

Norgeshus AS v/Plangruppa
Postboks 161
7223 Melhus



Nordreisa kommune
Sentrum 17
9151 Storslett
postmottak@nordreisa.kommune.no

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

23-0758

22.01.2024

Planinitiativ for privat detaljregulering

Kommune: Nordreisa	GNR: 13	BNR: 4
Kunde/tiltakhaver: Nord Troms Bolig AS	Telefon: 992 92 892	E-post: eirik@storeste.no
Konsulent: Norgeshus AS	Telefon: 815 73 500	E-post: resepsjon@norgeshus.no

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering av gbnr. 13/4.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent i møtet vil være Norgeshus AS v/Josefine Michelsen. Fra forslagstiller møter Eirik Kristiansen fra Nord Troms Bolig AS.

Det er ønskelig at også teknisk avdeling fra kommunen deltar på møtet.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Hensyn til flomsoner innenfor område
- Adkomst til område
- Rekkefølgekrav
- Parkeringskrav
- VA-ledning gjennom planområde

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Josefine Michelsen
Arealplanlegger

Tlf: 951 89 506 – E-post: josefine.michelsen@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no



Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

Følgende vedlegges:

- Mulighetsstudie

Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
Forslagsstiller	Nord Troms Bolig AS v/Eirik Kristiansen	992 92 892	eirik@storeste.no
Plankonsulent	Norgeshus AS v/ Josefine Michelsen	951 89 506	josefine.michelsen@norgeshus.no

