



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
	Nordreisa driftsutvalg	

Sluttbehandling: Detaljregulering Betesda boligområde - Plan ID: 19422014_002

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse: Detaljregulering Betesda boligområde - Plan ID: 19422014_002
- 2 Vedlegg til planbeskrivelsen: Grunnundersøkelser - Datarapport og orienterende geoteknisk vurdering - 712293-RIG-RAP-001
- 3 Planbestemmelser: Detaljregulering Betesda boligområde - Plan ID: 19422014_002
- 4 Plankart: Detaljregulering Betesda boligområde - Plan ID: 19422014_002

Rådmannens innstilling

Forslag til detaljregulering av Betesda boligområde med plan ID 19422014_002 med plankart sist revidert 20.5.2015, samt bestemmelser sist revidert 21.5.2015 og planbeskrivelse sist revidert 22.5.2015, 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 småhusbebyggelse. Stiftelsen NYBO og kommunen er grunneiere for ca. 50 daa av totalarealet på 116 daa. Av dette er ca. 40 da. bebygd eller avsatt til friområde. Ca. 76 daa kan utbygges med boliger og veger mv. NYBO planlegger å bygge småleiligheter i området. I tillegg vil det reguleres inn eneboligtomter vest og øst i planområdet. Vi anser det mest samfunnsmessig og formålstjenlig at det utarbeides reguleringsplan for hele området samtidig, derfor tas også de private eiendommene som ligger innenfor det avsatte området med i planen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av driftsutvalget den 17.3.2015 sak 22/15. Driftsutvalget vedtok å fremme planen og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller, plankonsulent og grunneiere

Forslagsstiller og plankonsulent er Nordreisa kommune.

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

GBR	Navn	Adresse	Postnummer/-sted
43/4	Josefsen, Jørn T.B.	Blomstereng 4	9151 Storslett
43/4	Josefsen, Elisabeth J.	Engvegen 2	9151 Storslett
43/10	Nordreisa kommune	Postboks 174	9156 Storslett
43/22	Stiftelsen NYBO	Flomstadveien 1	9151 Storslett
43/42	Busch, Kathrin	Geitneshøgda 9	6456 Skåla
43/54	NS Mortensen Eiendom AS	Lenangøyra	9064 Svensby
46/1	Hallen, Trond	Båtnesvegen 15 A	9151 Storslett
46/10	Nordreisa kommune	Postboks 174	9156 Storslett
46/11, 46/13	Fossvoll, Frank Jonny	Fossvoll 1	9151 Storslett
46/11, 46/13	Fossvoll, Keth Irene	Drammensveien 181 A	3050 Mjøndalen
46/11, 46/13	Fossvoll, Jan Oddvard	Skogly 14	9152 Sørkjosen
46/15	Båtnes, Ellen Bjørnsdatter	Fossvoll 3	9151 Storslett
46/15	Båtnes, Mats	Fossvoll 3	9151 Storslett
46/21	Henriksen, Åse E. Båtnes	Fossvoll 5	9151 Storslett
46/22	Båtnes, Johanne Charlotte	Fossvoll 7	9151 Storslett
46/63	Betongservice AS	Industrivegen 24	9152 Sørkjosen

Endringer etter førstegangsbehandling

- To arealer avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er omgjort til frittliggende småhusbebyggelse.
- Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm langs nordlig kant av planområdet. Som en følge av dette er plassering av BFS 1 og 2 samt en del av SV 1 justert noe sørover.
- Et areal til uteopphold er tatt ut av planen.
- En boligtomt inntil E6 er tatt ut av planen.
- I østre del av planområdet er vegen lagt om i samsvar med høringsinnspill fra grunneier. Som en følge av dette er to arealer for frittliggende småhusbebyggelse med tilsammen 5 tomter slått sammen og justert noe. Det er nå 6 tomter her. Gang og sykkevei er også justert noe som en følge av omlegging av vei.
- Tre parkeringsplasser i tidligere veiender er tatt ut av planen. To av disse har fått nytt formål «Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål», men er justert noe. Arealene er ment som snødeponier om vinteren, men kan også benyttes til parkering ved behov.

- Adkomstvei til landbruksareal øst for planområdet er flyttet nordover for bedre utnyttelse av areal til boliger, samt for å bedre trafikksikkerheten i området.
- Maksimal mønehøyde på garasjer er økt fra 5 til 6 meter.
- Planbestemmelsene vedrørende hensynssone H 190 F er endret i samsvar med Avinors ønske.
- Planbestemmelsene vedrørende støy er endret i samsvar med Fylkesmannens ønske.

Merknader til første gangs høring og offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn i møte i driftsutvalget den 17. mars 2015 i sak 22/15. Høringsbrev ble sendt ut til offentlige myndigheter, grunneiere og naboer den 18. mars 2015. Høring og offentlig ettersyn ble også annonsert i avisene Nordlys og Framtid i Nord den 21. mars 2015, samt på kommunens hjemmesider.

Høringsfristen var satt til den 30. april 2015. Fylkesmannen i Troms ba om, og fikk, utsatt høringsfrist til 6. mai 2015.

