



Nordreisa kommune
Ráissa suohkan
Raisin komuuni

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

«KONTAKT»

Melding om vedtak

Deres ref: «REF»	Vår ref (bes oppgitt ved svar): 2017/1449-26	Løpenr. 7551/2018	Arkivkode L13	Dato 06.07.2018
----------------------------	--	-----------------------------	-------------------------	---------------------------

Melding om vedtak: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Nasjonal plan ID: 19422017_004

Kommunestyret vedtok i møte den 21. juni 2018 i sak 52/18 detaljregulering av Hansvoll boligområde med plan ID 19422017_004.

Dere varsles herved om planvedtaket i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 12-12. Vedtatt reguleringsplan er straks bindende for framtidig arealbruk i området.

Vedtak i kommunestyret

Forslag til detaljregulering av Hansvoll boligområde med plan ID 19422017_004 med plankart sist revidert 30.5.2018, samt bestemmelser sist revidert 30.5.2018 og planbeskrivelse sist revidert 30.5.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksdokumenter

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse slik de ble vedtatt, kopi av saksframlegg og saksprotokoll og andre sentrale saksdokumenter er tilgjengelig på vår internettside <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>.

Ønske om kopi av dokumentene rettes til Servicetorget på tlf. 77 58 80 00 eller i e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no.

Erstatning/ innløsning

Krav om erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-2, og krav om innløsning etter samme lov § 15-3 må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort.

Nordreisa kommune har tatt i bruk [eDialog](#). Med den kan du trygt sende oss brev og dokumenter elektronisk selv om de er unntatt offentlighet.

Vi oppfordrer alle til å ta i bruk ordningen med digital post – for hvert brev du leser digitalt fra oss er du med å bidra til besparelse på ca. 12 kroner. Fordelene er mange – les mer om digital post på vår [hjemmeside](#).



Postadresse:
Postboks 174, N- 9156 Storslett
E-post:
postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17
Internett:
www.nordreisa.kommune.no

Telefon: + 47 77 58 80 00
Telefaks: + 47 77 77 07 01

Bankkonto: 4740.05.03954
Org.nr: 943 350 833

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Troms**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med vennlig hilsen

Hanne Henriksen
Arealplanlegger
hanne.henriksen@nordreisa.kommune.no
77 58 80 45

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

Likelydende brev sendt til:

Arne Eilert Vollstad	Lilleslett 8	Storslett
Daniel Mathias Berg	Strandvegen 6	Storslett
Eskil Vollstad	Lilleslett 12	Storslett
FYLKESMANNEN I TROMS	Postboks 6105	TROMSØ
Grete Helene Johnsen	Strandvegen 8 A	Storslett
Gunvor M Langstrand	Lilleslett 1	Storslett
June Helen Pedersen	Lilleslett 2	Storslett
Marianne Steinvik	Strandvegen 6	Storslett
Nathalie Johannessen	Strandvegen 2	Storslett
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	OSLO
SAMEDIGGI / SAMETINGET	Åvjovârgeaidnu 50	KARASJOK
SANDØY BYGG EIENDOM AS	Rotsundelvdalen 161	ROTSUND
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	OSLO
Torbjørn Arne Berg	Spåkenesveien 281	Rotsund
TROMS FYLKESKOMMUNE	Postboks 6600 Langnes	TROMSØ



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
36/18	Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg	08.06.2018
52/18	Nordreisa kommunestyre	21.06.2018

Sluttbehandling: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Nasjonal plan ID: 19422017_004

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Plankart: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Nasjonal plan ID: 19422017_004
- 2 Planbestemmelser: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Nasjonal plan ID: 19422017_004
- 3 Planbeskrivelse: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Nasjonal plan ID: 19422017_004
- 4 Vedlegg til planbeskrivelsen: Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering

Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre - 21.06.2018

Behandling:

Innstillingen fra miljø, plan og utviklingsutvalget enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Hansvoll boligområde med plan ID 19422017_004 med plankart sist revidert 30.5.2018, samt bestemmelser sist revidert 30.5.2018 og planbeskrivelse sist revidert 30.5.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksprotokoll i Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg - 08.06.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Hansvoll boligområde med plan ID 19422017_004 med plankart sist revidert 30.5.2018, samt bestemmelser sist revidert 30.5.2018 og planbeskrivelse sist revidert 30.5.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens innstilling

Forslag til detaljregulering av Hansvoll boligområde med plan ID 19422017_004 med plankart sist revidert 30.5.2018, samt bestemmelser sist revidert 30.5.2018 og planbeskrivelse sist revidert 30.5.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksopplysninger

Formål med reguleringen

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

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg (MPU) i møte den 14.3.2018 som sak 9/18. MPU vedtok å fremme planen og sende den på høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Forslagsstiller, plankonsulent og grunneiere

Forslagsstiller er: Sandøy Bygg og Eiendom AS.

