

Detaljregulering

Hansvoll boligområde

Planbeskrivelse

Plan ID: 19422017_004

Utarbeidet av: Unikus AS

Dato: 14.02.18

Høringsfrist: 8. mai 2018

UNIKUS



**Nordreisa
kommune**

Innhold

1	Bakgrunn.....	6
1.1	Hensikten med planen.....	6
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3	Tidligere vedtak i saken	6
1.4	Utbyggingsavtaler.....	6
1.5	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planprosessen.....	7
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	7
2.1.1.	Medvirkning.....	7
2.1.2.	Varsel om oppstart	7
2.1.3.	Planprogram	7
2.1.4.	Høring og offentlig ettersyn	7
3	Planstatus og rammebetingelser.....	8
3.1	Overordnede planer	8
3.1.1.	Fylkeskommunale planer	8
3.1.2	Kommuneplanens arealdel evt. Kommunedelplaner.....	8
3.2	Gjeldende og tilgrensende planer	8
3.3	Temaplaner.....	9
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	10
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1	Beliggenhet.....	10
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
4.3	Stedets karakter	11
4.3.1.	Struktur og estetikk	11
4.3.2.	Eksisterende bebyggelse	11
4.4	Landskap.....	12
4.4.1.	Topografi og landskap	12
4.4.2.	Solforhold og lokalklima	15
4.4.3.	Estetisk og kulturell verdi	16
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
4.6	Naturverdier	16
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
4.8	Landbruk.....	18
4.9	Trafikkforhold	18
4.9.1.	Kjøreatkomst	18
4.9.2.	Vegsystem	18
4.9.3.	Trafikkmengde.....	19

4.9.4. Ulykkessituasjon	19
4.9.5. Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	19
4.9.6. Kollektivtilbud.....	19
4.10 Barns interesser.....	19
4.11 Sosial infrastruktur	20
4.11.1 Skolekapasitet	20
4.11.2. Barnehagedekning.....	20
4.11.3. Annet	20
4.12 Universell tilgjengelighet.....	20
4.13 Teknisk infrastruktur	20
4.13.1. Vann og avløp.....	20
4.13.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	21
4.14 Grunnforhold.....	22
4.14.1. Berggrunn og løsmasser	22
4.15 Støyforhold	22
4.16 Luftforurensing.....	23
4.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	23
4.17.1. Rasfare.....	25
4.17.2. Flomfare	26
4.17.3 Ekstremvær: Vind, nedbør og kulde.....	29
4.17.4 Støy.....	30
4.17.5. Luftforurensing og forurensing i grunnen	30
4.17.6. Beredskap og ulykkesrisiko	31
4.17.7. Andre relevante ROS tema	32
4.18 Næring.....	33
4.19 Analyser/ utredninger	33
5. Beskrivelse av planforslaget	33
5.1 Planlagt arealbruk.....	33
5.1.1 Reguleringsformål	33
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	34
5.2.1 Boligbebyggelse Frittliggende (1111)	34
5.2.2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (1112).....	34
5.2.3. Veg (2010)	34
5.2.4 Lekeplass (1610)	35
5.2.5. Naturområde –grønnstruktur (3020)	35
5.2.6. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål.....	35
5.2.7. Annen veggrunn –tekniske anlegg	35

5.3. Gjennomgang av aktuelle hensynssoner.....	35
5.3.1. H 190 F – Sikringszone Sørkjosen Lufthavn	35
5.3.2. H 190 VA – Sikringszone hoved-avløpsledning.....	35
5.3.3. H 320 – Faresone flomfare	35
5.3.4 H 370 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).....	36
5.4. Bebyggelsens plassering og utforming.....	36
5.4.1 Bebyggelsens høyde	36
5.4.2 Grad av utnytting.....	36
5.4.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	36
5.4.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	36
5.5. Boligmiljø/ bokvalitet	36
5.6. Parkering	36
5.7 Tilknytning til infrastruktur.....	37
5.8 Trafikkløsning	37
5.8.1 Kjøreatkomst	37
5.8.2 Utforming av veger.....	37
5.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse	37
5.8.4 Varelevering	37
5.8.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	37
5.8.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	38
5.9 Planlagte offentlige anlegg.....	38
5.10 Miljøoppfølging	38
5.11 Universell utforming.....	38
5.12 Uteoppholdsareal.....	39
5.13 Landbruksfaglige vurderinger.....	39
5.14 Kollektivtilbud.....	39
5.15 Kulturminner	39
5.16 Sosial infrastruktur	39
5.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	39
5.18 Plan for avfallshenting.....	39
5.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	39
5.20 Rekkefølgebestemmelser	40
6 Konsekvensutredning.....	40
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	40
7.1 Overordnede planer	40
7.2 Landskap.....	40
7.3 Stedets karakter	40
7.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	41

7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven jf. nml § 8	41
Det ingen registrerte viktige.....	41
7.6 Uteområder	41
7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	41
7.8 Trafikkforhold	41
7.8.1 Vegforhold	41
7.8.2 Trafikkøkning/reduksjon	41
7.8.3 Kollektivtilbud.....	42
7.9 Barns interesser.....	42
7.10 Sosial infrastruktur	42
7.10.1 Skolekapasitet	42
7.10.2 Barnehagekapasitet.....	42
7.10.3 Annet	42
7.11 Universell tilgjengelighet.....	42
7.12 ROS	42
7.12.1 Flomfare	42
7.13 Jordressurser/landbruk	43
7.14 Teknisk infrastruktur	44
7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	44
7.16 Konsekvenser for næringsinteresser.....	44
7.17 Interessesmotsetninger	44
8 Inkomne innspill	45
8.1 Merknader til varsel om oppstart	45
10.01.18 – Statens vegvesen	45
11.01.18 – Troms Fylkeskommune.....	46
12.01.18 – Troms fylkeskommune	47
06.02.18 – Troms Fylkeskommune.....	47
05.02.18 – Fylkesmannen i Troms.....	48
12.02.18 – Sametinget.....	48
9. Avsluttende kommentar.....	49

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av boligområde for sentrumsnært konsentrert småhusbebyggelse.

Sandøy Bygg Eiendom AS er grunneiere. Planområdet er på totalt 11100.4 m². Av dette er 729,2 m² avsatt til friområde og grønt.

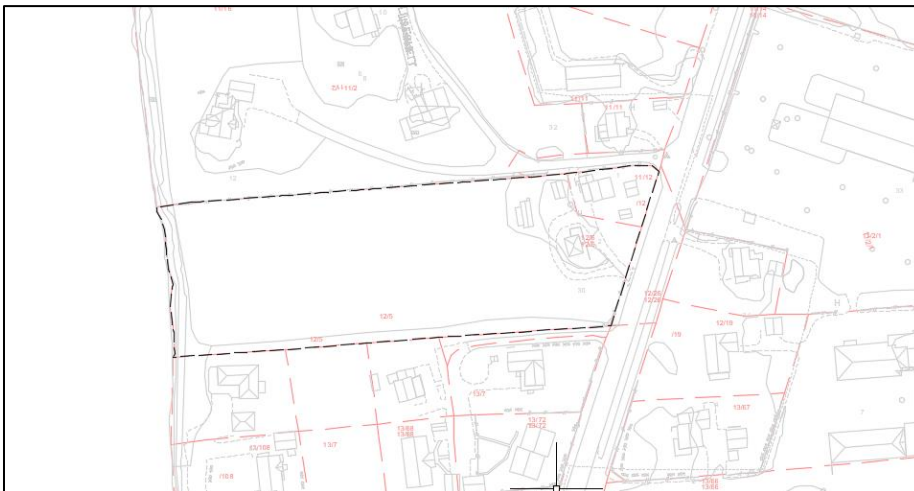
Sandøy Bygg og Eiendom planlegger å bygge småleiligheter i området. Eiendom med gnr/bnr 12/6 som grenser til gnr/bnr 12/5 i nord-øst, tas også med i planen.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er: Sandøy Bygg og Eiendom AS, de er også grunneiere.

Plankonsulent er: Unikus AS v/siv. Ark Tove Ovesen

Planen berører også gnr/bnr 12/6 hvor June Helene Pedersen er grunneier.



Figur 1: Planens avgrensning og berørte eiendommer.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Arealene på GBR 12/5 og 12/6 ble satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 (plan ID: 19422007_KPA) som ble vedtatt 20. mars 2014.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler for planområdet.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er 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 forskriftenes § 9 og 10.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

2.1.1. Medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart har alle berørte grunneiere blitt kontaktet og blitt informert om planen. Oppstartsvarselet er annonsert bredt gjennom brev direkte til berørte parter og naboer, samt ved annonse i Framtid i Nord og på kommunens hjemmeside. Alle har fått mulighet til å komme med merknader til planen.

2.1.2. Varsel om oppstart

Det ble vedtatt oppstart for detaljregulering av Hansvoll boligområde i møte via skype og Formannskapssalen Nordreisa Kommune, den 14.12.2017. Tilstede fra kommunen var, Hanne Henriksen og Birger Storaas. Fra forslagsstiller og tiltakshaver var Hanne Sandøy og Nils Halvard Sandøy. Fra konsulent via skype var Tove Ovesen, Unikus AS. Varsel om oppstart ble sendt ut per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 9. januar 2018. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i Framtid i Nord hhv. den 9. januar 2018.

2.1.3. Planprogram

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

2.1.4. Høring og offentlig ettersyn

Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg vedtok i møte den 14.3.2018 i sak 9/18 å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn i seks – 6 – uker, med følgende vedtatte tilleggsforslag: *Før planen sendes ut på høring må utbygger lage en fellesavkjøring til E6 som også omfatter avkjøring fra Strandveien.*

Planforslaget er oppdatert som følge av utvalgets tilleggsforslag.

Høringsbrev sendes ut til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter. Høring og offentlig ettersyn annonseres også i Framtid i Nord, samt på kommunens hjemmeside og facebookside.

Merknadsfrist settes til 8. mai 2018.



Sandøy Bygg AS

**VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING FOR HANSVOLL –
Gnr/BNR 12/5 OG 12/6 – STORSLETT.**

Iht. Plan og bygningslovens §12-8 varsles det herved at Sandøy Bygg Eiendom AS har igangsatt arbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Hansvoll – Gnr/bnr 12/5 og 12/6 på Storslett.



Det varsles herved om at overnevnte område planlegges detaljregulert med sikte på å legge til rette for boligbygging. Det er vurdert at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Opplysninger om planarbeidet vises på www.nordreisa.kommune.no/planlegging og informasjon fås ved henvendelse til Unikus AS tlf: 917 08 685. Direkte berørte parter tilskrives. Merknader sendes skriftlig til Unikus AS, Terminalveien 10, 8089 Bodø, eller to@unikus.no innen 06.02.18.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1. Fylkeskommunale planer

I de arealpolitiske retningslinjene 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. Vi mener at vår detaljregulering av Hansvoll boligområde er i tråd med Fylkesplanen for Troms. Planen legger til rette for sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse.

