kommune.

8.17. Avfallshenting

Avfallshåndteringen i planområdet vil inngå i den kommunale avfallshåndteringen utført av Avfallservice AS.

8.18. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det må tas hensyn til faresone H 3 – Ras og skredfare ved prosjektering og utbygging av boligområdet. Det forutsettes iverksatt avbøtende tiltak utenom generell informasjon om ras- og skredfarer i området. Det skal ikke være bygninger for varig opphold innenfor faresonen.

8.19. Stedets karakter

Stedets karakter vil påvirkes en god del av planforslaget sett fra de nærmeste naboene til planområdet. Arealene vil for naboene gå fra å være et relativt åpent utmarksområde til å bli et bebygget boligfelt. Ser man på Storslett -området som helhet vil konsekvensen av utbyggingen inngå som en naturlig del av eksisterende bebyggelse i nærområdet.

8.20. Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt i planforslaget basert på kunnskap om området beskrevet i pkt. 4.7.2 i planbeskrivelsen.

I uttalelse til varsel om oppstart fra Troms fylkeskommune i brev av 11.01.2016 beskrives det at det innenfor planområdet finnes groper, brønner og former i terrenget, trolig fra forlegninger på Høgegga fra 2.verdenskrig. Dette forholdet er avklart i konferanse med Nord-Troms Museum 18.03.2016 og basert på deres kunnskap fra KIK-prosjektet (registrering av kulturminner fra 2.verdenskrig) hvor det vises til 17 registreringer i og nær planområdet. I samrådet med Nord Troms Museum er det lagt inn en hensynssone c) som vernetiltak for disse registreringene.

Det anses ikke at kulturminner i området vil påvirkes negativt av planforslaget.

8.21. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

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

Planområdet berører en mindre del av et registrert beiteområde for rådyr.

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.

Det anses at nml § 9 er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag, og det vil derfor ikke

komme til anvendelse i denne saken.

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 ivarettatt. Det gjelder også for nml § 11, om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøforringelse.

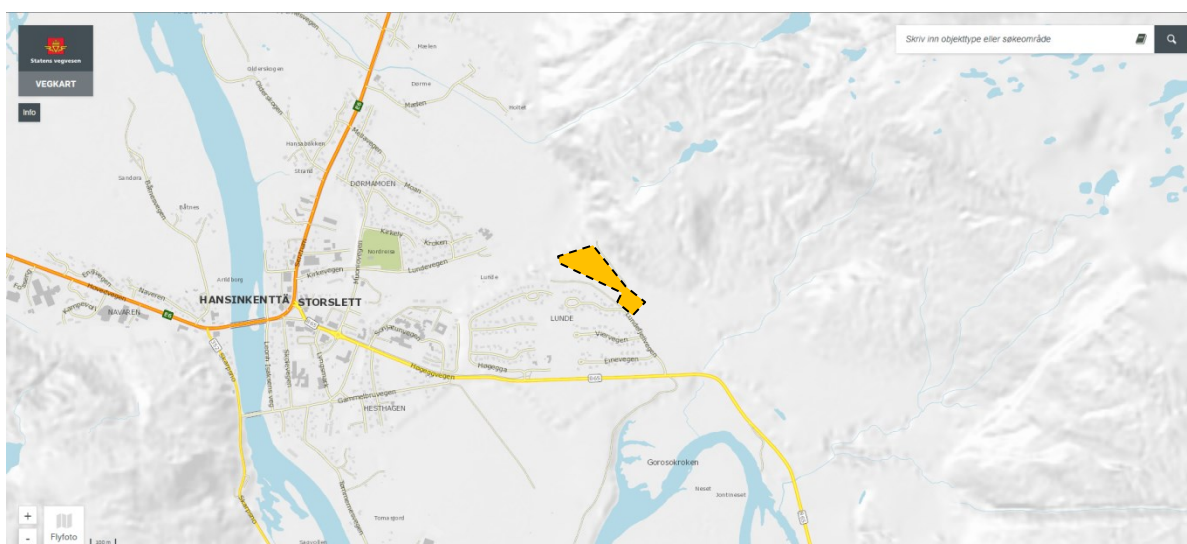
8.22. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Lokalisering og utbygging av planområdet vil berøre dagens bruk av området og Lundfjellet som rekreasjonsområde. Det er derfor lagt til rett for parkering og adkomst til ovenforliggende fjellområder via parkeringsplass ved Steinbruddet og innregulerte adkomster som friområder fra adkomstvegen innen planområdet.