Plantype

	Områdeplan	X	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

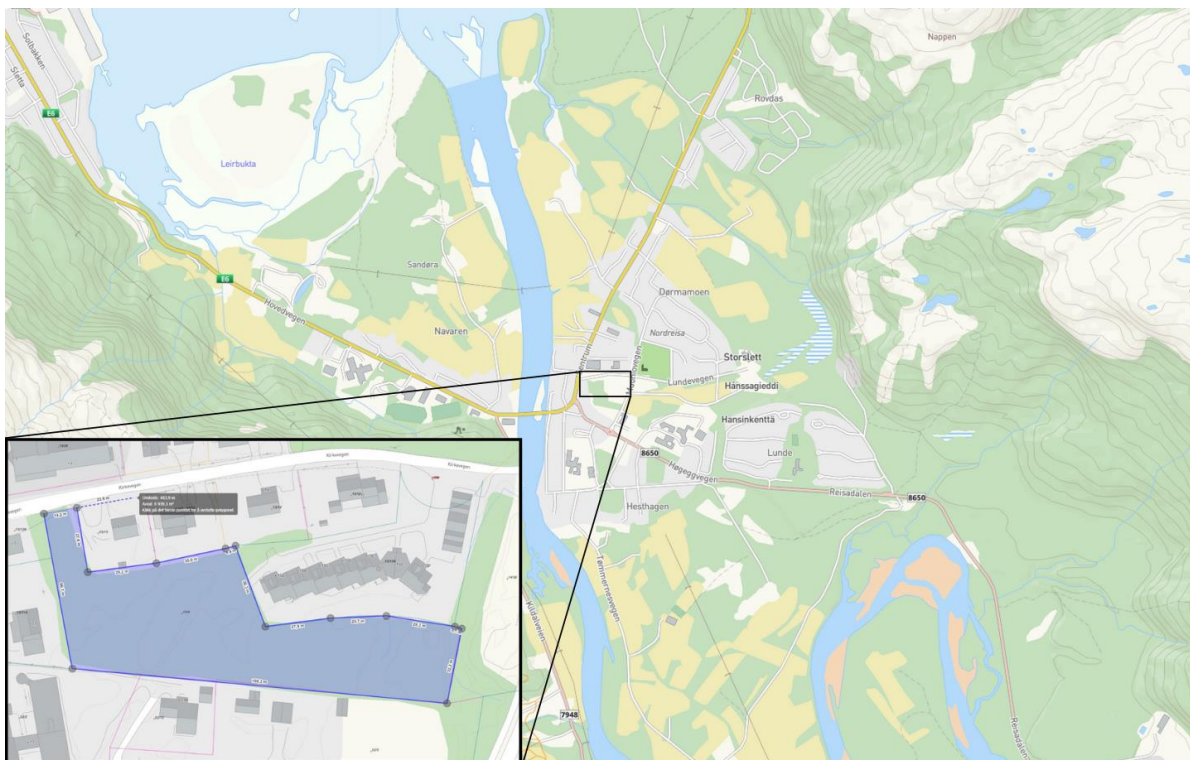
Forslag til plannavn

Storslett B31 Lundetunet

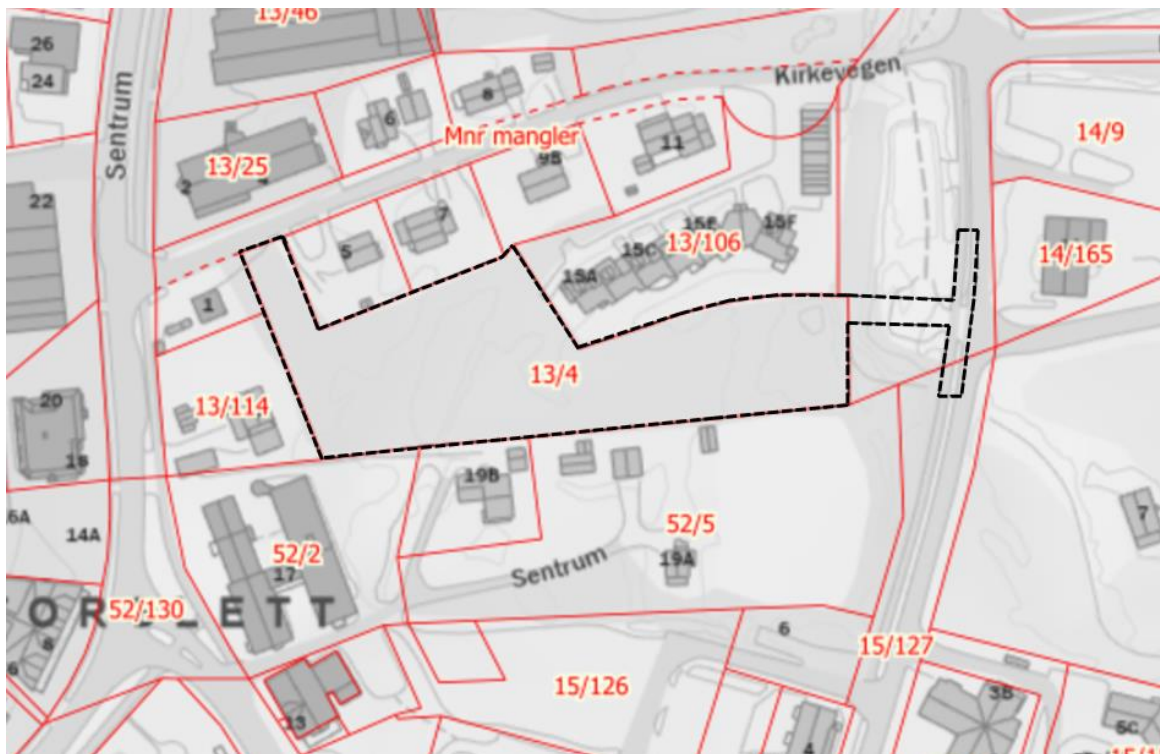
Planområdet

Beliggenhet/størrelse

Planområde befinner seg i Storslett sentrum i Nordreisa kommune. Området strekker seg over totalt 6,9 daa og følger stort sett eiendomsgrensene, med unntak av planlagt adkomst fra Muoniovegen. I dag står planområde ubebygget og er dekket av vegetasjon.



Figur 1: Overordnet illustrasjon av planområdets plassering



Figur 2: Forslag til planavgrensning

I gjeldende reguleringsplan for Storslett sentrum er området satt av til boligbebyggelse med noe parkering og veg.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan med grov markering av planområde.

Mulighetsstudie

Under følger illustrasjoner over mulig løsning av situasjonsplan. Det understrekes at illustrasjonene kun viser én mulig løsning, og vil kunne endres gjennom planprosessen.