3.1.2 Kommuneplanens arealdel evt. Kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble vedtatt den 20. mars 2014. Arealdelen har innenfor planforslaget avsatt arealer til:

- Boligbebyggelse
- Naturområde

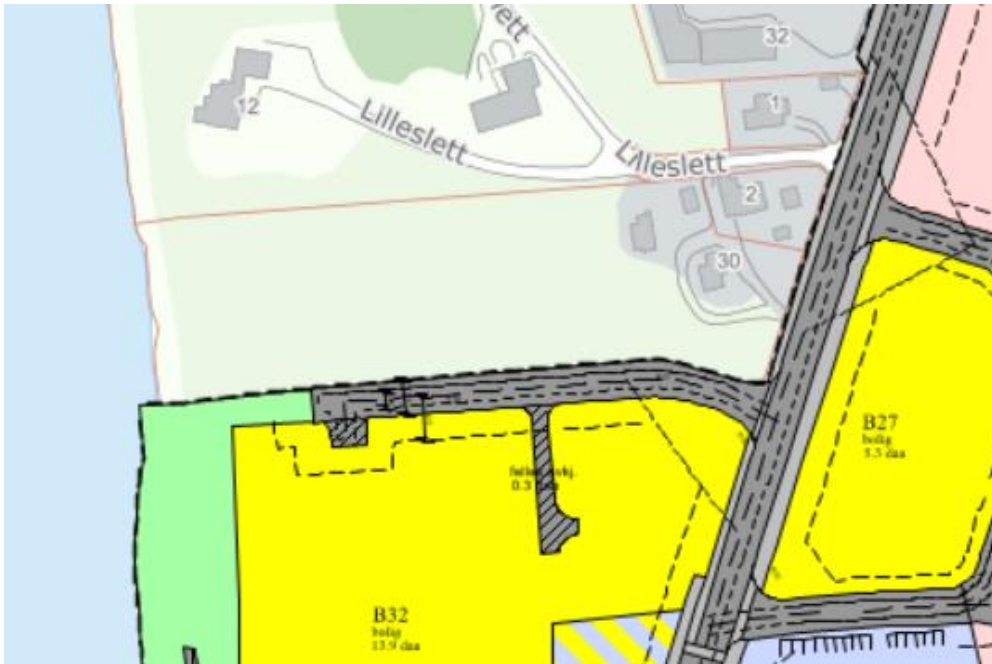
Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 2: Kartet viser utsnitt fra Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014 -2026. Planavgrensningen viser som stiplet linje.

3.2 Gjeldende og tilgrensende planer

I sør og langs E6 grenser reguleringsplan for Storslett sentrum, vedtatt 19.6.1997, ID 19421997_001. Veien som vises på denne planen ligger på eiendom 12/5, altså innenfor planområdet for Hansvoll. Denne veien utgår når reguleringsplan for Hansvoll blir vedtatt. 150 meter nord for planområdet gjelder reguleringsplan for Olderskogen boligfelt vedtatt 22.06.2000. Det pågår arbeid med detaljregulering for Storslett sentrum.



Figur 3: Tilgrensende reguleringsplan for Storslett sentrum, hentet fra Kommunens kartsider.

3.3 Temaplaner

Planområdet ligger innenfor sikringsone for flyplass som setter begrensninger i kotehøyde for bebyggelsen. Angitte koter viser i Avinors Restriksjonsplan ENSR-P-10.

Reisautløpet Naturreservat (RAMSAR) er båndlagt etter naturvernloven, dette området ligger nord for planområdet.



Planområdet ligger innenfor område for flomfare.



3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

For samordna bolig-, areal og transportplanlegging (2014)

For vernede vassdrag (1994)

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Hansvoll, sentralt på Storslett. Planområdet er på 11100.4 m². Området grenser til Reisaelva i vest. Tilgrensende område i nord er avsatt til boligformål, her er det spredt bebyggelse i dag. Tilgrensende område i øst er hovedveg E6, og tilgrensende område i sør består av relativt spredt bebyggelse. Planområdet inkluderer gnr/bnr 12/5 og 12/6.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ikke detaljregulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse. Tilgrensende områder i nord er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og tilgrensende område i sør er regulert til boligformål. Mot vest grenser området til E6. Veien har her 50 km/t og det er fortau på øst-siden av veien. Øst for E6 er det boligbebyggelse, Storslett trafikkstasjon og en del næring, samt sentrumsfunksjoner. Offentlige funksjoner som skole, kommune, svømmehall og helsetilbud m. mer ligger også i relativ nærhet øst og sør for E6 og planområdet. I vest grenser planområdet mot Reisaelva som er vernet vassdrag. Planområdet har vært leid ut og dyrket frem til nå.

4.4 Landskap

4.4.1. Topografi og landskap

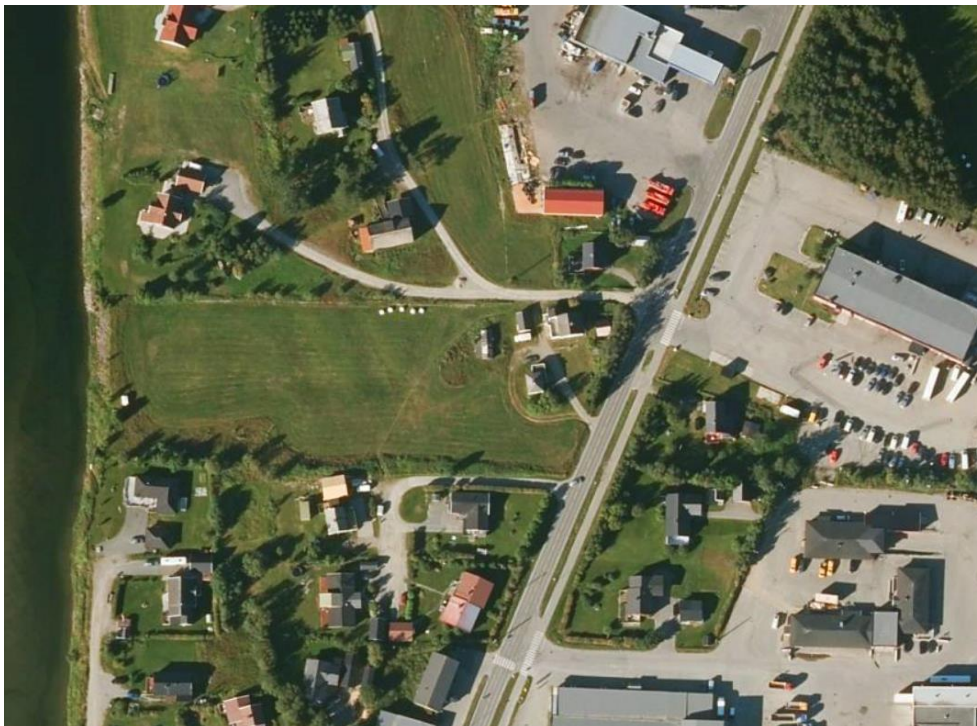
Planområdet ligger i stor grad på en flate. Mot Reisaelva ligger planområdet på kote 1 i en bredde på 5 meter. Cirka ti meter inn planområdet stiger terrenget til kote 3,0. Midt i planområdet har terrenget steget til kote 3,5 og lengst øst, til kote 4,0.

Planområdet ligger innenfor delområde 7, Storslett, i landskapsanalyse for Nordreisa Kommune 2013-2025. Dette delområdet er vurdert å ha stor verdi og er beskrevet slik i landskapsanalysen.

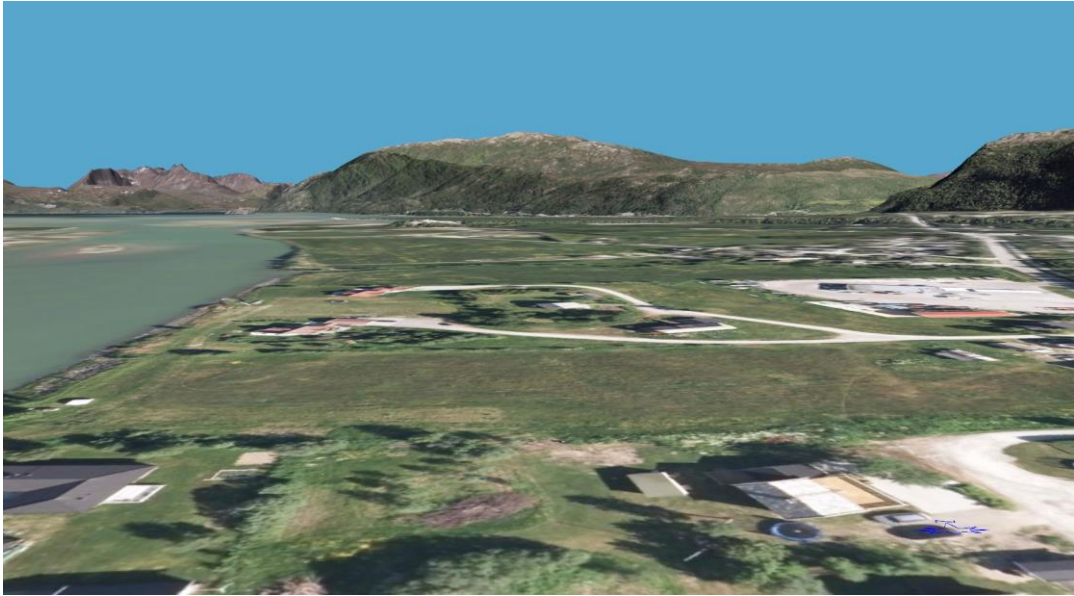
6.20.7 Delområde 7 – Storslett

Et elvelandskap med jordbruk og tettsteds-bebyggelse ved utløpet av Reisaelva i Reisafjorden, hvor det dannes et stort våtmarksområde med vernestatus. Storslett, som ligger på begge sider av elva, er det største tettstedet i kommunen og administrativt senter for Nord-Troms. Historisk lå sentrum lenger ut på kysten. Elva og dets avsetninger har dannet grunnlag for landbruket. Flat dalbunn preget av fulldyrket jord i store sammenhengende strekk, kun avgrenset av randvegetasjon og flekker med skog. Sammenhengende skogkledde fjellsider med gode turmuligheter øst og vest for flaten. Utsikt mot flere markante fjellformasjoner.