8.23. Trafikkforhold

Informasjon om trafikkforhold er hentet fra Statens vegvesens Vegkart (Se illustrasjon pr. 29.10.2015). Adkomst til Høgegga øst skjer fra FV865 via Lundefjellvegen. FV865 er tilknyttet E6 ved Storslett sentrum. Trafikkmengden målt i ÅDT (årsdøgnetrafikk) har følgende omfang pr. november 2015:

- Ved kryss E6/FV865 : ÅDT _ 3250
- Ved kryss FV865 / Lundefjellvegen :
mot E6: ADT-1500 , mot Reisadalen : ÅDT-1200 , mot Lundefjellvegen : ÅDT (1500-1200) -300.



Høgegga boligfelt er i dag tilnærmet fullt utbygd og har som overstående beregning viser ÅDT på 300. Høgegga øst antas å få en samlet utbygging på 60 til ca. 150 boenheter , avhengig av utbygningsform. Det må forutsettes at trafikken avkjøring til Lundefjellvegen

fra FV865 kan øke fra ÅDT 300 til ÅDT 600-800.

8.24. Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt ved at det avsettes areal til lekeplasser iht. til kommunen retningslinjer i arealplanen. Området har lett tilgang til natur og utmark som arena for lek og fysisk aktivitet. Det er planlagt to lekeplasser på henholdsvis 1,4 dekar og 1,1 dekar.

8.25. Universell tilgjengelighet

Felles uterom og alle arealer tilknyttet offentlig ferdsel skal så langt det er mulig ha universell utforming. Dette avklares gjennom framtidige detaljplaner og situasjonsplaner.

Universell utforming (UU) er en langsiktig nasjonal strategi som har som formål å gjøre samfunnet mer tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Denne strategien følges ved gjennomføring av tiltak innen planområdet.

Tiltak innen planområdet skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming. Byggeteknisk forskrift TEK10 gir tekniske krav til byggverk, uteareal og miljø som skal sikre at krav til UU sikres. Plan- og bygningslovens §5-1 og §5-1 vedrørende medvirkning og høring samt krav til ikke-diskriminerende forhold, skal bidra til at UU ivaretas i planen. I avgrensning av området som skal vurderes universelt utformet, bør også nærområder utenfor planområdet vurderes med hensyn til universell tilgjengelighet.

"Prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg" utgitt i mars 2013 forutsettes anvendt for planen og tiltak i planområdet.

Utgangspunktet for verktøyet er byggeteknisk forskrift (TEK10) med utdrag fra tilhørende veiledning relatert til universell utforming av publikumsbygg. Endringene som ble gjort i veiledningen til TEK10 1. april 2013, er innarbeidet i verktøyet.

Planområdet er flatt og ligger vel tilrette for universell tilgjengelighet.

Øvrige bygningsmessige utforming skal skje i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming og TEK10. Utvendig lekeplass ligger vel tilrette for gjennomføring av universell utforming både med hensyn til adkomst, utforming av lekeplasser og valg av lekeapparater.

8.26. Risiko- og sikkerhetsvurdering. ROS

Utbygging av 21 eneboliger og totalt ca. 150 mindre og tettere bygde boenheter vil bidra til økt trafikk og flere mennesker i aktivitet. En helhetlig risiko- og sikkerhetsvurdering er foretatt i en egen utredning. Utredningen konkluderer med at det ikke er risiko- og sikkerhetsmessige forhold som er til hinder for utbygging som planforslaget viser.