Ved fristens utløp har det kommet inn 13 innspill, herav 3 innsigelser fra offentlige myndigheter. Innsigelsene kommer fra Avinor AS, Fylkesmannen i Troms og Norges vassdrags- og energidirektoat. Per 22.5.2015 er to av de tre innsigelsene løst, og det forventes en løsning på den siste, NVE, så snart foreløpige resultater fra grunnboringer innenfor planområdet er klare. Dvs. før kommunestyrets behandling av saken.

Avinor AS (9.4.2015)

Avinor bemerker at de burde vært varslet i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Planområdet ligger ca. 1,3—1,9 km sørøst for innflygingen til bane 33 ved Sørkjosen lufthavn, og berøres av innflygingsflate, sideflate og horisontalflate som alle er høyderestriksjonsflater i medhold av restriksjonsplanen for lufthavnen, jf. kap. 10 og 11 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2 av 06.07.2006. Høyderestriksjonene innenfor planområdet ligger fra kotehøyde ca. 36 til 50 meter over havet (m.o.h).

Byggerestriksjonskravet (BRA-kravet) for flynavigasjonsanleggene dekker også planområdet. BRA-kravet over planområdet ligger fra kote 45 m.o.h nærmest lufthavnen og stigende til 55 m.o.h lengst unna lufthavnen.

Etter det vi kan se er restriksjonsområdet for Sørkjosen lufthavn tatt inn under bestemmelsenes § 6.1 som hensynssone H 190 F. Det påpekes at restriksjonsområdet gjelder hele planområdet, og ikke deler av planområdet slik det er vist på plankartet. Det bes derfor om at skravuren for hensynssonen fjernes fra plankartet siden den gjelder hele planområdet.

Avinor ber derfor om at planbestemmelsenes § 6.1 får følgende tekst:

Restriksjonsområdet H 190 F gjelder hele planområdet og er ikke vist med skravur på plankartet. Høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte og røde 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 planbestemmelsene er det for boligbebyggelsen (§§ 2.1.3 og 2.2.3) angitt at «Bygg kan oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter, maksimalt 2 etasjer, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 5 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget». Tilsvarende anbefales det at det legges inn en bestemmelse for næringsbebyggelsen (kontor, lager mv.) under § 2.3 som angir maksimal

tillatt byggehøyde (mønehøyde). Eksempelvis vil bygg med maksimal tillatt byggehøyde på 10 - 12 meter over planert terreng ikke komme i konflikt med restriksjonsplanen for lufthavnen. Overskriften på bestemmelsenes § 6.1.1 bør benevnes «Krav til radioteknisk vurdering av kraner».

Bestemmelsenes § 6.1.2 vedrørende farlige eller villedende lys har vi ingen bemerkninger til. Før detaljreguleringen tas opp til sluttbehandling i kommunen krever Avinor at overnevnte korrigerende av planbestemmelsenes § 6.1 foretas. Videre bør det ut fra plantekniske krav vurderes lagt inn en høydebegrensning på næringsbebyggelsen under § 2.3 i bestemmelsene.

Kommunens kommentar:

Hensynssone H 190 F er tatt ut av kart, og Avinors ønske om tilhørende bestemmelse er tilføyd planbestemmelsenes § 6.1.

Avinors ønske om justering av planbestemmelsene for næringsbygg, planbestemmelsens § 2.3 er justert i samsvar med Avinors ønske ved tilføyning av § 2.3.4 samt forsterking av § 2.3. Overskriften på planbestemmelsenes § 6.1.1 er endret fra Krav til radioteknisk vurdering av bygninger og anlegg til Krav til radioteknisk vurdering av kraner.

Justeringer av planbestemmelser i henhold til Avinors merknader er oversendt Avinor den 30. april 2015.

Avinor AS trakk sin innsigelse til planforslaget i brev av 8. mai 2015 med bakgrunn i de endringer kommunen har gjort i planbestemmelsene.

Jan Fossvoll (20.4.2015)

Avsender har følgende anmerkninger til detaljreguleringen av Betesda boligområde:

1. Eiendomskillet mellom Larsvoll 46/11 og 46/63 (BFS 1) skal gå helt oppe på bakkekanten, og ikke slik en får inntrykk av i medfølgende planskisse, der den er tegnet inn under bakkekanten. Dette vil skape store problemer for kantslåinga ("slåtta") på sommeren. Det vil også passe bedre når ett eventuelt gjerde settes opp mellom eiendommene.
2. Distansen mellom Garasje på 46/11 og vestligste tomt på BFS 1 skal være på minst 10 meter.
3. Linjene på nordlige del av BFS 1 og SAA 1 bør kanskje gå parallelt (en liten justering).
4. Uten at undertegnede kjenner til hvilke krav nåværende bebodde eiendommer har til utkjørsel ved Fossvoll, er det ett ønske at veien slik den er tegnet inn fører all biltrafikk ut på E6 ved Betestavegen. Reguleringa kan skje enten ved grøft eller skilt. Utkjørsel ved Fossvoll må fremdeles gjelde for jordbrukseieendommen Moeng/Larsvoll
5. Slik tidligere nevnt er eiendommen Fossvoll på motsatt side av E6. Derfor er mitt forslag at veien nord for Betestavegen forandres til Lerbugt. Gjelder både ny og gammel vei.