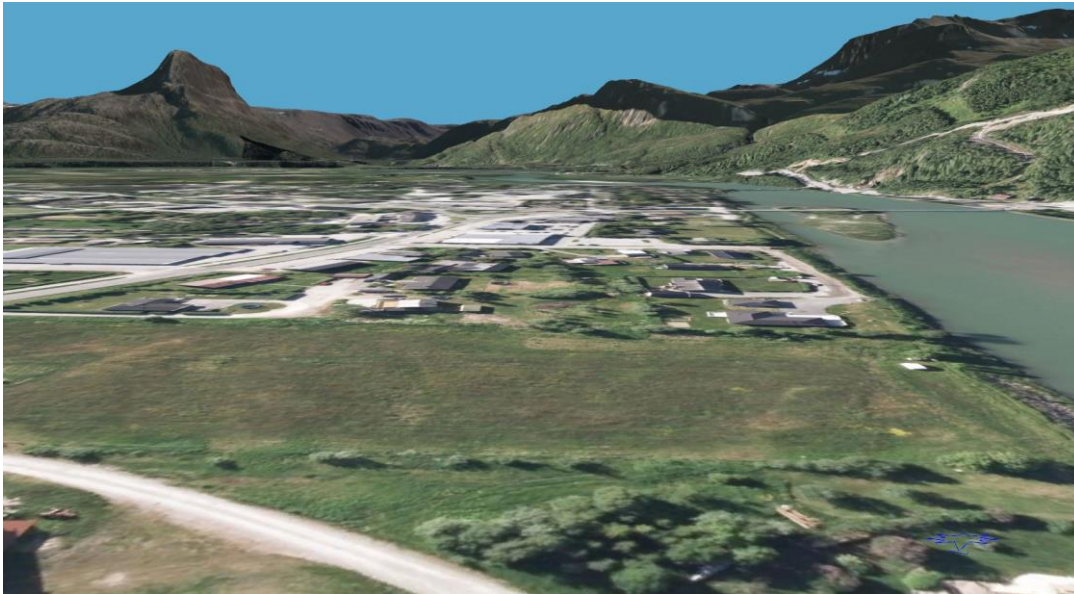
Planområdet er i dag preget av jordbruk. En omdisponering av arealene til boligbebyggelse vil påvirke landskapet slik det oppleves for nære naboer og veifarende. For veifarende vil den planlagte bebyggelsen gi en større følelse til å komme til et sentrum med mer kompakt bebyggelse enn hva de vil ha i dag. Området vil være en del av «starten» på Storslett når en kommer kjørende langs E6 fra nord. Cirkel k kan defineres som «begynnelsen» på sentrum, så vil planområdet med boliger være det neste en kjører forbi. Utbygging vil også bidra til å knytte tettstedene enda mer sammen. For dagens beboere i området og naboer så vil områdets preg forsvinne og aktivitetsnivået øke. Området vil oppleves som en fortetting og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Avhengig av hvem man spør vil denne endringen kunne virke både positivt og negativt for dagens beboere og brukere i området.



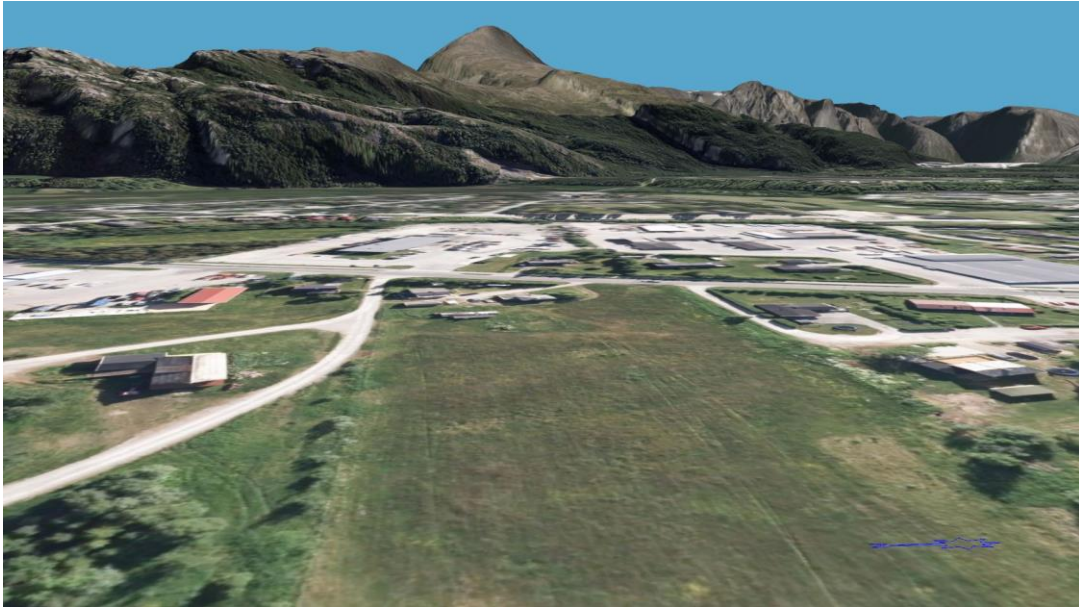
Figur 5: Utklipp fra gule sider over planområdet.



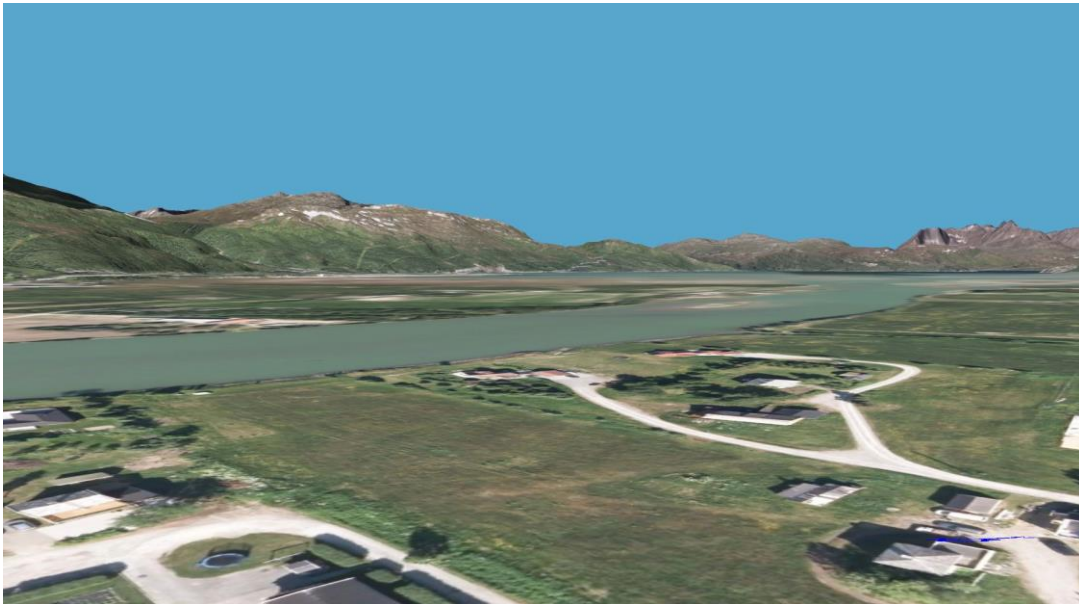
Figur 6: Landskapet sett mot nord.



Figur 7: Landskapet sett mot sør.



Figur 8: Landskapet sett mot øst.



Figur 9: Landskap sett mot nord-vest.



Figur 10: Landskap sett mot sør-vest.

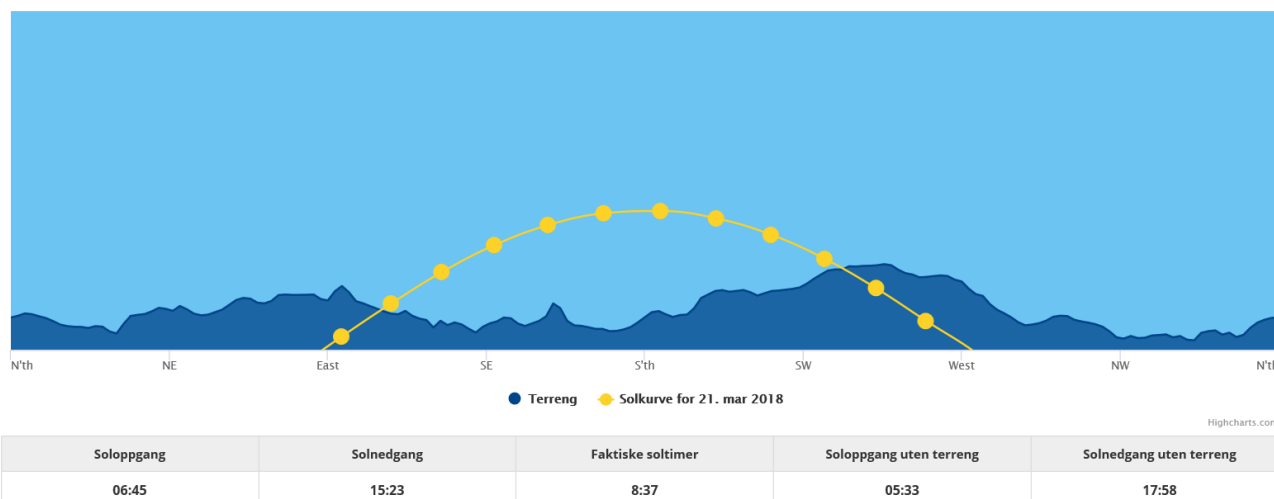
4.4.2. Solforhold og lokalklima

Lokalklimaet preges av at planområdet ligger på en stor slette i utløpet av Reisadalen med fjell rundt.

Nedbør og fuktige vinder kommer fra nord og nordvest, mens det fra sør og sørøst kommer varm vind om sommeren og kald vind om vinteren. Området ligger i et skille som ved sørlig vind påvirkes av innlandsklima, og som ved nordlig vind preges av kystklima.

Solforholdene i sommerhalvåret er gode i området. Ved vårjevndøgn 21. mars er det beregnet at området har 7:33 soltimer.

Utklipp av vindrose fra e. klima viser dominerende vinder. Vinden tar hardere på planområdet enn på flyplassen hvor målingen er gjort.



Figur 11: Fra suncurves.com.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

2

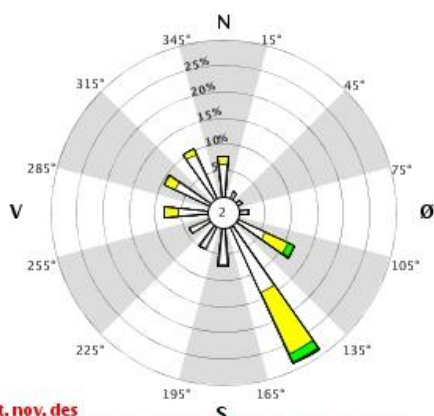


År: 2008 - 2017

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)

91740 SØRKJØSEN LUFTHAVN



Figur 12: Vindrose fra klima.no.