Figur 4: Mulighetsstudie

Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

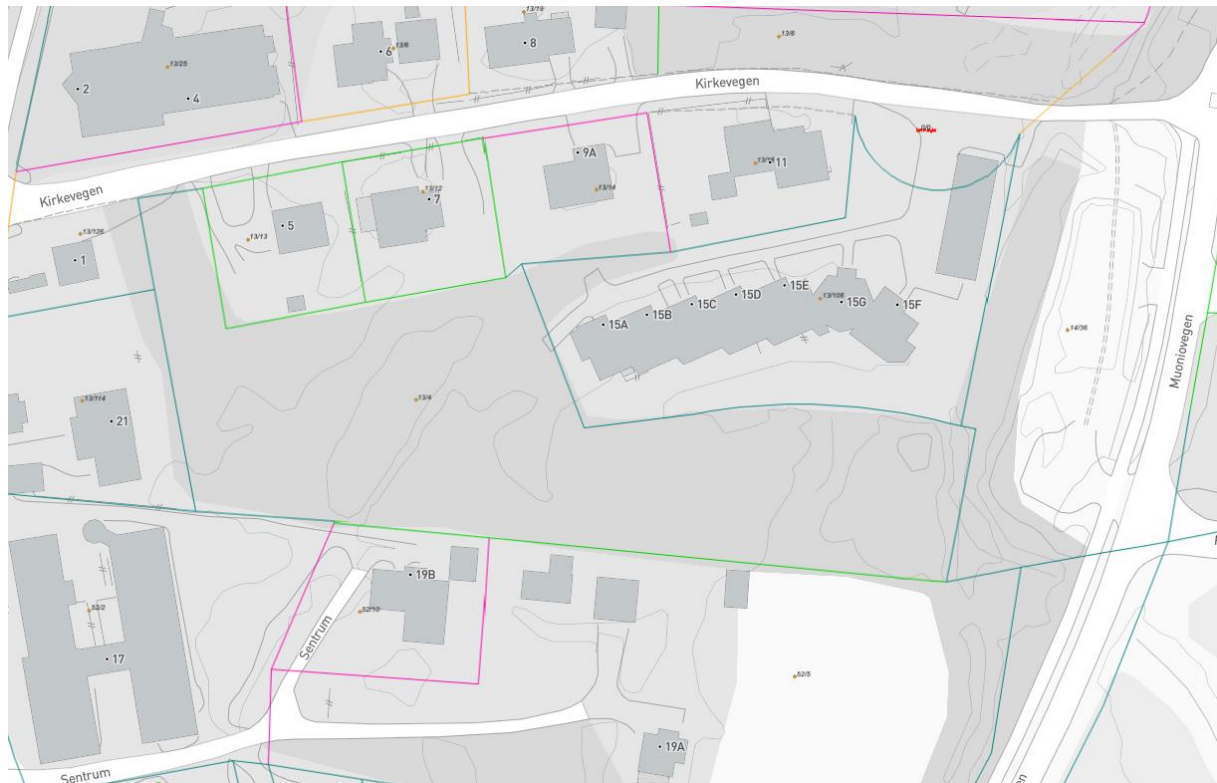
GNR/BNR	Hjemmelshaver
13/4	Nord Troms bolig AS
14/36	Nordreisa kommune
15/127	Nordreisa kommune

Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for nye boliger med tilhørende parkering og bod, infrastruktur, samt felles utearealer.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Virkningene av planområdet vurderes til liten. Planforslaget vil kunne føre til noe økt belastning på omkringliggende veinett og sosial infrastruktur.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er tatt utgangspunkt i at det planlegges nye boenheter i form av rekkehus, kjedehus og lavblokk. Andre aktuelle reguleringsformål vil være felles/offentlig kjøreveg, snødeponi, leke- og oppholdsarealer, grønnstruktur, andre typer bebyggelse eller anlegg (renovasjon, trafo), m.m.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Småhusbebyggelse: Rekkehus og svalgangshus. Mellom 30 - 34 boliger. Byggehøyder er planlagt i tråd med byggehøyder i pbl. Innenfor 9m. mønehøyde og 8m gesims. Bebyggelsen er planlagt over 2 etasjer. Det er ønskelig med inntil 40 % BYA.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til boliger med høy standard og