Kommunens kommentar:

1. Eiendomsgrensa i plankartet følger innmålt eiendomsgrense i matrikkelen. Denne går riktignok i underkant av bakkekanten. Det er etter høring etablert en buffersone i form av en vegetasjonsskjerm, GV 2 og 3, mellom landbruksarealet og boligtomtene.
2. Distansen mellom Garasje på 46/11 og sørligste tomt på BFS 1 er i høringsforslaget 9,6 meter. Tomtegrensa i høringsforslaget følger matrikulert eiendomsgrense, men er justert etter høring. Avstand i nytt forslag er 10,5 meter.
3. Linjene på nordlige del av BFS 1 og SAA 1 følger matrikulert eiendomsgrense og er derfor ikke parallele. Ingen justering er foretatt etter høring.

4. Alle nåværende bebygde eneboligtomter vil kun få utkjøring til E6 via veien som i dag heter Fossvoll og videre til Betesdavegen. Alle nye tomter vil få Betesdavegen som samlevei som leder ut til E6. Ingen nye avkjøringer til E6 etableres som en følge av planen. én eksisterende avkjøring direkte til E6 stenges som følge av planen.
5. Vi noterer oss ønske om å endre veinavn fra Fossvoll til Lerbugt. Navneforslag behandles i egen navnesak etter vedtak av reguleringsplanen.

Kaj Arvid Båtnes (28.4.2015)

Det er i foreslåtte reguleringsplan for Betesda boligområde ikke tatt hensyn til en ny trase for E 6 utenfor Storslett sentrum.

Administrasjonen hadde i sitt forslag til arealplan tegnet inn ny trase for E 6. Jeg mener det er fornuftig å finne fram planforslaget igjen.

Nåværende samferdselsminister Ketil Solvik Olsen sa på et møte i Nordreisa noen måneder etter at arealplanen var vedtatt at fremtidig E 6 skal ikke gå gjennom sentrum, fordi E 6 skal være tiltenkt hurtig transport nord/sør.

Brua over Reisaelva er ikke dimensjonert for fremtidig behov, og det er kun spørsmål om tid før ny bru må bygges. Det er også rimelig å anta at den nye brua blir lagt utenfor Storslett sentrum ut fra signaler fra samferdselsministeren.

Hadde Solvik Olsen vært på besøk noen måneder tidligere, så hadde arealplanen sett annerledes ut.

Jeg er av den oppfatning at man må tenke langsiktig og sette av areal til ny trase for E 6 utenfor Storslett sentrum og med ny bru over Reisaelva. Dette må tas hensyn til ved reguleringsplanen for Betesta området fordi dette området vil bli berørt av en ny trase for E 6.

Kommunens kommentar:

Kommunen forholder seg til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i mars 2014. Der ble det bestemt at E6 skal følge dagens trasé i kommende planperiode. Det er tatt høyde for ny bro som skal erstatte dagens bro på E6 over Reisaelva og det ble satt av arealer til dette i kommuneplanens arealdel. Ny vurdering av en ev. ny trasé for E6 kan tas opp igjen ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. En ev. rullering av arealdelen er det opp til kommende kommunestyre å beslutte om skal skje når de fastsetter kommunens planstrategi innen høsten 2016.

Byggtorget Betongservice AS (28.4.2015)

Som eier av området nord for ASVO - markert med BFS 1 - 2 - 3 og 4 vil Byggtorget Betongservice AS komme med følgende innspill til planbestemmelsene:

- Det må være mulighet å ha kjeller i dette området. Eksisterende bebyggelse helt tilbake til 50 tallet har kjeller, og etter det Byggtorget Betongservice AS har undersøkt har det ikke vært problem med grunnvann. For det andre utføres en kjellerkonstruksjon helt annerledes enn tidligere. Dette området ligger dessuten en del høyere enn området på sørsiden av Andedammen.
- Videre må mønehøyde på garasjer økes til 6 meter. I dagens samfunn er bobil mer og mer vanlig, og for å kunne bygge garasje med plass til bobil og samtidig ha en takvinkel på minst 20 grader, vil en få store problemer å gjennomføre dette.
- Som utbygger av feltet ønsker vi også at det i området BFS 4 gis mulighet for å bygge rekkehus dersom det skulle vise seg å være attraktivt i markedet.

- Vi ber også om at kravet til geoteknisk undersøkelse i dette området frafalles pga. at grunnen i området er kjent og ansees som sikker og har vært bebygd i årtier. En slik undersøkelse vil dra kostnadene på tomtene unødigg i været.

Kommunens kommentar:

- Nordreisa kommune ønsker ikke å tillate kjeller innenfor planområdet pga. eksisterende overvannsproblematikk, fremtidige klimaendringer, og et allerede høyt grunnvannsnivå. F.eks. vil en forventet fremtidig havnivåstigning gi et økt grunnvannsnivå i området. Dette vil være problematisk å kombinere med kjeller.
- Maksimalt tillatt mønehøyde i garasje er endret fra 5 til 6 meter.
- Da det ikke er mulig å kombinere formålene enebolig (frittliggende småhusbebyggelse) og rekkehus (konsentrert småhusbebyggelse) i planen må et areal avsettes til enten det ene eller det andre. Etter ønske fra grunneier er formålet frittliggende småhusbebyggelse beholdt.
- Selv om en grunnboring og geoteknisk vurdering vil koste noe å få utført vurderer vi dette som nødvendig for å kunne trygt bygge ut et boligområde. Det er også innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat som går på at de grunnundersøkelsene som er utført i området i forkant av ikke er tilstrekkelige for å kunne dokumentere tilfredsstillende geologiske forhold jf. krav i byggeteknisk forskrift (TEK 10).