4.4.3. Estetisk og kulturell verdi

Eksisterende bygg har ingen estetisk eller kulturell verdi. Grøntarealet/turdraget ved Reisa utløpet har en estetisk verdi for området og for Storslett som sted.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor det avsatte planområdet, jf. askeladden 24.januar 2018.

4.6 Naturverdier

Planområdet består av dyrka jord, åpen fastmark, og bebygde arealer, jf. Kilden 24.januar 2018

Planområdet grenser i vest til Reisa elva. Det vernede Reisa utløpet naturreservat ligger nord for planområdet. Det er ingen naturtyper som er kartlagt på selve planområdet jf. naturbaser.no 24.01.18

Ingen rødlistearter (artsbanken 24.01.18)



Bonitet (AR50)

- Fulldyrka og overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, høg og særskilt høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, låg bonitet
- Skog, impediment
- Skog, ikke registrert bonitet
- Snaumark, frisk vegetasjon
- Snaumark, middels frisk vegetasjon
- Snaumark, skrinn vegetasjon
- Myr med skog
- Åpen myr
- Bart fjell og blokkmark
- Bebyggd og samferdsel
- Snøisbre
- Ferskvann
- Hav
- Ikke kartlagt

Figur 13: Utklipp kilden NIBIO.



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

- Alle arter av særlig stor forv int pkt
- Alle arter av særlig stor forv int omr

Figur 14: Utklipp kilden NIBIO.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området brukes ikke til rekreasjon i dag, foruten noe fiske langs Reisaelva i område avsatt til grønt.

4.8 Landbruk

Deler av planområdet er i dag dyrka mark.

4.9 Trafikkforhold

4.9.1. Kjøreatkomst

Det er én eksisterende avkjøring fra E6 til planområdet i dag. Dette er avkjøring for eksisterende bolighus på gnr/bnr 12/5 som også bolig på 12/6 har avkjørsel fra. Det er en avkjørsel fra E6 til tilgrensende tomt i sør til Strandvegen, samt i nord fra E6 til Lilleslett.

4.9.2. Vegsystem

Planområdet grenser til E6 i øst. E6 fungerer som gjennomfarstare for Storslett og går gjennom sentrum av Storslett. Følger en E6 vest kommer en til Sørkjosen og den lokale flyplassen. Fra E6 er det avkjørsler til tilgrensende eiendommer, som igjen fordeles i adkomster til de enkelte boligene.



Figur 15: Utklipp fra kommunes kart som viser vegsystemet.

4.9.3. Trafikkmengde

Trafikkmengden innenfor planområdet er i dag begrenset til trafikk til og fra boligene innenfor planområdet.

Årsdøgnetrafikk (ÅDT) på E6, som planområdet grenser til, (registeringspunkt Storslett nord) var i 2017 på 2338 kjøretøy hvorav 444 av disse var tunge kjøretøy.

4.9.4. Ulykkesituasjon

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i området (+/-1000m) de siste 15 årene, jf. Statens Vegvesen 25.01.18.

4.9.5. Trafiksikkerhet for myke trafikanter

Det er i dag ingen gang- og sykkelstier innenfor planområdet. Gang- og sykkelsti ligger på motsatt side av E6. Det er en fotovergang over E6 nord-øst for planområdet. Busstopp ca. 200 meter sør for planområdet.

4.9.6. Kollektivtilbud

Torghatten busselskap går lokalt og Tromsbuss har forbindelse til blant annet Tromsø, Narvik og Alta. Det er flyforbindelse til Tromsø via Sørkjosen Lufthavn.

4.10 Barns interesser

Per i dag finnes det ingen spesiell tilrettelegging innenfor planområdet for barns interesser.

Saga ski- og skytterstadion ligger 2 km fra planområdet.

Planområdet ligger imidlertid nær det meste av fritidstilbud i sentrum. Storslett skole har ballbinge, tufftepark og skateboard rampe. Idrettshall, gress og kunstgressbane ligger 700-800 meter unna planområdet. På vintertid er det oppkjørte skiløyper i skogen, ca. 1 km unna planområdet.

4.11 Sosial infrastruktur

4.11.1 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 skoler til planområdet.

4.11.2. Barnehagedekning

I sentrumsområdet er det per i dag ikke ledige barnehageplasser for barn over 3 år. For barn under 3 år er det 3 ledige plasser i Leirbukt barnehage. Kommunen har full barnehagedekning, barn utover rettighetsbarn har fått tilbud om plass i samlet barnehagetilbud. Det er derfor ingen planer om å bygge/opprette flere barnehageplasser. Høgegga barnehage, kommunal barnehage, skal bygges ut med 2 avdelinger som er stipulert ferdigstilt i 2019-2020. Totalt sett gir det ikke flere barnehageplasser.

Utenfor sentrum har du Oksfjord barnehage og oppvekstsenter i Oksfjord (25 km), Privat barnehage i Rotsund; Trollskogen barnehage (20 km), Reisadalen Montessori barnehage, privat barnehage (7 km), Tømmernes barnehage, privat barnehage (2 km), kommunal barnehage Sørkjosen barnehage (4 km)

4.11.3. Annet

Sonjatun helsesenter og andre helsetjenester ligger 500 m kilometer fra planområdet. Nærmeste samfunnshus er Storslett samfunnshus med svømmehall. I tillegg har LHL-huset på Høgegga funksjon som samfunnshus.

4.12 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.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1. Vann og avløp

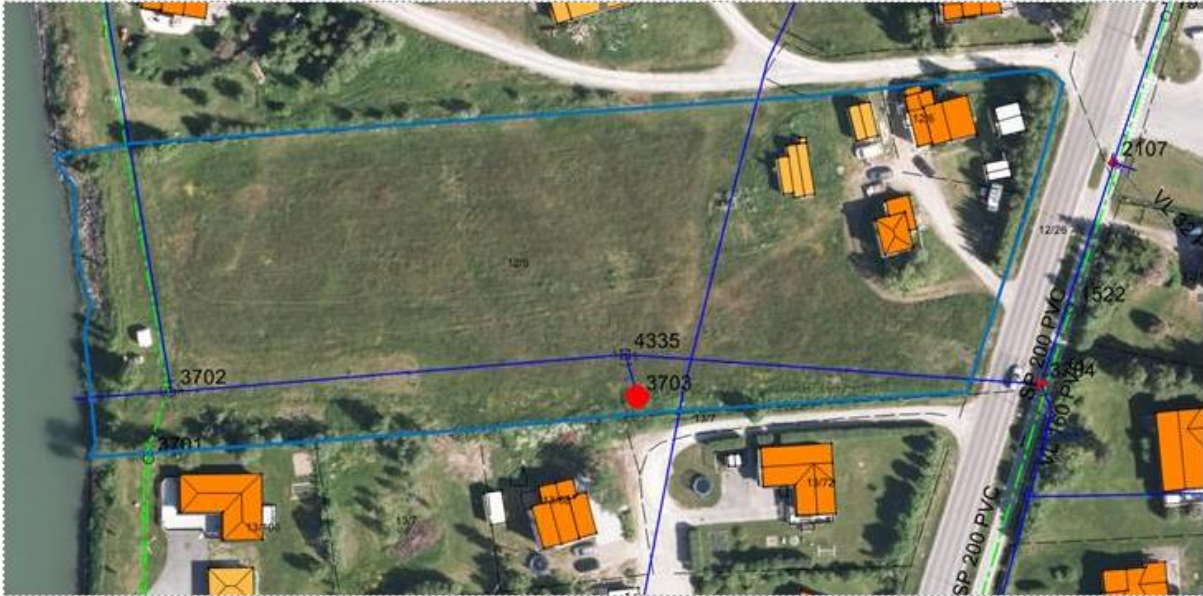
Området er lett tilgjengelig for tilknytting til eksisterende VA anlegg, noe nyetablering og flytting av eksisterende vannledninger må påregnes. Vannledningene ligger i to traseer, en som går øst-vest, dette er en stor vannledning. En som går nord-sør og er noe mindre. Bilde under viser eksisterende situasjon. Knutepunkt markert med 3702 må erstattes dersom vannledningen flyttes. Krysningen over E6 bør ikke flyttes (dyrt)

Avløpsledningen kan ikke flyttes. Mulig feltet må ha egen pumpestasjon for avløp. Dersom selvfølgelig vurderes bør fall gå mot E6 og ikke mot elva. Unntaket er de bygningene som er nærmest avløpsledningen ved elva. Avløpsledningen ved elva ligger svært grunt. Ved prosjektering/bygging av avløp må det legges til rette for ev. utvidelser, f.eks. at avløpet fra Lilleslett kan kobles på.

Ved etablering av nye avløpsledninger skal det max være 60 meter mellom hvert kumpunkt, og minst annenhver kum skal være en nedstigningskum. I tillegg skal det være nedstigningskummer ved krysningspunkt og i større knekkpunkt.

Vann og avløp kan fint ligge i vei, men VA og strøm/fiber skal skilles fra hverandre slik at de ligger på hver sin side av veien.

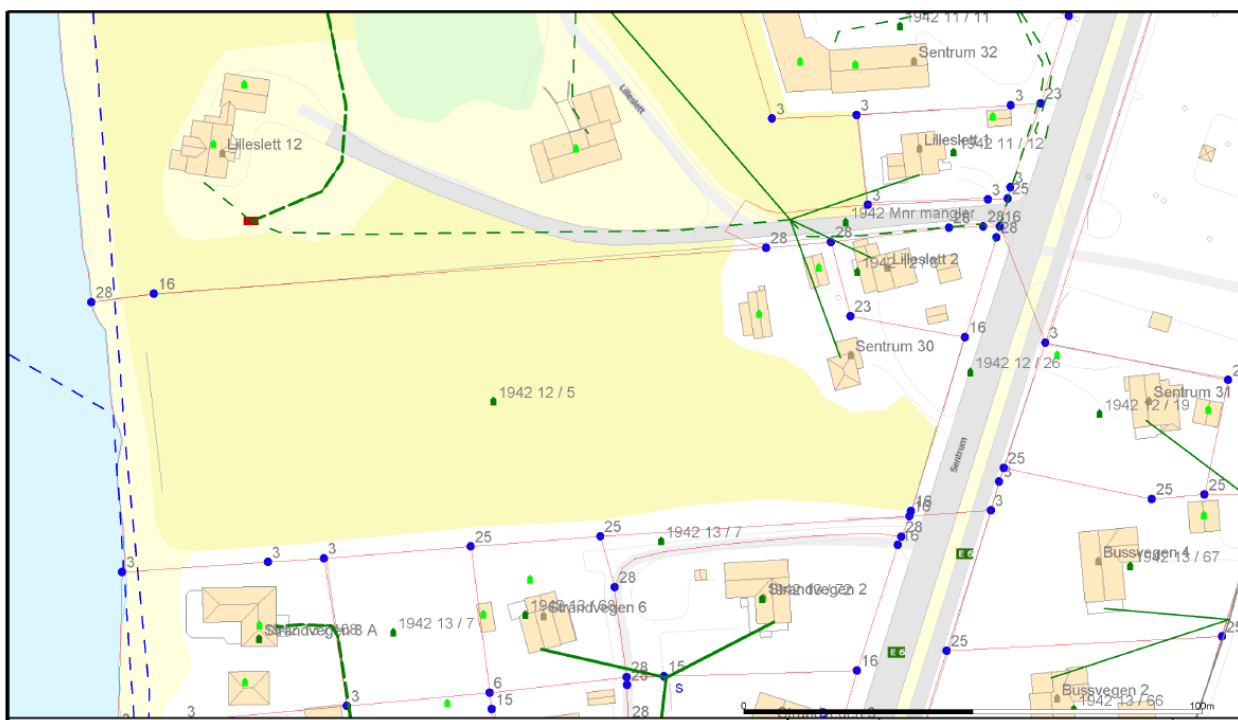
VA løses i byggesaken og krav til VA plan tas inn i bestemmelsene.



