



Detaljregulering

Betesda boligområde

Planbeskrivelse

Plan ID: 19422014_002

Dato: 1. september 2014
Sist revidert: 22. mai 2015



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

Besøksadresse:
Sentrum 17

www.nordreisa.kommune.no

Telefon: 77 77 07 00
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	8
1.1.	Hensikten med planen.....	8
1.2.	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	8
1.3.	Tidligere vedtak i saken	9
1.4.	Utbyggingsavtaler	9
1.5.	Krav om konsekvensutredning?	9
2.	Planprosessen.....	10
2.1.	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	10
2.1.1.	Medvirkning.....	10
2.1.2.	Varsel om oppstart	10
2.1.3.	Planprogram	10
2.1.4.	Høring og offentlig ettersyn	10
3.	Planstatus og rammebetingelser.....	11
3.1.	Overordnede planer	11
3.1.1.	Fylkesplan	11
3.1.2.	Kommuneplanens arealdel.....	11
3.2.	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	12
3.3.	Temaplaner.....	12
3.4.	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
4.	Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	13
4.1.	Beliggenhet.....	13
4.2.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
4.3.	Stedets karakter	15
4.3.1.	Struktur og estetikk	15
4.3.2.	Eksisterende bebyggelse	15
4.4.	Landskap.....	15
4.4.1.	Topografi og landskap	15
4.4.2.	Lokalklima og solforhold.....	18
4.4.3.	Estetisk og kulturell verdi	18
4.5.	Kulturminner og kulturmiljø	18
4.6.	Naturverdier	20
4.7.	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	22
4.8.	Landbruk.....	23



4.9.	Trafikkforhold	23
4.9.1.	Kjøreatkomst	23
4.9.2.	Vegsystem	23
4.9.3.	Trafikkmengde.....	23
4.9.4.	Ulykkessituasjon	24
4.9.5.	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	24
4.9.6.	Kollektivtilbud.....	24
4.10.	Barns interesser	24
4.11.	Sosial infrastruktur	24
4.11.1.	Skolekapasitet	24
4.11.2.	Barnehagedekning.....	24
4.11.3.	Annet	25
4.12.	Universell tilgjengelighet.....	25
4.13.	Teknisk infrastruktur	25
4.13.1.	Vann og avløp	25
4.13.2.	Energiforsyning.....	26
4.14.	Grunnforhold.....	26
4.14.1.	Berggrunn og løsmasser	26
4.14.2.	Stabilitetsforhold	27
4.15.	Støyforhold	29
4.16.	Luftforurensing	29
4.17.	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	29
4.17.1.	Rasfare.....	31
4.17.2.	Flomfare	31
4.17.3.	Ekstremvær: Vind, nedbør, kulde.....	32
4.17.4.	Støy	33
4.17.5.	Luftforurensing og forurensing i grunnen	33
4.17.6.	Beredskap og ulykkesrisiko.....	33
4.17.7.	Andre relevante ROS tema	34
4.18.	Næring	36
4.19.	Analyser/ utredninger	36
5.	Beskrivelse av planforslaget	37
5.1.	Planlagt arealbruk.....	37
5.1.1.	Reguleringsformål	37



5.1.2.	Endringer av B-koder etter høring.....	38
5.2.	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	39
5.2.1.	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)	39
5.2.2.	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	39
5.2.3.	Næringsbebyggelse (1300)	39
5.2.4.	Vann- og avløpsanlegg (1540)	39
5.2.5.	Lekeplass (1610)	39
5.2.6.	Veg (2010)	39
5.2.7.	Gang-/sykkelveg (2015)	40
5.2.8.	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900)	40
5.2.9.	Naturområde – grønnstruktur (3020)	40
5.2.10.	Park (3050)	40
5.2.11.	Vegetasjonsskjerm (3060)	40
5.2.12.	Naturområde i sjø og vassdrag (6610)	40
5.3.	Gjennomgang av aktuelle hensynssoner.....	40
5.3.1.	H 190 F – Sikringssone Sørkjosen Lufthavn	40
5.3.2.	H 190 VA – Sikringssone hoved-avløpsledning.....	41
5.3.3.	H 320 – Faresone flomfare	41
5.3.4.	H 370 – Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	41
5.3.5.	H 560 – Bevaring naturmiljø	41
5.4.	Bebyggelsens plassering og utforming	41
5.4.1.	Bebyggelsens høyde	41
5.4.2.	Grad av utnyttning.....	41
5.4.3.	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	41
5.4.4.	Antall boliger, leilighetsfordeling	42
5.5.	Boligmiljø/ bokvalitet	42
5.6.	Parkering	42
5.7.	Tilknytning til infrastruktur.....	42
5.8.	Trafikkløsning	42
5.8.1.	Kjøreatkomst	42
5.8.2.	Utforming av veger.....	42
5.8.3.	Krav til samtidig opparbeidelse	43
5.8.4.	Varelevering	43