8.27. Jordressurser/landbruk

Kommunens strategi har i arealplanprosessen vært å ta i bruk små, inneklemte jordbruksarealer i sentrumsområdene til utbyggingsarealer for å oppnå en ønsket fortetting. Gjennom dette har en unngått berøring av viktigere jordbruksarealer som grenser til sentrum, jf. hensynssone for jordbruk og temakart for jordbruksarealer i sentrum.

8.28. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Nordreisa kommune legger til rette for utbygging med hensyn til kommunalteknisk anlegg og infrastruktur.

Utbyggingen fordrer ingen offentlig investeringer i form av infrastruktur som vann, veg eller avløp eller offentlige tjenester som skole, barnehager etc.

Ved en eventuell overtakelse av kommunaltekniske anlegg (veg/vann/avløp) forutsettes det at anleggene er utført iht. kommunens krav til slike anlegg.

8.29. Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget anses å ha vesentlig betydning for lokalt og regionalt næringsliv. Boligområdet er blitt til på grunnlag av privat initiativ. Utvikling og utbygging av området vil utføres av lokale næringsaktører. Tilgang på boligtomter er av stor betydning

8.30. Interessesmotsetninger

Det er ikke avdekket interessesmotsetninger i løpet av planprosessen.


8.31. Innkomne innspill

Alle grunneiere, naboer og andre berørte parter har fått tilsendt varsel om oppstart per brev datert 30.11.2015.

Innspillsfristen for planforslagets varsel om oppstart var satt til 11.01.2016.

Det har kommet inn følgende skriftlige innspill til varsel om oppstart:

1. Brev fra Sametinget datert 06.01.106


Samediggi
Avjovdigeidnu 50
9720 Karasjohka

Telefon: +47 78 47 40 00
www.samediggi.no
samediggi@samediggi.no

Årregeidder:
Mandag - Fredag
08.00 - 15.30

KONZEPT Arkitektur Bygg og Plan
Flomstadveien 1
9151 STORSLETT

ÁSSEMEANNUDEADDJIVSAKSBEHANDLER: DIN GUVJDERES REF. MIN GUVJÁR REF. BEAIVDATO
André Nilsen, +47 78 48 42 79 15/5961 - 2 06.01.2016
andre.nilsen@samediggi.no Árrmut go váiddat oktavuoat/
Oppgis ved henvendelse

Innspill til reguleringsplan - Gbnr 13/2, 124 og 52/3, Høgegga øst - Nordreisa kommune

Vi viser til deres brev av 30.11.2015.

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av bestemmelsene i den endelige reguleringsplanen og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Bestemmelsen bør også angis i forbindelse med enkelttiltak innenfor området. Vi minner også om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet i følge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.


Vi gjør forøvrig oppmerksom på at dette innspillet bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Troms fylkeskommune.

Dearvuodoaguin/Med hilsen

For: *Sigje Horreman*
Andreas Stångberg
fagajodiheddji / fagleder

André Nilsen
André Nilsen
ráddëaddi/rådgiver

Kopija/Kopi til:
Troms fylkeskommune Romssa Kulturetaten 9296 TROMSØ
fykkasuokkan



Plankonsulentens kommentar:

Hensyn og aktsomhet til kulturminner er i varetatt i planbestemmelsene.