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

Grunneiere: I planområdet inngår to eiendommer. Gårds- og bruksnummer 12/5 der Sandøy Bygg AS er grunneier og gårds- og bruksnummer 12/6 hvor June Helene Pedersen er grunneier.

Endringer etter førstegangsbehandling

Det er gjort noen mindre justeringer av plandokumentene etter høring og offentlig ettersyn.

Plankart:

- Svingradius i kryss mellom SV 1 og SV 3 er økt slik at den nå er i tråd med krav i Statens vegvesens veileder V 121 *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*.
- Det er lagt til sikttriangler i kryss mellom SV 1 og SV 3 og i kryss mellom SV 1 og SV 2.

Planbestemmelsene:

- § 3.1 er oppdatert. Teksten «*Vegformål utformes ihht. Statens vegvesen sin håndbøker. Dette gjelder også internveger og parkeringsplasser, som bør opparbeides i henhold til håndbok N100 «veg- og gateutforming».*» er tilføyd som siste ledd.

- § 5.3 1. ledd 3. punktum er oppdatert med forbedret tekst om terrengheving. Ny tekstversjon lyder: «... Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget innenfor planområdet flomsikres og heves til byggesikker høyde for å forebygge oversvømmelse ved flom. ...». I tillegg er tidligere 6. ledd med teksten «Terrenget innenfor flomsone skal heves minimum 1.7 meter fra dagens høyde.» fjernet da det nå inngår i nye 3. punktum.
- § 6 er oppdatert. Teksten «Adkomst fra riksveg skal være kontrollert og godkjent av Statens vegvesen før det kan gis byggetillatelse.» er tilføyd som 5. ledd.
- § 6 er teksten «..., samt lekeplass er ferdigstilt.» tilføyd i 6. ledd.
- § 7.2 er oppdatert. Teksten «Avkjørsler utformes og bygges ihht. Statens vegvesen sine retningslinjer.» er tilføyd som siste ledd.
- § 7.6 er oppdatert i samsvar med Sametingets merknader. Ny tekst er: *Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Dette kan for eksempel være gjenstander, levninger, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner (liste ikke uttømmende). Melding skal sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette formidles videre til dem som skal utføre arbeidet.*

Planbeskrivelsen:

- I kapittel 2.1.4 er fakta oppdatert.
- Kapittel 5.8.2 er oppdatert. Teksten «Vegformål utformes ihht. Statens vegvesen sin håndbøker. Dette gjelder også internveger og parkeringsplasser, som bør opparbeides i henhold til håndbok N100 «veg- og gateutforming».» er tilføyd.
- Kapittel 8.1 er tilføyd med merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn. Tidligere kapittel 8.1 er nå kapittel 8.2.

Merknader til første gangs høring og offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn i møte i Nordreisa miljø-, plan- og utviklingsutvalg den 14. mars 2018 i sak 9/18. Høringsbrev ble sendt ut til offentlige myndigheter, grunneiere og naboer den 20. mars 2018. Høring og offentlig ettersyn ble også annonsert i Framtid i Nord den 23. mars 2018, samt på kommunens hjemmeside og facebookside.

Høringsfristen var satt til den 8. mai 2018.

Ved fristens utløp har det kommet inn 6 skriftlige innspill, herav ingen innsigelser fra offentlige myndigheter. Det har også kommet noen muntlig innspill. De som har fremsatt disse har vært oppfordret til å sende inn sine innspill skriftlig, men det er ikke registrert inn innspill per i dag (30.5.2018). Hovedpoengene i disse innspillene er tatt med i merknadsbehandlingen.

Et sammendrag av alle innkomne merknader, samt tiltakshavers og kommunens vurdering av disse fremgår av planbeskrivelsens kapittel 8.1.

Økonomi

Kommunen overtar internvei (SV 1) og nye anlegg for VA i planområdet etter ferdigstillelse, dersom veien og nye anlegg for VA bygges etter kommunal standard. Kostnader for drift og vedlikehold vil påløpe kommunen etter overtakelse.

Detaljregulering

Detaljregulering etter pbl. § 12-3 brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Kommunestyret skal påse at detaljregulering utarbeides for de områder eller tiltak som er bestemt i kommuneplanens arealdel, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og plangjennomføring. Kommunestyret kan også i forbindelse med vedtak av kommunal planstrategi vurdere kommunens planbehov, innbefattet behovet for kommunal detaljregulering.

Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Vurdering

Landbruksmessige forhold

All fulldyrket jord på det berørte jordbruksarealet vil falle ut ved denne reguleringen. Kommunens strategi har i arealplanprosessen vært å ta i bruk små, inneklemte 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.

Naturmangfold

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.6. Planområdet består av fulldyrka jord og åpen fastmark. Arealene med åpen fastmark er bebygde. Planområdet grenser i vest til Reisaelva. Det vernede Reisaautløpet naturreservat ligger nord for planområdet. Det er ingen naturtyper som er kartlagt på selve planområdet. Området berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap. Ingen trua eller sårbare arter er registrert innenfor områdene.

Det nære landskapet vil påvirkes endel ved at jorden på gbr 12/5 bygges ut til et boligfelt med firemannsboliger og rekkehus, siden et område som i dag er et åpent jordbrukslandskap blir et boligfelt. Denne påvirkningen vil være sterkest for de som er direkte naboer til planområdet. Samtidig vil helheten av landskapet på Storslett påvirkes lite. Et nytt boligfelt vil forsterke opplevelsen av at man kommer inn til et sentrumsområde, og man får 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.

Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

Føre-var-prinsippet i nml § 9 tillegges mindre vekt i vurderingen av området da en utbygging ikke antas å forringe eller ødelegge leveområder for trua eller sårbare arter og naturtyper. Kommunen vektlegger at arealet er satt av til formålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Da begrunnet med behovet for sentrumsnære boliger og en fortetting av sentrum uten å måtte ta i bruk viktige jordbruksarealer til utbyggingsformål. Føre-var-prinsippet kommer også noe frem gjennom arealdisponeringen i planforslaget, der de arealene som grenser direkte til Reisaelva er avsatt til naturområde.

Nordreisa kommune mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være relativt liten. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget er en fortetting av et område som allerede er sterkt 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.

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. Eventuelle kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet, jamfør nml § 11, samt bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jamfør nml § 12, er utbyggers ansvar.

Risiko- og sårbarhet

For detaljregulering Hansvoll boligområde vil der ikke tilføres vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Den foreslåtte detaljreguleringen er blitt 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 §§ 9 og 10.

Deler av planområdet er per i dag utsatt for flom og stormflo. Forebyggende tiltak er derfor nødvendig for å sikre planområdet før utbygging av boliger foretas.

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 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 innenfor planområdet flomsikres og heves til byggesikker høyde for å forebygge oversvømmelse ved flom. Det tillates ikke kjellere i planområdet. Største flom - 1000 års flom er på 3.52 meter.

Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en prosjektering av flomsikringen utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2.

Etter en samlet vurdering mener Nordreisa kommune at det ikke er samfunnsikkerhetsmessige forhold eller andre risiko- og sårbarhetsforhold som vil utgjøre fare for den foreslåtte detaljreguleringen, og heller ikke for nærliggende eksisterende bebyggelse dersom tiltakene i planbestemmelsene følges opp.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i området vil bedres ved å ha én samlet avkjørsel til E6 for hele planområdet, samt for naboene langs Strandveien 2-6, noe som gir en mindre avkjørsel til E6 på denne strekningen. Da planområdet ikke inkluderer E6, så er det ikke lagt til rette for kryssing av E6 for fotgjengere i denne omgang, men dette vil følges opp i kommunens pågående arbeid med trafikksikkerhetsplan.

Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, og vi mener at planforslaget ikke vil virke negativt på områdets kulturhistoriske verdi. Ingen kjente kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget.

Oppsummering

Planforslaget for detaljregulering av Hansvoll boligområde ansees for å gi en planmessig god løsning i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være av samfunnsnytte ved å etablere et svært sentrumsnært boligområde med tilhørende grøntarealer. Etablering av lekeplass i boligfeltet, samt et naturområde langs Reisaelva vil også være positivt for både bomiljøet i planområdet og for nærliggende boligområder. Planen bidrar til god arealutnyttelse og vil samtidig bidra til å dekke et boligbehov som har vært påvist både i kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt mars 2013) og kommuneplanens arealdel (vedtatt mars 2014). Planarbeidet legger til rette for å ivareta og styrke lokalsamfunnet samtidig som dette vil ha en trivselsbringende og utviklende effekt for Nordreisa kommunes befolkning, i tråd med overordnet plan.

På bakgrunn av dette stiller planmyndighetene seg positiv til at planforslaget, og planen kan legges frem for sluttbehandling og endelig vedtak slik den er utformet ved siste revisjon.