Figur 16: Utklipp fra kommunens kartportal over VA eksisterende VA nett..

4.13.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Under vises utklipp fra kart med strømlinjene fra Ymber. Blå stiplet linje er 22 kV kabler. Grønn stiplede linjer er 230 V kabler. Grønne hele linjer er 230 V luftnett. Eksisterende strøm til bolig på gnr/bnr 12/5 fjernes. Strøm til 12/6 bevares.



Figur 17: . Blå stiplet linje er 22 kV kabler. Grønn stiplede linjer er 230 V kabler. Grønne hele linjer er 230 V luftnett.

4.14 Grunnforhold

4.14.1. Berggrunn og løsmasser

Arktisk Geotek er engasjert som rådgivende instans innen geoteknisk utredning og har i den forbindelse utført grunnundersøkelse med innleid borerigg fra GeoNord AS.

Det er gjennomført 3 totalsonderinger. Grunnen består av dominerende sand og grusig materiale med innhold av større klaster. Det ble ikke påtruffet fjell og sonderingene ble avsluttet i faste masser på 20-22m dyp. Sonderingene viser høy til meget høy sonderingsmotstand.

Det er ikke påvist sprøbruddmateriale og/eller kvikkleire i det undersøkte område. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

Se vedlagt rapport Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering av 30.01.18

4.15 Støyforhold

Planområdet grenser til E6 i øst og ligger innenfor Restriksjonsområdet for innflygning til Sørkjosen Lufthavn. Det er ingen støyproblematikk knyttet opp til støy i forhold til fly.

7.1.7. Andre sikringsoner: høyderestriksjoner/ byggerestriksjoner omkring Sørkjosen lufthavn (H190)

Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn, Avinors tegning ENSR-P-10 datert 10.02.2005. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot

hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen. Se for øvrig også bestemmelser i restriksjonsplan for Sørkjosen lufthavn.

Planlegger har sett på generelle utendørs støynivåer beregnet i Sintefs beregningsprogram for veistøy, N2kR-TC Version 1.1. Programmet viser følgende beregna støynivåer i Lden:

Forutsetning 1: Hard veiflate på samme nivå som omliggende terreng. Ingen hindringer (hus, trær o.l. som kan ta av for støy. ÅDT 5000. Værsituasjon: NO sentral år.

- 40 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 54.6dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 50.4dB

Forutsetning 2: Hard veiflate på samme nivå som omliggende terreng. Lydnivå mellom 5 m høye bygninger 20 og 45 m fra vei. ÅDT 5000. Værsituasjon: NO sentral år.

- 40 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 53.1dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 47.4 dB

Forutsetning 3: Hard veiflate på samme nivå som omliggende terreng. Lydnivå bak 5 m høye bygninger 20 og 45 m fra vei. ÅDT 5000. Værsituasjon: NO sentral år.

- 40 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 55.4 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 49.2 dB

Det er ikke støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene. Deler av planområdet ligger inntil E6 og noe trafikkstøy må påregnes. Ny boligbebyggelse og lekeområder er trukket noe vekk fra E6 i planen for å redusere eventuell støyproblematikk, mens et eksisterende bolighus ligger inntil E6.

4.16 Luftforurensing

Planområdet påvirkes ikke negativt av luftforurensning.

4.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I tillegg en tekstlig vurdering av risiko og sårbarhet er det gjort en mer visuell og kvantifiserbar fremstilling av ROS-analysen ved hjelp av en risikomatrise til slutt.

Reguleringsplanveilederen til miljøverndepartementet danner grunnlaget for analysen:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder>.

Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn.
Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen.
Grønt indikerer akseptabel risiko

Risikomatrisen ser da slik ut:

Konsekvens	1.	2.	3.	4.	5.
Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig/ en viss fare	Betydelig kritisk	Alvorlig/ farlig	Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/kjente tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt.
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.

2. Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/ farlig: (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

4.17.1. Rasfare

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Snø- og sørpeskred	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Planområdet ligger godt utenfor fareområder for snøskred. Tema ikke relevant for planen.
Steinskred og steinsprang	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Planområdet ligger godt utenfor fareområder for steinskred og steinsprang. Tema ikke relevant for planen.
Løsmasseskred	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Artisk Geotek har laget rapport på grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering på eiendommen. Tema ikke relevant for planen.
Kvikkleire	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Artisk Geotek har laget rapport på grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering på eiendommen. Tema ikke relevant for planen.

4.17.2. Flomfare

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Stormflo	Ja	Sannsynlig/flere enkelttilfeller 3	Betydelig kritisk 3	9	<p>Planområdet ligger innenfor flomsoneer. Høyeste astronomiske</p> <p>Tidevann er ved en gjentaksintervall på:</p> <p>Normal = 1.61 m</p> <p>10 år = 1.97 m</p> <p>20 år = 2.00 m</p> <p>50 år = 2.04 m</p> <p>100 år = 2.06 m</p> <p>200 år = 2.08 m</p> <p>500 år = 2.10 m</p> <p>Stormflo kommer på toppen av vanlig tidevann og den generelle vannstandshevningen, og høyden på stormfloer henger nøye sammen med vindretning.</p> <p>Beregnet vannstand i Sørkjosen ved stormfloer:</p> <p>20 års flo = 3.07 m</p> <p>100 års flo = 3.27 m</p> <p>200 års flo = 3.37 m</p> <p>1000 års flo = 3.52 m</p>

					<p>Havnivåstigning er beregnet til å kunne gi en vannstandsøkning for kysten av Troms og Finnmark på 18-20 cm fram mot 2050 og 45-65 cm mot 2100 (korrigert for landheving).</p> <p>Differansen mellom landheving og havnivåstigning er estimert til 56 cm, og i verste fall 91 cm.</p> <p>Rapporten viser estimat for stormflo opp til 2.92 m og i verste fall 3.27 m. Som en følge av havnivåstigning forventer kommunen økt grunnvannsstand i området. Det tillates derfor ikke kjeller i planområdet for å forebygge for ev. skader som kan oppstå pga. dette.</p> <p>En økning i nedbørsmengde og intensitet må tas hensyn til ved utforming av terreng, tomt og bygg gjennom god drenering og byggetekniske løsninger.</p>
Flom	Ja	Sannsynlig/flere Enkelttilfeller	Betydelig Kritisk 3	9	En økning i nedbørsmengde og intensitet må tas

		3			hensyn til ved utforming av terreng, tomt og bygg gjennom god drenering og byggetekniske løsninger. Terrengnet må heves minimum 1.7 meter og det kan ikke tillates kjellere i planområdet.
--	--	---	--	--	--



Figur 18: Utklipp flomsoner. 10-500 årsflom NVE.no.

4.17.3 Ekstremvær: Vind, nedbør og kulde

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Vind	Ja	Sannsynlig/flere Enkeltilfeller 3	Betydelig/ Kritisk 3	9	I planområdet dominerer den sør-østlige vindretningen på vinterstid, det er en kald og tidvis sterk vind fra Reisadalen. Tiltak som er spesielt sårbare for vind og kulde bør planlegges slik at det skapes le for denne vindretningen.
Kulde	ja	Sannsynlig/flere Enkeltilfeller 3	Betydelig/ Kritisk 3	9	Det er ikke uvanlig med kalde perioder på vinteren i området, men da med et kystklima som oftest gir høyere fuktighet og kulde. Kulden er en påkjenning for mennesker, dyr og bygninger.
Nedbør	ja	Svært sannsynlig 5	Mindre Alvorlig/viss Fare 2	10	En økning i nedbørsmengde og intensitet må tas hensyn til ved utforming av terreng, tomt og bygg gjennom god drenering og byggtekniske løsninger.

4.17.4 Støy

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Støy	Ja	Meget sannsynlig Lengre varighet 4	Ubetydelig/ ufarlig 1	4	Kjenner ikke til støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene. I dag kommer støy i området fra trafikk på dagens E6 og fra trafikk på Sørkjosen lufthavn. Naboer til området må påregne noe støy under anleggsperioden.

4.17.5. Luftforurensing og forurensing i grunnen

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Luftforurensing	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig Kritisk 3	3	Etter det kommunen kjenner til er det ikke luftforurensing i området som medfører risiko.
Forurensing i grunnen	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig Kritisk 3	3	Etter det kommunen kjenner til er det ikke forurensing i grunnen som medfører risiko.
Akutt forurensing	Ja	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Alvorlig/ Farlig 4	4	Det vil alltid være en mulighet for at akutt forurensing vil kunne oppstå. F. eks. som følge av en trafikkulykke, brann e.l. Det er ingen grunn til å tro at det vil være

					en økt fare for akutt forurensing innenfor planområdet sammenlignet med tilsvarende områder andre steder i kommunen.
Radon	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Betydelig/ Kritisk 3	3	Storslett er ikke ansett for å ha stor fare for Radon. Ser man på aktsomhetskartene til NGU, så ligger planområdet innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad. Alle nybygg skal ha radonsperre jf. TEK 17 § 13-5.

4.17.6. Beredskap og ulykkesrisiko

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Politi	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ Ufarlig 1	1	Politistasjonen/ Lensmannskontor ligger ca. 0,55 km fra planområdet
Brann	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ Ufarlig 1	1	Brannstasjonen ligger ca. 4,5 km fra planområdet. Ved behov kan brannvesenet forsterkes med innsats fra lufthavnens brannberedskap.
Redning/helse	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig/ ufarlig	1	Sonjatun distriktsmedisinske senter ligger ca. 0,8 km fra planområdet

		1			
Annen beredskap	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ Ufarlig 1	1	Sørkjosen lufthavn ligger ca. 4,4 km fra planområdet. Helikopterlandingsplass ligger ca. 1,2 km fra planområdet.