2. Brev fra Troms fylkeskommune datert 11.02.2016



TROMS fylkeskommune
ROMSSA fylkaskasuhkan

Stabssjef

KONZEPT arkitektur Bygg og Plan
Flomstadveien 1

9151 STORSLETT

Vår ref.:
15/7248-4
Løpenr.:
1097/16

Saksbehandler:
Signe Stoll
Tlf. dir.innvalg:
77 78 81 84

Arkiv:
L12 SAKSARKIV
Deres ref.:

Dato:
11.01.2016

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART - REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT HØGEGGA ØST PÅ STORSLETT I NORDREISA KOMMUNE

Fylkeskommunen skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Fylkeskommunen har etter folkehelsesloven også et folkehelseansvar innenfor sine sektorer. Fylkeskommunens innsigelseskompetanse i plansaker etter plan- og bygningsloven inkluderer kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming, fylkesveger og havbruksinteresser/akvakultur.

Viser til deres oversendelse, datert 30.11.2015. Planavdelingen hos stabssjefen gir her en samordnet uttalelse fra fylkeskommunen på vegne av våre ulike fagetater.

Planens formål er å legge til rette for boligbygging med 21 frittliggende boligtomter og ca. 19 dekar for tett boligbebyggelse samt veger og uteoppholdsareal. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

Planområdet ligger nært sentrumsområdet på Storslett og funksjoner som brukes i det daglige. Utvikling av kompakte tettsteder og et transportbesparende areal- og utbyggingsmønster er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene. Sykkelløp, kollektiv og gange må tilrettelegges for, og prioriteres, mens biltrafikk og bilparkering begrenses. Vi ber om at det i den videre planleggingen også tas hensyn til tilgang til friluftsområder. ✓

Bebyggelsesmønster

Gode omgivelser gir folkehelse og trivsel. I følge plan- og bygningslovens § 1, 5. ledd, skal estetisk utforming av omgivelsene ivaretas. Planen innebærer en utbygging nært eksisterende bebyggelse. Det er viktig å ta hensyn til hvordan nye bygg på en best mulig måte kan spille sammen med det eksisterende miljøet når man fastsetter bestemmelser for utforming, utnyttelsesgrad og plassering.

Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankgiro	Org.nr.
Strandveien 13	77 78 80 00	77 78 80 01	4700 04 00064	NO 864 870 732
Postadresse	Ennst mottak		Internettadresse	

Kulturminnevernet

Innenfor området som er omsøkt boligfelt er det registrert en lang grop, samt en rekke mindre groper, formet som to rekker langs kanten av en terrasse i terrenget. Gropene er små og uniforme i utseendet og er trolig spor etter gjerder og skyttergroper.

Trolig er dette tilknyttet forsvaret av forlegningen på Høgegga fra 2. verdenskrig, som i stor grad er utslettet av eksisterende boligfelt. Det er bevart tufter etter fire nedgravde polarbrakker på flaten som utgjør Høgegga. Trolig er dette minner etter en av de største leirene sentralt på Storslett/i Sørkjosen. Det foreligger informantopplysninger om brønner og andre tufter som så langt ikke har blitt gjenfunnet i området, og registreringene har trolig ikke avdekket alle krigsminner i et område med høy konsentrasjon av aktivitet.

Registreringen er gjort av Nord-Troms museum i forbindelse med kommunens deltakelse i KIK-prosjektet. Her blir lokale kulturminner registrert og kartfestet. Formålet med arbeidet er å øke kommunenes kunnskap om kulturminner og at dette kunnskapsgrunnlaget skal benyttes i arealbrukssammenheng.

Hele eller deler av kulturminnefeltet bør reguleres inn som hensynssone c), med bestemmelse om vern. ✓ ?

Tiltakshavers meldeplikt etter *Lov om kulturminner av 1978* bes framgå i planen.

Med vennlig hilsen

Stine Larsen Loso
plansjef

Signe Stoll
arealplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Kopi:
Fylkesmannen i Troms, Postboks 6105, 9291 TROMSØ
Statens vegvesen, Region Nord, Postboks 1403 8002 BODØ

Harald Johnsen

Plankonsulentens kommentar:

Planforslaget anses å være i samsvar med Fylkeskommunens retningslinjer for planlegging av boligområder tilsvarende området Høgegga øst.