Geir Lyngmark/Stiftelsen NYBO (28.4.2015)

Ny E6-trasé gjennom regionsenteret.

Som en grunneier og byggeier i Betestadområdet og med omfattende behov for boligutbygging, er NYBO opptatt av langsiktighet i arealplanen for området. Trafikkforhold og samferdsel er forhold som setter hovedstrukturene i planen.

I arbeidet med nylig vedtatt arealplanen ble spørsmålet om ny E6-trasse berørt og forslag på trasse ble vurdert. Basert på protester fra berørt grunneier og forretningseier i Storslett sentrum ble forslag på ny E6 trasse tatt ut av planen.

Forslag på detaljregulering av Betesda-område gjør temaet "Ny -E6-trasse" aktuelt igjen fordi området vil sannsynlig bli sterkt påvirket av en eventuell ny E6-trasse.

Hvor aktuelt er temaet ny E6-trasse for regionsenteret?

Pr. i dag er det tre forhold som tilsier at en ny E6-trasse aktualiseres:

1. Vi har en samferdselsminister som i fjord ved sin reise langs E6 uttalt at en utvikling av E6 som hoved ferdelsåre konsekvent vil bli lagt utenfor tettsteder som f.eks. Storslett/Sørkjosen.
2. Behov for en sterkere bru over Reisaelva. Dagens bru har en 50 tonn bæreevne mens dagen krav er 100 tonn. Brua er altså en flaskehals for landveis samferdsel og vil bli erstattet med sterke bru før eller senere. Med henvisning til pkt.1 vil dermed lokalisering av ny og forsterket bru for E6 bli en annen enn den som er vist i vedtatt arealplan.
3. Gitt at vi går imot tider med mer utvikling, økt aktivitet og økt virksomhet i regionsenteret vårt så vil dagens E6-trasse være en flaskehals som blir tetter og tetter som følge av en eventuell økt utvikling. Ref. situasjonen i Alta der gjennomfartsvegen flyttes for andre gang. En økt utvikling vil derfor sterkt aktualisere behovet for ny E6-trasse.

Ved enhver endring vil det være grunneier og særinteresser som vil berørt og som har sin fulle forståelse for sin rett til å protestere mot tiltak som truer deres interesser.

Imidlertid er det kommunens arealplanlegger som har ansvaret for å ivareta kommunesamfunnets helhetlige hensyn og interesser.

Spørsmålet til arealplanleggeren er derfor:

Er forhold vedr. samferdselsministerens syn vedr. E6, behovet for ny bru og dagens E6 trasse som flaskehals for utvikling og derav behov for ny trasse vurdert i planprosessen og hva er arealplanleggerens vurdering av et framtidig behov for en ny E6-trasse forbi regionsenteret vårt?

Kommunens kommentar:

Kommunen forholder seg til kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i mars 2014. Der ble det bestemt at E6 skal følge dagens trasé i kommende planperiode. Det er tatt høyde for ny bro som skal erstatte dagens bro på E6 over Reisaelva og det ble satt av arealer til dette i kommuneplanens arealdel. Ny vurdering av en ev. ny trasé for E6 kan tas opp igjen ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. En ev. rullering av arealdelen er det opp til kommende kommunestyre å beslutte om skal skje når de fastsetter kommunens planstrategi innen høsten 2016.

Jørn Terje Blomstereng Josefsen og Elisabeth Josefsen (29.4.2015)

- BKS 1-2 ønskes omgjort til frittliggende småhusbebyggelse.
- Ønsker vei rundt BFS 8 for slik å unngå mange store asfaltflater.
- Ber om at det vurderes om det går an å regulere inn en boligtomt inntil E6 mellom BFS 9 og Blomstereng 8.

Kommunens kommentar:

- Innspill tatt til etterretning. BKS 1-2 omgjøres til formål Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Ny B-kode BFS 5.
- Innspill tatt til etterretning. Vei legges fra tidligere SPA 3 (nå SAA 4), rundt tidligere BFS 7 og 8 (nå BFS 6) til tidligere SPA 1 (nå SAA 3). Deler av SPA 1 og 3 må beholdes til nødvendig snødeponi for vinterdrift av veinettet, men har fått ny formålsbetegnelse. Nytt formål er Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål. Nye B-koder er SAA 3 og 4.
- BFS 9 tas ut av planen. En ny tomt i samme område er derfor ikke aktuelt.

Grete og Inge Hauge (29.4.2015)

Vi synes kommunens forslag til lekeplass/uteoppholdsareal som grenser opp mot vernet Spesialområde (g.nr. 4/b.nr.78) er et meget godt forslag. I og med at der er et spesialområde, er det en fordel at det ikke blir bebyggt helt inntil. Dessuten opplever vi som bor like ved, at skogen i bakre del av området står under vann/innsjøer ved mye regn om vinteren.