4.17.7. Andre relevante ROS tema

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Trafikksikkerhet	Ja	Mindre sannsynlig 2	Svært alvorlig Katastrofalt 5	10	Avkjøring Fra Strandvegen utformes etter vegvesenets krav iht. vegvesenets handbøker. Siktlinjer ivaretas. Det er fotgjengerovergang over E6 nord for planområdet. Innad i feltet blir internveien formet i en rett linje som gir gode siktforhold. Fartsgrensen settes til 30 km/t for å sikre gående og syklende innad. Veibredden på internveien gjør også området oversiktlig. Lyssetting av internvei vil også være med på å trygge omgivelsene for gående og syklende. Vil også være en trygghet for bilister.

4.18 Næring

Det er ikke næring innenfor planområdet. Det er en rekke ulike bedrifter innen handel og service m.m. innen relativt kort avstand til planområdet både på Storslett og i Sørkjosen.

4.19 Analyser/ utredninger

Arktisk Geotek har 30.01.18, laget rapport for grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering for gnr/bnr 12/5.

Rapporten ligger vedlagt.

«Det er gjennomført 3 totalsonderinger. Grunnen består av dominerende sand og grusig materiale med innhold av større klaster. Det ble ikke påtruffet fjell og sonderingene ble avsluttet i faste masser på 20-22m dyp. Sonderingene viser høy til meget høy sonderingsmotstand.

Det er ikke påvist sprøbruddmateriale og/eller kvikkleire i det undersøkte område. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. »

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Det er satt av følgende reguleringsformål:

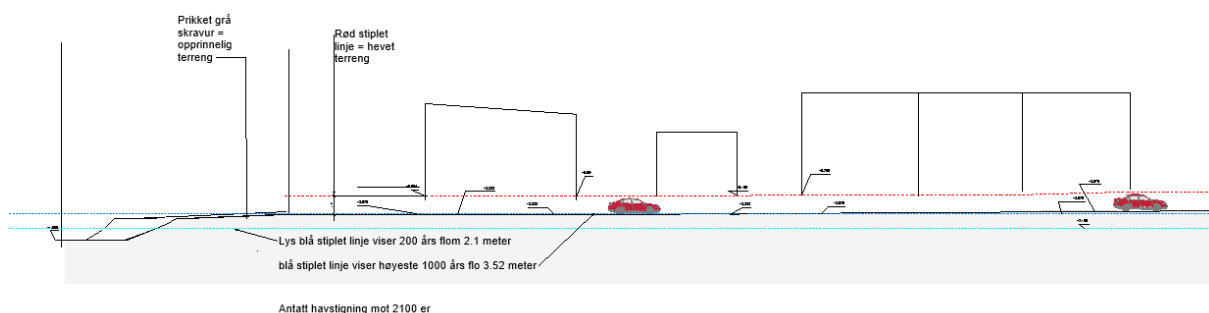
- Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (1112) – 7,6 daa
- Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (1111) – 0,6 daa
- Lekeplass (1610) – 0,4daa
- Veg (2010) –1.1 daa
- Naturområde – grøntstruktur (3020) 0.4 daa
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) 0.3 daa
- Annen veggrunn –tekniske anlegg (2018) 0.7 daa

Hensynssoner

- H 190 F – Sikringszone Sørkjosen Lufthavn
- H 190 VA – Sikringszone hoved-avløpsledning
- H 320 – Faresone flomfare
- H370 – Faresone høyspent



Figur 19: Mulig situasjonsplan med leiligheter over 2 etg i vest, og rekkehusbebyggelse i øst.



Figur 20: Snitt gjennom område for flomsoneer, rødt stiplet viser terreng hevet 1,7 m. Grå skravert viser eksisterende terreng.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Boligbebyggelse Frittliggende (1111)

BFS Eksisterende bolig som bevares, utnyttelsen settes til 30% BYA

5.3. Gjennomgang av aktuelle hensynsoner

5.2.2. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (1112)

BKS 1-4 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Dette er sentrumsnære arealer der en foretting av eksisterende boligbebyggelse er foretrukket, da kommunen har behov for en økt andel sentrumsnær bebyggelse. Tilsammen opp mot 30 enheter fordelt på 10050,7 m². Disse enhetene planlegges på gnr/bnr 12/5. Planområdet inkluderer også gnr/bnr12/6 som har et areal på 634 m². På denne tomten er det eksisterende bebyggelse som vil bestå i sin helhet slik den er i dag.

5.2.3. Veg (2010)

SV – 1 Hovedveitrasé igjennom planområdet. Svingradius i avkjørsel er $R = 8$ m, Veibredde er totalt 7 m, der 5 m er avsatt til vegbane, samt 1,0 m på hver side er avsatt til kantsone. Nødvendig teknisk infrastruktur VA, strøm o.l. kan legges i vegens kantsone. Kommunal vei med avkjøring og innkjøring fra E6.

SV – 2 Avkjørsel til gnr/bnr 12/6, privat vei.

SV -3 Avkjørsel til tilgrensende bebyggelse i nord, privat vei.

5.2.4 Lekeplass (1610)

BLK - Areal avsatt til lekeplass, totalt 436 m². Arealet er tenkt som nærlekeplass for boliger innenfor planområdet.

5.2.5. Naturområde –grønnstruktur (3020)

GN Areal avsatt som naturområde for å ivareta inn overgangen mellom planområdet og det vernede vassdraget Reisaelva. Samt mulighet for å anlegge en sammenhengende offentlig turstilang Reisaelva.

5.2.6. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål.

SAA 1 Gang/sykkelvei ned til Reisaelva. Sjøppelbil/brøytebil kan snu her.

SAA 2 Snødeponi, kan også brukes til gjesteparkering når det ikke er i bruk til snødeponi.

5.2.7. Annen veggrunn –tekniske anlegg

SVT Kan brukes til snuplass for brøytebil/sjøppelbil. Parkering for beboere merket av på området.

5.3. Gjennomgang av aktuelle hensynssoner

5.3.1. H 190 F – Sikringssone Sørkjosen Lufthavn

Innflygingen til Sørkjosen lufthavn går over planområdet. Hensynssonen dekker hele planområdet og viser derfor ikke i plankartet. Innenfor hensynssone H 190 F gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn, Avinors tegning ENSR-P-10 datert 10.02.2005.

5.3.2. H 190 VA – Sikringssone hoved-avløpsledning

Avsatt for å sikre hoved-avløpsledning. Avsatt sikringssone må ikke bebygges.

5.3.3. H 320 – Faresone flomfare

Planområdet er flomutsatt da det grenser mot Reisavløpet. Dagens 200 års-flom kan i fremtiden være dagens 50 års flom, slik at tiltak mot flom er nødvendig. Bebyggelsesområder må flomsikres/heves før bygging. Det er ikke mulig å ha kjeller i området.

Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas. Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget i området flomsikres/heves for å forebygge oversvømmelse ved flom. Det tillates ikke kjellere i planområdet. Største flom - 1000 års flom er på 3.52 meter. Terrenget innenfor flomsone skal heves minimum 1.7 meter fra dagens høyde.

Erosjons sikringen skal etableres innenfor BKS 1 og 2. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en utredning/prosjektering for tiltak mot flomsikring utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2

Utredning/prosjekteringen skal godkjennes hos NVE

5.3.4 H 370 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Avsatt for å sikre strømlinjer. Avsatt sikringszone ligger innenfor GN og kan ikke bebygges.

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

5.4.1 Bebyggelsens høyde

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse **BKS 1 – 3** kan bygg oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter og maksimalt 2 etasjer.

5.4.2 Grad av utnytting

Utnyttingsgraden for rekke/kjedehus med garasje/garasjeanlegg skal ikke overstige 50 % -BYA.

5.4.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er ikke avsatt arealer til næring i planområdet.

5.4.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er avsatt areal som til sammen gi mellom 25-30 nye boenheter i nærheten til sentrum.

5.5. Boligmiljø/ bokvalitet

Vi mener planområdet har en god beliggenhet for boliger. Området ligger åpent til i landskapet med gode solforhold. Det vil bli gode rom mellom rekkehusene/leilighetene selv med et relativt stort antall enheter. Hver enhet vil få sin private uteplass, enten på bakken eller på altan. Det etableres en lekeplass i god størrelse innad i området. Lekeplassen ligger tilbaketrukket fra Reisaelva, men samtidig med umiddelbar nærhet til bebyggelsen, slik at en har god visuell kontroll over lekeplassen. Fartsgrensen i området settes til 30 km/t slik at det skal være trygt for gående innad i området. Det er kort avstand til både Storslett og Sørkjosen. Det er også kort avstand til ulike butikker, post, bank, barnehage og skoler. I tillegg er det nært til turterreng.

5.6. Parkering

Parkeringsbehov skal ivaretas jf. planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2.1.5.

Det etableres parkering på egen tomt eller felles parkeringsplasser for bebyggelsen. Parkering ved snuplass for søppel og brøytebil er avsatt i plankartet. Det er avsatt plass til snødeponi i reguleringsplankartet. Snødeponi skal også settes av i situasjonsplanen. Det tas også inn i bestemmelsene at det skal settes av plass til snødeponi i forbindelse med byggesak.

5.7 Tilknytning til 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. Det er ment å utnytte kantsoner innenfor avsatt formål veg (SV1) til nødvendig teknisk infrastruktur.

5.8 Trafikkløsning

5.8.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til alle formål innenfor planområde blir fra ny avkjørsel fra E6 og direkte inn i planområdet. Det etableres ny avkjørsel som er mer oversiktlig enn eksisterende avkjørsel gjennom Strandvegen. Det anlegges internvei midt i planområdet med en veibredde på 5 meter pluss kantareal. Ved å anlegge veien i midten vil en kun ha behov for en vei. Veien vil få en rett utforming slik at den blir oversiktlig for fotgjengere og bilister. Det settes en fartsgrense på 30 km/t for å holde farten nede. Adkomst til tomt 12/6 legges i tilknytning til ny vei internt i 12/5. Det etableres forbindelse mellom planområdet og Strandvegen, men det vil kun være mulig å svinge til venstre her.

5.8.2 Utforming av veger

Planområdet er nesten flatt, så det blir minimalt med fall og stigning på internveien. Veibredde er totalt 7 m, der 5 m er avsatt til vegbane, samt 1,0 m på hver side er avsatt til kantsoner. Nødvendig teknisk infrastruktur VA, strøm o.l. kan legges i vegens kantsoner. Svingradius i kryss fra planområdet til Strandvegen er $R = 8$ m. Avkjørsel fra Strandvegen til E6 er allerede etablert. Det etableres snuplass for brøytebil og søppelbil i planområdet.

5.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Terrang må være hevet og eventuelle andre tiltak mot flom må være ferdigstilt før det gis tillatelse til tiltak.

Tillatelse til tiltak for de første enhetene kan gis, før nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt.

Brukstillatelse gis når nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt.

5.8.4 Varelevering

Ikke aktuelt.