3. Brev fra Statens vegvesen datert 22.12.2015



28/12/15

Statens vegvesen

Konzept Arkitektur Bygg og Plan
Flomstadveien 1
9151 STORSLETT

Behandlende enhet: Region nord	Saksbehandler/telefon: Kjell Vang / 77617310	Vår referanse: 15/247081-2	Deres referanse:	Vår dato: 22.12.2015
-----------------------------------	---	-------------------------------	------------------	-------------------------

Uttalelse til oppstartsvarsel på detaljreguleringsplan for Høgegga boligfelt på Storslett i Nordreisa kommune

Det vises til skriv datert 30.11.2015, hvor det meldes oppstart på detaljreguleringsplan for Høgegga boligfelt på Storslett.

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riks- og fylkesveg. Vi har også ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, vognnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig sektormyndighet på vegtransportområdet.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger, veger og uteoppholdsarealer. Hele planområdet er lokalisert og tilknyttet kommunale veger.

Som statlig sektormyndighet innenfor vegtransportområdet har vi følgende innspill til oppstartsvarslet;

Tilrettelegging og opparbeidelse av infrastruktur

Vegvesenet har tilgjengelig en rekke nettbaserte håndbøker til bruk i den videre detaljplanleggingen. Tilrettelegging for myke trafikanter, fortausløsninger, oversiktlige kryss og atkomstløsninger og universell utforming m. m er forhold som forventes prioritert og ivaretatt i detaljplanleggingen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Postboks 1403

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no

Kontoradresse
Mellomveien 40
9007 TROMSØ

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

Eventuelle spørsmål i saken kan rettes til undertegnede.

Vegavdeling Troms

Med hilsen



Yang Kjell
Senioringeniør

Kopi

Fylkesmannen i Troms, Postboks 6105, 9201 TROMSØ

Troms fylkeskommune, Postboks 6600, 9296 TROMSØ

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Tekst for godkjenning settes inn ved ekspedering.

Plankonsulentens kommentar:

Innspil /orientering fra Statens vegvesens anses å være ivaretatt i planforslaget.

4. Brev fra Fylkesmannen i Troms datert 09.12.2015.



Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni

18/12/15

Saksbehandler
Lone Alien Høgda

Telefon
776422136

Vår dato
09.12.2015
Deres dato
30.11.2015

Vår ref.
2015/6792 - 2
Deres ref.

Arkivkode
421.4

Konzept Arkitektur Bygg og Plan
Fløstadvegen 1
9151 STORSLETT

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan for Høgegga boligfelt i Nordreisa kommune

Fylkesmannen viser til ovennevnte sak med høringsfrist 11. januar 2016. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse. Tiltaket (B35) er i tråd med kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune.

Planen går inn i Fylkesmannens «Innsigelsesprosjekt». Ordningen gir Fylkesmannen fullmakt til å samordne og eventuelt avskjære innsigelser fra statlige myndigheter.

Plan og bygningsloven gir som utgangspunkt kommunen myndighet til å bestemme arealbruken innen sitt geografiske område forutsatt at dette skjer etter lovens bestemmelser og i tråd med retningslinjer som er gitt av nasjonale og regionale myndigheter. Vi viser for øvrig til:

- *Retningslinjer for bruk av innsigelse og klage på kommunal arealdisponering* som dere finner her [Retningslinjer for bruk av innsigelse og klage på kommunal arealdisponering](#)
- Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune

Fylkesmannen stiller seg til disposisjon for råd/veiledning i det videre planarbeidet

Med hilsen

Per Elvestad
plandirektør

Oddvar Brenna
fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevne signaturer.



Plankonsulentens kommentar:

Innspill fra Fylkesmannen anses å være ivaretatt i planforslaget.

9. Avsluttende kommentar

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet med bakgrunn i tilgjengelig, kjent og relevant kunnskap for å kunne følge opp kommuneplanens arealdel.

Beskrivelse slutt.