Vi ønsker at de grønne partiene på kartet forblir grønne, uten steinmasser fra Sørkjostunellen. Dette av hensyn til estetikk, vekstvilkår og vannproblemet som vi allerede har på vår tomt.

Veg/parkeringsplasser østre del av Betesda boligområde:

På åpent høringsmøte den 27. april ble det kommentert at vegen i det nye området burde gå i en sløyfe, og ikke ha så mange parkeringsplasser. Igjen må vi si at vi synes det forslaget som kommunen har skissert er det beste forslaget til vegtrase. Vi tror at det vil bli mindre trafikkstøy og gjennomkjøring for oss som bor i dette området.

Andedammen:

Vi synes at det er veldig positivt at kommunen ønsker å restaurere og tilbakeføre andedammen og området rundt. Vi viser til plan laget av Asplan Viak 12.08.2002 utført for grendelaget Storslett vest.

Vest for andedammen ligger deler av tomta der gamle Betesda var. Betesda brann ned i 1969. Haugen med tomta for Betesda er derfor historisk viktig å ta inn i reguleringsplanen. Haugen må restaureres for også å kunne bli et utsiktspunkt mot våtmarkene ved Reisaelvas utløp. Som en del av rekreasjonsområdet vil det være mulig med fugletitting. Vi viser til detaljregulering i planen fra Asplan Viak side 8.

Kommunens kommentar:

Planen legger til rette for å beholde en del grøntareal. Bl.a. for å ivareta eksisterende vannveier i området. Videre utfylling er ikke aktuelt. Etter høring er også andelen naturlige grøntarealer innenfor planområdet økt noe.

Veien blir endret delvis i samsvar med innspill fra høringsmøtet, da dette vil gi en bedre og enklere drift, spesielt vinterdrift (brøyting) av området enn veiløsningen i høringsforslaget. Vi tror ikke det vil skape mer gjennomkjøring i området, da veien ikke kobles sammen med Blomsterengveien.

Haugen der gamle Betesda sto vurderes ikke som et godt utkikkspunkt for fuglekikking. Avstanden til våtmarksområdet er for stor, og det ligger både et jordbruksareal og skog mellom foreslått område for utkikkspunkt og våtmarksområdet. Vi innarbeider imidlertid mulighet for å bygge et fugleutkikkspunkt innenfor BLK 1 som ligger lengst vest i planområdet og som har en friere utsikt til våtmarksområdet.

Byggtorget Betongservice AS (30.4.2015)

Vi viser til høringsuttalelse sendt 28.04.15 vedrørende Betesda boligområde - reguleringsbestemmelser. Vi glemte å ta med at størrelse på garasje / uthus bør værere lik Rovdas boligfelt hvor arealbegrensing er satt til 70 m².

Kommunens kommentar:

Da det ikke er satt begrensninger på totalareal av garasje i planbestemmelsene, ønsker vi ikke å innføre det heller. Vi forholder og til en utnyttingsgrad av tomtene på maksimalt 30 % BYA.

Byggtorget Betongservice AS (30.4.2015)

Byggtorget Betongservice AS har diskutert internt dette med rekkehus kontra småhus i området BFS 3 og 4 og kommet til at vi lar det være slik det er tegnet med småhusbebyggelse. Ellers ønsker vi at de andre innspillene fra oss blir tatt til etterretning.

Kommunens kommentar:

Innspillet er tatt til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (30.4.2015)

NVE mener at det foreliggende planmaterialet ikke gir tilstrekkelig avklaring av faren for mulig kvikkleireskred i eller utenfor planområdet og fremmer derfor innsigelse til planen.

NVE viser til plandokumenter, mottatt 18.3.2015. NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare og energianlegg blir innarbeidet i arealplaner.

I planbeskrivelsen er det gjengitt at det er utført grunnboringer av Statens vegvesen i 2014 for den fylte delen av planområdet. Det er uklart hva grunnboringene har påvist. Etter det vi forstår er boringene kun utført for deler av området. De øvrige delene av området er flate og det er lite sannsynlig at det er fare for kvikkleireskred her. Men det er kjente områder med kvikkleir noe utenfor planområdet, og vi mener at for en utbygging av slikt omfang må hele området vurderes av fagkyndig.

På siste plannivå skal grunnforholdene være vurdert og det skal være dokumentert at sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10) § 7-3, er tilfredsstillende for planlagte byggetiltak. Dette er nærmere beskrevet i NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det må også vurderes om planområdet kan bli berørt av erosjon og skred utenfor planområdet. Hvis man finner kvikkleir må det utføres en vurdering av områdestabiliteten. Tiltaket er et K4 tiltak, og vi mener også at det ved kvikkleirefunn må utføres en 3.partskontroll av utredningene.

Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet. Eventuelle fareområder må innarbeides i plankartet som hensynssone med bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet.

Konklusjon:

Vurdering av mulig kvikkleirefare er ikke godt nok beskrevet. Med hjemmel i PBL § 5-4 fremmer NVE derfor innsigelse til planen med bakgrunn i utilstrekkelig beskrivelse av sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. TEK 10 § 7-3 med tilhørende veileder.

Ved ev. funn av kvikkleir anbefales det på det sterkeste at det utføres 3. partskontroll av de geotekniske vurderingene, relatert til dagens planutkast og TEK 10 § 7-3.