5.8.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Arealene er godt tilgjengelige for gående og syklende. Bredden og utformingen på internveien i planområdet gjør tilgjengeligheten god og oversiktlig. I avslutningen av internveien mot vest kan det etableres gang/sykkelvei som igjen kan koble seg på en eventuell gang/sykkelvei i naturområdet langs Reisaelva. Det foreligger et stedsutviklingsprosjekt i regi av kommunen hvor det planlegges gang/sykkelvei langs Reisaelva. Se utklipp. Det går fotgjengerfelt over E6 rett nord-øst for planområdet. Langs E6 går det fortau til Storslett.



Figur 21: Illustrasjon Storslett stedsutviklingsprosjekt Nordreisa.

5.8.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

SV 1 vil fungere som felles adkomstveg for alle enheter innenfor planområdet. SV 1 ligger på gnr/bnr 12/5.

5.9 Planlagte offentlige anlegg

SV 1 Nødvendige veger i planområdet.

5.10 Miljøoppfølging

Tiltak som kan medføre forringelse av vannkvalitet skal vurderes med tanke på å begrense negativ utvikling i vannforekomstens kvalitet. Det vil ikke være avrenning eller utslipp fra VA ut i Reisaelva. Det settes krav til erosjon sikring for å unngå utgravinger fra elva og sikre at masser fra planområdet ikke kommer ut i Reisaelva. Det settes krav til at avrenning og erosjonssikring må løses på en slik måte at avrenning fra planområdet ikke får konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Det er en grønnbuffer mellom bebyggelsen og Reisaelva noe som er positivt da bebyggelsen blir trukket vekk fra elva. Det vil være en risiko for at masser osv. kan komme ut i Reisaelva i anleggsfasen, det må derfor lages en plan for å sikre Reisaelva i anleggsfasen.

Brann kan oppstå, det vil være en viss risiko for at slukningsvann kan komme ut i Reisaelva.

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

5.11 Universell utforming

Tiltak innen planområdet skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming (UU). Byggeteknisk forskrift TEK17 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. Felles uterom og alle arealer tilknyttet offentlig ferdsel skal så langt det er mulig ha universell utforming.

5.12 Uteoppholdsareal

Innenfor planområdet er det satt av område til felles lekeplass (BLK 1) på 436 m². Lekeplassen ligger tilbaketrukket fra Reisaelva, men samtidig med umiddelbar nærhet til bebyggelsen, slik at en har god visuell kontroll over lekeplassen. Lekeplassen utformes iht. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. I vest ved Reisaautløpet kommer Grøntareal/naturområde (GN 1) på 415 m² som knytter planområdet sammen med områdene rundt via fremtidig gang/sykelsti. Det anlegges gangsti fra planområdet og ned til denne turstien. Denne stien vil være så brei at en brøytebil kan komme til her. I tillegg vil ny bebyggelse i planområdet få private utearealer enten på bakkeplan eller på altaner. Uteplassene søkes lagt mot sør og vest for best mulig solforhold. Uteplassene må skjermes mot dominerende vindretninger.

5.13 Landbruksfaglige vurderinger

Jordbruksfaglige vurderinger ble gjort i arbeidet med KPA, der området er avsatt til boligbebyggelse.

5.14 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ikke endringer av kollektivtilbudet.

5.15 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor det avsatte planområdet, jf. askeladden 26. januar 2018. Ingen løsninger er derfor skissert.

5.16 Sosial infrastruktur

Planforslaget fører ikke til vesentlige endringer i sosial infrastruktur.

Planens hovedformål er å legge til rette for mer sentrumsnær bebyggelse med flere typer boliger.

5.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planområdet tilknyttes eksisterende offentlig infrastruktur for vann og avløp. Det vil også anlegges nye traseer. VA løses i byggesaken og krav til VA plan tas inn i bestemmelsene.

5.18 Plan for avfallshenting

Avfallshåndteringen i planområdet vil inngå i den kommunale avfallshåndteringen.

5.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

H 320 flomfare: Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget i området heves minimum 1.7 m for å forebygge oversvømmelse ved flom. Det settes forbud mot kjeller innenfor planområdet på grunn av flomfare, samt på grunn av høyt grunnvann og ev. fremtidig havnivåstigning som vil gi høyere grunnvannsstand i området. Dagens 200-årsflom kan fort være fremtidens 50-årsflom, det er derfor viktig å gjøre tiltak mot flom før det igangsettes bygging. Tiltak kan da være en flomskjerm som plasseres innenfor areal avsatt til boligformål og heving av terreng, løst på en slik måte at vannet renner ut av planområdet ved høyt tidevann og stormflo. Sikringen må løses på en slik måte at det ikke gir negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Erosjonssikringen skal etableres innenfor BKS 1 og 2. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en utredning/prosjektering for tiltak mot flomsikring utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2.

H 190 F sikringszone Sørkjosen lufthavn: Høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Sørkjosen lufthavn, Avinors tegning ENSR-P-10 datert

10.02.2005 må overholdes ved oppføring av nye bygg, samt ved anleggsarbeid der utstyr og midlertidige innretninger kan overstige høyder i restriksjonsplanen. I tillegg må man være oppmerksom på bruk og valg av belysning.

5.20 Rekkefølgebestemmelser

- I forbindelse med søknad om tiltak skal det leveres VA plan.
- Lekeplass må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.
- Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en utredning/prosjektering for tiltak mot flomsikring utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2
- Tillatelse til tiltak for de første enhetene kan gis, før nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt.
- Brukstillatelse gis når nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er ferdigstilt.

6 Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning § 9. kommunen har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. I forhold til de arealer som er avsatt i kommuneplanens arealdel er det ikke gjort justeringer og formålsendringer.

7.2 Landskap

Landskapet innenfor planområdet vil endre seg fra å være et område som preges av jordbruksareal til et areal med relativt tett bebyggelse. Sett fra den vinkelen de fleste opplever området i dag, fra dagens E6, så vil endringen føre til at området oppleves mer som et sammenhengende sentrumsnært boligområde. I dag er området preget av litt mer spredt bebyggelse når man passerer på E6. Det er naboer til planområdet og forbipasserende som er lokalkjente som vil oppleve den største endringen. For tilfeldig forbipasserende så mener vi at området vil få ett mer tydelig preg av å være et sammenhengende tettsted. For hele delområde 7 i landskapsanalysen for Nordreisa kommune vurderes påvirkningen på landskapet til å være relativt liten. Arealet blir en fortetting/forlenging av eksisterende bebyggelse, og vil ikke oppleves som en negativ sett i en tettstedssammenheng.

I forbindelse med heving av terreng i forhold til flo og stormflo skal toppdekket/jordsmonnet i overflaten fjernes før terrenget heves. Disse jordmassene tilbakeføres etter oppfylling og kan brukes til toppmasser der det er behov for det innenfor planområdet.

7.3 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 landbrukslandskap til å bli et

bebygget boligfelt. Ser man på Storslett som helhet vil konsekvensen av utbyggingen bli langt mindre og utbyggingen vil inngå som en naturlig del av eksisterende bebyggelse i nærområdet.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget.

7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven jf. nml § 8

Det ingen registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet. Området blir i dag leid ut og dyrket. Planområdet grenser til Reisaelva. I KPA er det avsatt et areal til formål naturområde/grøntareal som buffer mot arealformålet boligbebyggelse. Dette formålet er videreført i detaljreguleringsplanen. Det reguleres inn en sti langs Reisaelva, denne tenkes knyttet til en videre utvikling av sti for rekreasjon langs Reisaelva.

Den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være relativt lav. 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. Vi mener det vil være bedre for naturmangfoldet at det fortettes i sentrale strøk fremfor å utvide sentrumsområdet til mer uberørte områder. Vi mener at nml § 9 er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag, og det vil derfor ikke komme til direkte anvendelse i denne saken. Føre-var-prinsippet kommer også noe frem gjennom vår arealdisponering, der flomsoner er ivaretatt og bestemmelser knyttet til dem. 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 miljøforringelse.

7.6 Uteområder

Det legges til rette for en ny stor lekeplasser innenfor planområdet. Lekeplassen utformes iht. rikspolitiske retningslinjer for barn og ung. Dette vil være positivt for nærområdet som også kan benytte arealene. Det reguleres inn offentlig tursti langs Reisaelva som vil bli knyttet på planlagt fremtidig sti for rekreasjon langs Reisaelva. Denne gang/sykelstien viser i stedsutviklingsprosjekt Nordreisa. Internt i planområdet reguleres det inn gangsti ned til den planlagte gang/sykelstien.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget antas å påvirke rekreasjonsinteressene i området i liten grad. Det reguleres inn offentlig tursti langs Reisaelva som vil bli knyttet på planlagt fremtidig sti for rekreasjon langs Reisaelva. Jf. stedsutviklingsprosjekt Nordreisa.

7.8 Trafikkforhold

7.8.1 Vegforhold

Det blir en ny adkomst fra E6, som vil medføre noe trafikkøkning fra planområdet og ut på E6. Ny internvei opprettes innenfor planområdet. Det etableres forbindelse mellom planområdet og Strandvegen. Avkjørsel til E6 fra 12/6 fjernes.

7.8.2 Trafikkøkning/reduksjon

En økning av antall boenheter innenfor planområdet vil naturlig lede til trafikkøkning.

7.8.3 Kollektivtilbud

Planforslaget antas å ikke påvirke eksisterende kollektivtilbud.

7.9 Barns interesser

Det vil ved gjennomføring av planen opprettes et sentrumsnært boligfelt med både eneboliger og leilighetsbygg. I tilknytning til boligfeltet settes det av et relativt stort areal til lekeplass for å dekke behovet for trygge nær-lekeområder for barn. Boligfeltet ligger nært flere rekreasjonsområder, og har kort vei til innen- og utendørs idrettsanlegg.

Det er også kort vei til skoler og barnehager. Trafikksikkerhet innenfor planområdet mener vi også er hensyntatt, også med tanke på barn og unges bruk og behov.

Vår samlede vurdering er at barns interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

7.10 Sosial infrastruktur

7.10.1 Skolekapasitet

Kapasiteten i dagens skolestruktur i kommunen antas å være tilstrekkelig til å kunne dekke den økning i antall elever som Hansvoll boligområde kan representere.

7.10.2 Barnehagekapasitet

Kapasiteten i dagens skolestruktur i kommunen antas å være tilstrekkelig til å kunne dekke den økning i antall elever som Hansvoll boligområde kan representere.

7.10.3 Annet

Dagens helsetjenester, og annen sosial infrastruktur er ivaretatt gjennom eksisterende tjenester og infrastruktur i kommunen.

7.11 Universell tilgjengelighet

Felles uterom og alle arealer tilknyttet offentlig ferdsel skal så langt det er mulig ha universell utforming.