	energieffektive løsninger av ulik størrelse, slik at mennesker i ulik livsfase kan bosette seg i planområde. Uteoppholdsarealene vil kunne fungere som møteplasser for beboerne. Det er lagt opp til 2 651 m ² totalt, tilsvarende 69,8 m ² MUA pr. bolig.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet befinner seg mellom allerede etablerte boligområder, og nye tiltak vil ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Dette inkluderer byggehøyde, takform, plassering av bygninger og uteoppholdsområder.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Hoveddelen av planforslaget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Storslett sentrum, ettersom mesteparten av området er avsatt til boligbebyggelse. Likevel vil noen områder som er satt av til parkering, kjøreveg og vegetasjonsskjerm påvirkes av nytt tiltak.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Plankonsulent er ikke kjent med vesentlige interesser som vil bli berørt av planforslaget.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Samfunnssikkerhet gjennom forebygging av risiko og sårbarhet vil komme frem i egen ROS-analyse tilknyttet planforslaget. Vi tenker allerede at det blir nødvendig å ta en nærmere titt på flomfare.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	<ul style="list-style-type: none"> - Statsforvalter - Fylkeskommunen - NVE - Renovasjonsselskap - Kraftselskap - Statens vegvesen - Mattilsynet - Sametinget - Barnerepresentant - Naboer og gjenboere <p>Kommunen bes komme med øvrige forslag til høringsparter.</p>
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Berørte parter vil få mulighet til å uttale seg i høringsperiodene. Plankonsulent ser det ikke som nødvendig å legge til rette for medvirkning utover dette.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt	Planforslaget er i samsvar med overordnede planer, og vurderes ikke å omfattes av §§6-8 i Forskrift om konsekvensutredning.

Status eiendomsgrenser



Figur 5: Grenselinjer hentet fra Kommunekart.no

Eiendomsgrensene fremstår sikre med nøyaktige og middels nøyaktige grenselinjer.



Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

I møte mellom Nordreisa kommune og kunde (datert 25/5-23) kom det frem at det er god kapasitet på vann og avløp i område.

Avkjøring er planlagt mot Muoniovegen.

Deler av ny bebyggelse er foreslått over eksisterende VA-ledning i vest. Det er ønskelig å se på muligheten for å legge om ledningen, eller gjøre tiltak på eksisterende ledning, slik at bygget kan plasseres som foreslått. Det skal ikke forårsakes skader på ledningene eller ulemper for drift av ledningene. Dette er ønskelig å avklare med kommunen til oppstartsmøtet.

Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Se vurdering på forrige side.
Grunnforhold	<p>Planområdet befinner seg under marin grense på et relativt flatt terreng. NGUs Løsmassekart viser elve- og bekkeavsetninger på tomten. Videre har en farekartlegging av området blitt utført, og den viser at deler av tomten er innenfor flomfareområdet som vist i figur 5.</p>  <p><i>Figur 6: Flomfarekart hentet fra NGU.no</i></p> <p>Det er ikke registrert fare for kvikkleire.</p>
Støy	 <p><i>Figur 7: Støy fra vei hentet fra Statens vegvesen</i></p> <p>Det er registrert en liten mengde støy fra E6, men denne støyen påvirker imidlertid ikke boligene som er planlagt på eiendommen.</p>
Kulturminner	Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.
Trafikk/adkomst	Adkomst til er lagt til Muoniovegen nord-øst i planområde og fører til en liten økning av ÅDT.
Naturmangfold	<p>Ingen rødlistede arter er registrert på planområdet på Artsdatabanken.no.</p> <p>Andre arter som er registrert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skrubber (Karplanter) - Bukker
Utnyttelse	Det legges opp til mellom 30 - 34 boliger over to etasjer. Det er ønskelig med inntil 40 % BYA.

Byggehøyde	Boligene er planlagt oppført innenfor rammene til pbl., 9 meter mønehøyde og 8 meter gesims.
Parkering	For rekkehusene legges det opptil 1 p plass per boenhet og 1 gjesteparkering per 3 boenhet. Totalt 16 parkeringsplasser. For leilighetene legges det opp til 1 p-plass per boenhet i carport og 1 gjesteparkering per 1.5 boenhet. Totalt 32 parkeringsplasser.
Byggegrense	Byggegrensen er satt til 4m fra eiendomsgrense. Fra Muoniovegen til østre eiendomsgrense er det ca. 35m.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m.)	Plankonsulent er ikke kjent med andre spesielle forhold som må hensyntas i planprosessen.