Eventuelle fareområder for skred skal avmerkes som hensynssone (pbl § 12-6) med tilhørende bestemmelser (pbl § 12-7) som ivaretar de hensynssonen er ment å vise.

Hvis dokumentasjon viser at det ikke er fare for område skred eller at tiltaket ikke befinner seg i en utløpssone for skred er planen med bestemmelser tilfredsstillende, og NVE vil da kunne frafalle innsigelsen. Det er da heller ikke behov for hensynssone.

Kommunens kommentar:

NVEs innsigelse er tatt til etterretning. Supplerende grunnundersøkelser vil bli foretatt i vestre del av planområdet for å supplere tidligere foretatte grunnundersøkelser i planområdets østre del. Dersom resultatene indikerer usikker grunn, f.eks. kvikkleir, vil tredjepartskontroll av de geotekniske vurderingene foretas.

Videre er endelig rapport fra tidligere grunnundersøkelser innhentet. Resultatene fra denne er tatt inn i planbeskrivelsens kapittel 4.14.2, og i tillegg er rapporten vedlagt planbeskrivelsen i sin helhet.

Slik det ser ut per i dag er grunnforholdene av tilfredsstillende stabilitet for planlagte formål, med forbehold om endelige resultater fra de siste grunnundersøkelsene med endelig geoteknisk

rapport fra grunnundersøkelsene i planområdets vestre del og ev. påvisning av kvikkleir i disse. Foreløpig ser det ut til kun være sand i ulike fraksjoner i området.

Troms fylkeskommune (28.4.2015)

Viser til deres oversendelse av 18.03.2015. Formålet med reguleringen er å legge til rette for Betesda boligområde med både eneboliger og leilighetsbygg og tilhørende veier og annen teknisk infrastruktur. Planen skal også ivareta området rundt Andedammen.

Til planbeskrivelsens pkt. 3.1.1 gjør vi oppmerksom på at fylkesplan for Troms (2014-2025) ble vedtatt i oktober 2014.

Troms fylkeskommune har ingen merknader til det framlagte planforslaget.

Kommunens kommentar:

Fylkeskommunens innspill tas til orientering. Avsnitt om fylkesplan for Troms er korrigert.

Statens vegvesen (29.4.2015)

Det vises til epost datert 18.3.2015 og til tidligere oppstartsmelding om ovennevnte sak. Nordreisa kommune har i detaljreguleringsplanen for Betesda boligområde, lagt til rette for et utvidet sentrumsnært område for småhusbebyggelse. Boligområdet er lokalisert inntil E6, på motsatt side av eksisterende gang- og sykkelveg langs europavegen, og ca. 1,5 km sør for Storslett sentrum.

Boligområdet legger til rette for et betydelig antall nye boligtomter og boenheter i planområdet. Økningen av antall boenheter vil generere økt trafikk av forgjengere og syklistene som må krysse europavegen for å nå gang- og sykkelvegen, bussholdeplass, skole, forretninger og andre sentrumsfunksjoner på Storslett.

Statens vegvesen utøver sektoransvar på en rekke områder innenfor vegtransportområdet. I oppstartsvarselet til reguleringsplanarbeidet har vi i skriv datert 25.8.2014, konkretisert utfordringer knyttet til våre særinteresser om følge av europavegens lokalisering tett inntil planområdet.

Dessverre registrerer vi at kommunen velger å overse noen av våre innspill til oppstartsvarselet. Det å ivareta trafikksikkerheten for fotgjengere og syklistene som må krysse europavegen, er det aller viktigste trafikksikkerhetstiltaket på stedet. Særlig beklagelig er det at kommunen velger å se bort fra vår henstilling om å gjennomføre lysberegninger i tilknytning til gangfeltenes plassering over europavegen, og vårt krav om å oppgradere lyspunktene dersom disse ikke tilfredsstiller dagens krav.

Vi oppfordrer derfor kommunen til å innarbeide som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene at lysberegninger og eventuelle oppgraderinger av lyspunktene ved gangfeltene, skal være gjennomført før nye boliger tas i bruk i planområdet. Statens vegvesen vil måtte involveres i arbeidet med kvalitetssikring av lysanlegget.

Kommunens kommentar:

Det settes krav til lysberegninger og en ev. oppgradering av anlegget i planbestemmelsene. Lysberegninger må utføres av lysanleggets eier.

Fylkesmannen i Troms (6.5.2015)

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til at Nordreisa kommune søker å fortette boligbebyggelsen nært sentrum. Det er likevel viktig at fortettingen skjer med fokus på kvalitet og sikkerhet.

Fylkesmannen har funnet grunnlag for å fremme følgende innsigelse til reguleringsplan for Betesda boligområde i Nordreisa kommune:

- Manglende utredning av støyforholdene.

Vi har videre følgende merknader:

- Kommunen må vurdere å settes av en kantsone mot bekken som renner parallelt med planområdet for å bevare skog- og vegetasjonsbeltet som skiller BFS1 og BFS2.
- Vi viser til innsigelsen som fremmes av NVE.