7.12 ROS

7.12.1 Flomfare

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Flom	Ja	Sannsynlig/ flere Enkelt- tilfeller 3	Betydelig/ Kritisk 3	9	Planområdet vil fortsatt være utsatt for flom, men etter oppfylling og erosjonssikring av terreng på de mest utsatte stedene så er det vurdert slik at både sannsynlighet og konsekvens vil reduseres. Det bør fortsatt ikke tillates

					<p>kjeller i bygninger innenfor planområdet pga. gjenværende flomfare og høyt grunnvann samt fare for fremtidig havnivåstigning som vil gi et høyere grunnvannsnivå i området. Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas. Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget i området flomsikres/heves for å forebygge oversvømmelse ved flom. Det tillates ikke kjellere i planområdet. Største flom - 1000 års flom er på 3.52 meter. Terrenget innenfor flomsoner skal heves minimum 1.7 meter fra dagens høyde.</p> <p>Erosjons sikringen skal etableres innenfor BKS 1 og 2. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en utredning/prosjektering for tiltak mot flomsikring utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2.</p>
--	--	--	--	--	--

7.13 Jordressurser/landbruk

All fulldyrket jord på det berørte jordbruksarealet vil falle ut ved denne reguleringen. Kommunens strategi har i arealplanprosessen vært å ta i bruk små, inneklemt jordbruksarealer i sentrumsområdene til utbyggingsarealer for å oppnå en ønsket fortetting av sentrum fremfor å utvide sentrumsområdet til mer uberørte områder. Gjennom dette har en unngått berøring av

viktigere jordbruksarealer som grenser til sentrum, jf. kommuneplanens arealdels hensynssone for jordbruk og temakart for jordbruksarealer i sentrum.

7.14 Teknisk infrastruktur

Planforslaget legger til rette for ny veistruktur innenfor planområdet. Ny infrastruktur for vann, avløp og elektrisitet blir også etablert i området.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen overtar internvei og nye anlegg for VA i planområdet etter ferdigstillelse, veien og nye anlegg for VA vil bli bygget etter kommunal standard. Kostnader for drift og vedlikehold vil påløpe kommunen etter overtakelse.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt andel boliger i nærheten av forretningene på Storslett og Sørkjosen vil kunne gi en liten økning i

Kundegrunnlaget til forretningene her.

7.17 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger i løpet av planprosessen.

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader til varsel om oppstart

Det ble holdt forhåndskonferanse for detaljregulering av Hansvoll boligområde i møte via skype og Formannsalen den 14.12.2017. Tilstede var fra kommunen, Hanne Henriksen og Birger Storaas og fra forslagsstiller, tiltakshaver. Det ble enighet om at det kunne varsles oppstart med bakgrunn i forhåndskonferansen. Varsel om oppstart ble sendt ut per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 9. januar 2018. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i Framtid i Nord hhv. den 9. januar 2018. Fristen for innspill ble satt til 06.02.18.

10.01.18 – Statens vegvesen

Statens vegvesen har følgende uttalelse til oppstartsvarselet:

Infrastruktur – planlegging og opparbeidelse av veger og krysstilknytninger

Eiendommen, og omkringliggende boliger har pr. i dag adkomst fra E6. Vi forutsetter derfor at atkomsten m/tilhørende sikktrekanter innarbeides i reguleringsplankartet, og planlegges og opparbeides i henhold til vegnormalen Håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Også øvrige internveger i planområdet bør opparbeides i henhold til denne håndboka.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming forutsettes lagt til grunn i det videre planarbeidet. Byggegrense langs E6

Vi forutsetter at byggegrensen langs riksveg etterfølges og tas med i reguleringsplanen.

Med hilsen

*Plan- og forvaltning, Troms
Hanne L. Vangen
Avdelingsingeniør*

Torsdag 18.01.18 ringte og sendte jeg mail til Hanne Vangen, Statens Vegvesen, og avtalte å sende over grove skisser so viste situasjonen mot E6.

«Jeg sender som avtalt over illustrasjoner over forslag til hvordan området kan bebygges. Vi har sett på to alternativer, forskjellen på disse to er hvordan bebyggelsen er tenkt mot øst, altså mot E6. Det er ønskelig med en god utnyttelse av området siden det ligger sentralt på Storslett og skal gi et langsiktig perspektiv for utbygging. Nederste illustrasjon har en rosa linje som viser 50 meter fra midtlinje E6. En bygge avstand på 50 meter tar en relativt stor del av området og det er derfor ønskelig å kunne bygge noe nærmere E6 enn dette. Eksisterende bebyggelse langs E6 ligger vesentlig nærmere enn 50 meter fra midtlinje. Eksisterende bebyggelse ligger også i varierende avstand, opptil 11 meter fra midtlinje E6. Inne i planområdet er det også krav til lekeplass/grøntområde, dette området ønsker vi å gjøre noe større enn kravet til Nordreisa kommune er. Det er ønskelig at grønntområdet ligger i relativt kort avstand fra alle boligene og tilbaketrukket fra elva, derfor er det plassert «midt» i planområdet litt mot øst. Det er ønskelig å kunne ha det plassert her. Kunne dere

gitt en tilbakemelding på hva dere tenker i forhold til byggegrensen mot E6, slik at vi kan planlegge bebyggelsen og formålene med større sikkerhet i forhold til byggegrensen mot E6.

Bare for info, internveien planlegges i 5 meters bredde. Nedenfor er det limt inn illustrasjoner over to alternativer, har zoomet inn området nærmest E6 på begge alternativene. Så lurer jeg på om det er behov for støytredning for bebyggelsen her?

Alt 1 består av rekkehusbebyggelse med carporter mot E6. Minstemål 16.4 meter fra midtlinje E6. Eksisterende bolig som ligger 25.6 meter fra midtlinje E6 rives. Nabo hus på gnr/bnr 12/6 ligger 20,1 meter fra midtlinje. Carport for hus 14 og 15 i alternativ 1, ligger 25,4 meter fra midtlinje E6. Eksisterende hus nord for hus 14 og 15 ligger 24.06 og 10,7 meter fra midtlinje E6.

Alt 2 har eneboliger i rekke og en frittliggende enebolig øst i planområdet. Her vil ny frittliggende bolig erstatte eksisterende bolig som rives. Denne boligen vil ligge ca. 23 meter fra midtlinje E6. Planlagt bebyggelse hus 15 og 16 ligger på det nærmeste 38. 4 meter fra midtlinje E6. Eksisterende hus nord for hus 14 og 15 ligger 24.06 og 10,7 meter fra midtlinje E6.»



Alt 2.



Alt 1.

25.01.18 mottok vi mail gjengitt under:

Hei!

Ja jeg har sett at det er kommet en epost fra dere. Jeg er på kurs og kan derfor ikke svare på det akkurat nå. Men forslaget med byggegrense lengst fra e6 er å foretrekke. Bygge avstand langs den strekningen er ikke 50 meter nei, men det er allikevel å foretrekke at ny bygg trekkes lengst mulig vekk. Vi syns derfor at forslagene er innenfor det som kan tillates.

Hanne

11.01.18 – Troms Fylkeskommune

Hei!

Vedrørende varsel om oppstart detaljregulering for Hansvoll – Storslett, datert 4.1.2018.

Jeg viser videre til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, med ikrafttredelse 1.1.2018 hvor det er gitt krav om at referat fra oppstartsmøte skal gjøres tilgjengelig ved varsling (§5), og ber om å få tilsendt referat fra oppstartsmøte med kommune.

Vår kommentar: Merknad tas til etterretning.

12.01.18 – Troms fylkeskommune

Viser til varslet oppstart for «Hansvoll Gnr/Bnr 12/5 og 12/6». Har forslagsstiller eller kommunen mulighet til å oversende digitalt planomriss i SOSI-format til Kartverket Tromsø (plantromso@kartverket.no) for innlegging i regional høringsbase for arealplaner? Dette vil gjøre digital planavgrensning tilgjengelig for høringspartene. SOSI bør helst inneholde påkrevde egenskaper deriblant planidentifikasjon.

Vår kommentar: Merknad tas til etterretning.

06.02.18 – Troms Fylkeskommune

Universell utforming

Det følger av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven (§1-1) at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Vi ber om at utforming av ny bebyggelse, uteoppholdsområder og veiareal legger til rette for tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Barn og unge

Fylkeskommunen er opptatt av at hensynet til barn og unges interesser vies oppmerksomhet i det videre planarbeidet. Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*, der det går frem at konsekvenser for barn og unge skal vurderes i all plan- og byggesaksbehandling (jf. pkt. 4a). Det må i planbeskrivelsen gjøres rede for muligheten for utendørs lek og opphold, og hvordan lekeplass/uteoppholdsareal oppfyller kvalitets- og funksjonskrav som fastsatt i nevnte retningslinjer og kommunens egne normer. Lekeplasser skal være sikret mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare.

Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

Sentrumsnær fortetting med boliger er i tråd med Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Sykkel, kollektiv og gange må tilrettelegges for, og prioriteres i det videre planarbeidet.

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.

Vannkvalitet

Tiltak som kan medføre forringelse av vannkvalitet skal vurderes med tanke på eventuelle tiltak for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand.

Vi ber om at forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) og Regional forvaltningsplan for vannregion Troms 2016-2021 legges til grunn i planarbeidet og at vannmiljø tas inn som utredningstema.»

Vår kommentar: Merknader tas til etterretning.

05.02.18 – Fylkesmannen i Troms

«Av hensyn til samfunnssikkerhet viser vi til at planområdet ligger innenfor kartlagt område for elveflom. Boligbebyggelsen må tilfredsstille krav til flom jfr. Byggeteknisk forskrift § 7-2 med sannsynlighet for flom mindre enn 1/200 pr. år. Det vises for øvrig til kommunenes egen kartlegging i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel, herunder særlig side 200-201 og planbestemmelse 1.5.14 bokstav a). Videre ligger området på avsetninger under marin grense og det vises for ordens skyld til kommuneplanens arealdel planbestemmelse 1.5.14 bokstav d) og g). Disse momentene må følges opp slik at ny bebyggelse ikke øker risiko- og sårbarhet i området.

Hensynet til friluftsliv og naturmangfold tilknyttet nærheten til Reisaelva forutsettes også å ivaretas i tråd med kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen registrer at området i dag leies ut som dyrka mark, men anser at området kan omdisponeres til boligbebyggelse grunnet fortettingshensyn.

Fylkesmannen i Troms har ingen ytterlige merknader til detaljreguleringen for gnr 12 bnr 5 og gnr 12 bnr 6 ved Hansvoll i Nordreisa kommune»

Vår kommentar: Merknader tas til etterretning.

12.02.18 – Sametinget

«Vi viser til deres brev av 04.01.18 mottatt her 15.01.18.

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 komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette formidles videre til dem som skal utføre arbeidet.

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

Vår kommentar: Merknader tas til etterretning.

9. Avsluttende kommentar

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