Vassdrag og kantsone:

Det bør settes av en kantsone mot bekken som renner parallelt med planområdet for å bevare skog- og vegetasjonsbeltet som skiller BFS1 og BFS2. Ved å bevare kantvegetasjonen her vil en få et naturlig og godt skille mellom bekken og boligarealet. Kantsonen og kantvegetasjonen skal ha særlig oppmerksomhet i planleggingen. Kantvegetasjon representerer spesielt rike og verdifulle områder med stort arts mangfold. Vi viser her til vannressursloven § 11 som sier «Langs bredden av vassdrag med års sikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr». Grunnet planområdets nærhet til Reisautløpet naturreservat og med viktige naturområder tett på er det særlig viktig at en bevarer det vesle skog-/vegetasjonsbeltet som i planutkastet ligger innenfor formålet bolig og delvis innenfor byggegrensen for bolig.

Støy:

Fylkesmannens skal som statlig fagmyndighet for støy i plansaker bl.a. sikre at nye boenheter ikke får utilfredsstillende støyforhold som følge av planen. Fylkesmannen baserer sine vurderinger på:

- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) med tilhørende veileder.
- Plan og bygningsloven § 29-5, byggeteknisk forskrift § 13-9 med henvisning til NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger gir juridisk bindende grenseverdier for innendørs lydnivå

Formålet med reguleringen er tilrettelegging for etablering av nye boenheter i form av eneboliger og småleiligheter. Det 116 daa store planområdet ligger langs E6, vest for Reisaelva og Storslett sentrum. Av plankartet ser man at to boligområder, BFS5 og BSF 9 ligger ca. 15 meter fra E6 og kan være støybelastet. E6 har en ÅDT forbi planområdet på 5000, og fartsgrense 50 km/t.

Planområdet ligger ifølge Tromsatlas utenfor støysoner fra Sørkjosen lufthavn.

Hovedkravene for etablering av ny støyfølsom bebyggelse (boliger) når støykilden er veg:

1. Boliger skal etableres med en stille side (utendørsstøy lavere enn Lden 55 dB)
2. Stue og soverom (boliger) skal primært ha vindu mot stille side, kompromiss er at soverom skal ha vindu mot stille side
3. Balkonger/veranda skal primært plasseres på stille side, kompromiss er at de skjermes slik at utendørsstøy på balkong/veranda er lavere enn Lden 55 dB
4. Ute-/lekeplasser skal ha utendørsstøy lavere enn Lden 55 dB

5. Innendørs lydnivå (fra vegtrafikkstøy) i oppholds- og soverom (boliger) skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C – tabell 5 (LpAeq 24 h 30 dB). Kravene til støy skal overholdes samtidig med at teknisk forskrifts krav til ventilasjon/luftutskiftning oppfylles.

For denne planen må det gjennomføres en støyfaglig utredning av støyfaglig konsulent som viser beregnet støy for hver boenhet, uteplasser og eventuelle balkonger. Beregningen må vise støynivå på støyutsatt fasade og på de øvrige fasader hvor vindu for soverom/stue/ er tenkt plassert (stille side). Trafikkstøy skal beregnes for en prognose for vegtrafikk minst 10 år frem i tid. Det må på bakgrunn av støyberegningene dimensjoneres nødvendige tiltak for å overholde krav til utendørs lydnivå og dimensjonere vindu/ventilasjon/veggkonstruksjon slik at plan og bygningslovens krav til innendørs lydnivå og luftkvalitet overholdes. I reguleringsbestemmelsene må det angis støygrenser for uteplasser/verandaer/balkonger som skal overholdes ($L_{den} < 55$ dB) samt bestemmelser om at stue, soverom (boliger) skal ha vindu mot stille side (evt. kompromiss pkt. 3) og gjengivelse av de avbøtende tiltak som er nødvendige for å overholde støy og ventilasjonskrav.

Hensynet til samfunnsikkerhet:

Vi viser til uttalelsen fra NVE hvor det reises en innsigelse til planforslaget fordi vurderinger av mulig kvikkleirefare ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget.

Kommunens kommentar:

Kommunen erkjenner at E6 kan generere støy i det aktuelle området. Vi har imidlertid merket oss at kravene i T-1442/2012 gjelder for etablering av ny bebyggelse.

Vi gjør oppmerksom på at boligene innenfor BFS 5 allerede er bygget. Den tidligste boligen ble bygget på 1960-tallet, og de øvrige er bygget for 30-40 år siden. Vi mener derfor at krav om støyutredning ikke kan gjelde for BFS 5 da dette er eksisterende bebyggelse. BFS 5 ønsker vi primært å ha med i planen for å få orden på trafikksikkerheten i området, ved gjennom planen å kunne stenge uheldige avkjørsler som går direkte til E6 og legge alle avkjørsler i feltet til SV 1 og gi hele planområdet én samlet avkjørsel til E6 fra Betesdavegen.

For eksisterende bygninger gjelder etter det vi kjenner til Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften). Den setter grense for maksimalt innendørs støynivå i gjennomsnitt over døgnet til 42 dBA. Dersom denne grensen overskrides, har anleggseier (dvs. Statens vegvesen for riksveger og europaveger) plikt til å gjøre nødvendige støyreducerende tiltak.

Som en løsning på Fylkesmannens innsigelse vil vi foreslå å ta område BFS 9 ut av planen og erstatte området med formål naturområde. Da vil det i gjennomsnitt være ca. 65 meter fra E6 til nærmeste byggegrense for nybygg. BFS 7 og 8 kommer til å justeres noe med bakgrunn i flere høringsinnspill, og vil dermed også trekkes noe lengre unna E6 enn det de er i høringsforslaget. Vi mener at støynivåene på denne avstanden til E6 vil være akseptable også for støyfølsom bebyggelse.

Videre vil vi foreslå å omgjøre deler av BLK 2 om til formål naturområde for å øke lekeplassens avstand til E6, samt å legge inn bestemmelser om støyskjerming mot E6.

Vi vil også med bakgrunn i andre høringsinnspill legge inn bestemmelse om støyskjerming mellom BN 1 og tilgrensende boligområder.

Vi ber Fylkesmannen i Troms trekke sin innsigelse til detaljregulering av Betesda boligområde med bakgrunn i følgende endringer av planen:

- BFS 5 er eksisterende bebyggelse, og vi mener derfor at Fylkesmannens krav ikke kan omfatte dette området.
- BFS 9 og tilhørende SV 3 tas ut av planen og erstattes med formål naturområde. Området vil da inngå i nåværende GN 3.
- BLK 2 trekkes lengre unna E6. Areal nærmest E6 endres til formål naturområde. Det settes krav om støyskjerming av gjenværende areal av BLK 2 slik at utendørsstøy blir lavere Lden enn 55 dB.
- BFS 7 og 8 justeres noe slik at ny bebyggelse her vil få noe større avstand til E6. I høringsforslaget er avstanden fra byggegrense på tomta nærmest E6 og til veikant E6 ca. 75 meter.
- Det settes krav til støynivåer for boligbebyggelsen. Boliger skal etableres med en stille side med utendørsstøy lavere Lden enn 55 dB. Soverom og stue skal primært ha vindu mot stille side. Balkong/veranda skal primært plasseres på stille side.
- Det settes krav til støyskjerming mellom BN 1 og tilgrensende boligbebyggelse i planbestemmelsene.

For øvrig vil kommunen ta Fylkesmannens merknad vedrørende kantsone mot eksisterende bekk/grøft nord for planområdet til følge og avsette et areal med eksisterende vegetasjon langs planområdets nordlige kant som vegetasjonsskjerm.

Anmodning om å trekke innsigelsen til planen ble sendt til Fylkesmannen i Troms 8.5.2015.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte endringer i planen, trakk Fylkesmannen sin innsigelse i brev av 18.5.2015

Økonomi

Planforslaget inneholder elementer som tilsier utgifter for Nordreisa kommune. Det planlegges her for at Nordreisa kommune legger til rette for utbygging med hensyn til kommunalteknisk anlegg og infrastruktur. Kommunen kjøper areal, bygger ut infrastruktur til offentlige formål.

Vi minner forøvrig om at tiltakshaver innehar opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Disse er jamfør detaljreguleringens bestemmelser følgende:

§ 7 Rekkefølgebestemmelser:

- *Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en geoteknisk grunnundersøkelse utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 10 § 7-3.*
- *SV 1, SGS 1 og SAA 1, 2 og 4 må etableres før utbygging av BFS 1-6 og BKS 1-2. For arealer som ligger i direkte tilknytning til de deler av SV 1 som eksisterer i dag, dvs. BFS 4 og BN 1, kan disse bygges ut uten at den øvrige delen av SV 1 er på plass.*
- *Før utbygging av BKS 1-2 og BFS 5-6, må terrenget i området heves for å forebygge oversvømmelse ved flom.*
- *Lysberegninger, og eventuelle oppgraderinger av lyspunktene ved gangfeltene som går over E6 ved planområdet, skal være gjennomført før nye boliger tas i bruk.*
- *GN1-2, GP 1 og VNV 1 skal opparbeides sammen med øvrig infrastruktur som veg, V/A, gang- og sykkelveg o.l.*

Vurdering

Planforslaget for detaljregulering av Betesda boligområde ansees for å gi en planmessig god løsning i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være av samfunnsnytte ved å etablere et sentrumsnært boligområde med flere boligtyper og tilhørende grøntarealer, som vil

bidra til å dekke et boligbehov som har vært påvist både i kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt mars 2013) og kommuneplanens arealdel (vedtatt mars 2014). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for, ivareta og styrke lokalsamfunnet samtidig som dette vil kunne ha en trivselsbringende og utviklende effekt for Nordreisa kommunes befolkning, i tråd med overordnet plan.

Planen legger også til rette for vekstmuligheter for eksisterende bedrift. Trafikksikkerheten i området vil bedres ved å ha én samlet avkjørsel til E6 for hele boligområdet, samt ved tilrettelegging av gang- og sykkelvei innenfor området. Etablering av et parkareal rundt Andedammen vil også være positivt for både bomiljøet i planområdet og for nærliggende boligområder.

På bakgrunn av dette stiller planmyndighetene seg positiv til at planforslaget, og planen kan legges frem for kommunestyret slik den er utformet ved siste revisjon, med forbehold om at endelige resultater fra grunnboringer foretatt i uke 21 2015 ikke påviser kvikkleire eller andre løsmasser med sprøbruddsegenskaper innenfor planområdet. NVEs innsigelse forventes løst innen saken behandles av kommunestyret.