5.8.5.	Tilgjengelighet for gående og syklende	43
5.8.6.	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	43
5.9.	Planlagte offentlige anlegg	44
5.10.	Miljøoppfølging	44
5.11.	Universell utforming	44
5.12.	Uteoppholdsareal	44
5.13.	Landbruksfaglige vurderinger	44
5.14.	Kollektivtilbud	44
5.15.	Kulturminner	45
5.16.	Sosial infrastruktur	45
5.17.	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	45
5.18.	Plan for avfallshåndtering	45
5.19.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	45
5.20.	Rekkefølgebestemmelser	45
6.	Konsekvensutredning	46
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	46
7.1.	Overordnede planer	46
7.2.	Landskap	46
7.3.	Stedets karakter	46
7.4.	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	47
7.5.	Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven	47
7.6.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	49
7.7.	Uteområder	48
7.8.	Trafikkforhold	49
7.8.1.	Vegforhold	49
7.8.2.	Trafikkøkning/reduksjon	49
7.8.3.	Kollektivtilbud	49
7.9.	Barns interesser	49
7.10.	Sosial infrastruktur	49
7.10.1.	Skolekapasitet	49
7.10.2.	Barnehagekapasitet	50
7.10.3.	Annet	50
7.11.	Universell tilgjengelighet	50
7.12.	ROS	50



7.12.1.	Flomfare	50
7.13.	Jordressurser/landbruk	50
7.14.	Teknisk infrastruktur	51
7.15.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	51
7.16.	Konsekvenser for næringsinteresser	51
7.17.	Interessemotsetninger	51
8.	Innkomne innspill	52
8.1.	Merknader/innspill til høring og offentlig ettersyn.....	52
8.1.1.	Avinor AS (9.4.2015).....	52
8.1.2.	Jan Fossvoll (20.4.2015).....	53
8.1.3.	Kaj Arvid Båtnes (28.4.2015)	54
8.1.4.	Byggtorget Betongservice AS (28.4.2015)	55
8.1.5.	Geir Lyngsmark/Stiftelsen NYBO (28.4.2015).....	56
8.1.6.	Jørn Terje Blomstereng Josefsen og Elisabeth Josefsen (29.4.2015)	57
8.1.7.	Grete og Inge Hauge (29.4.2015)	57
8.1.8.	Byggtorget Betongservice AS (30.4.2015)	58
8.1.9.	Byggtorget Betongservice AS (30.4.2015)	58
8.1.10.	Norges vassdrags- og energidirektorat (30.4.2015).....	59
8.1.11.	Troms fylkeskommune (28.4.2015).....	60
8.1.12.	Statens vegvesen (29.4.2015)	60
8.1.13.	Fylkesmannen i Troms (6.5.2015)	61
8.1.14.	Referat fra åpent høringsmøte (27.4.2015)	64
8.2.	Merknader/innspill til varsel om oppstart	68
8.2.1.	Fylkesmannen i Troms (15.7.2014)	68
8.2.2.	Sametinget (19.8.2014)	69
8.2.3.	Jan Fossvoll (15.8.2014).....	69
8.2.4.	Statens Vegvesen (25.8.2014)	70
8.2.5.	Åse Båtnes Henriksen (29.8.2014)	71
8.2.6.	Stiftelsen NYBO (27.8.2014)	71
8.2.7.	Grete og Inge Hauge (1.9.2014)	72
8.2.8.	Troms fylkeskommune (1.9.2014).....	72
8.2.9.	Johanne Båtnes (8.9.2014)	73
8.2.10.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (8.10.2014)	73
8.2.11.	Sametinget (31.10.2014)	74



8.2.12. Torleif O. Fossvoll (per telefon ca. 1.7.2014)	74
9. Avsluttende kommentar.....	75
9.1. Endring av saksnummer	75



1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

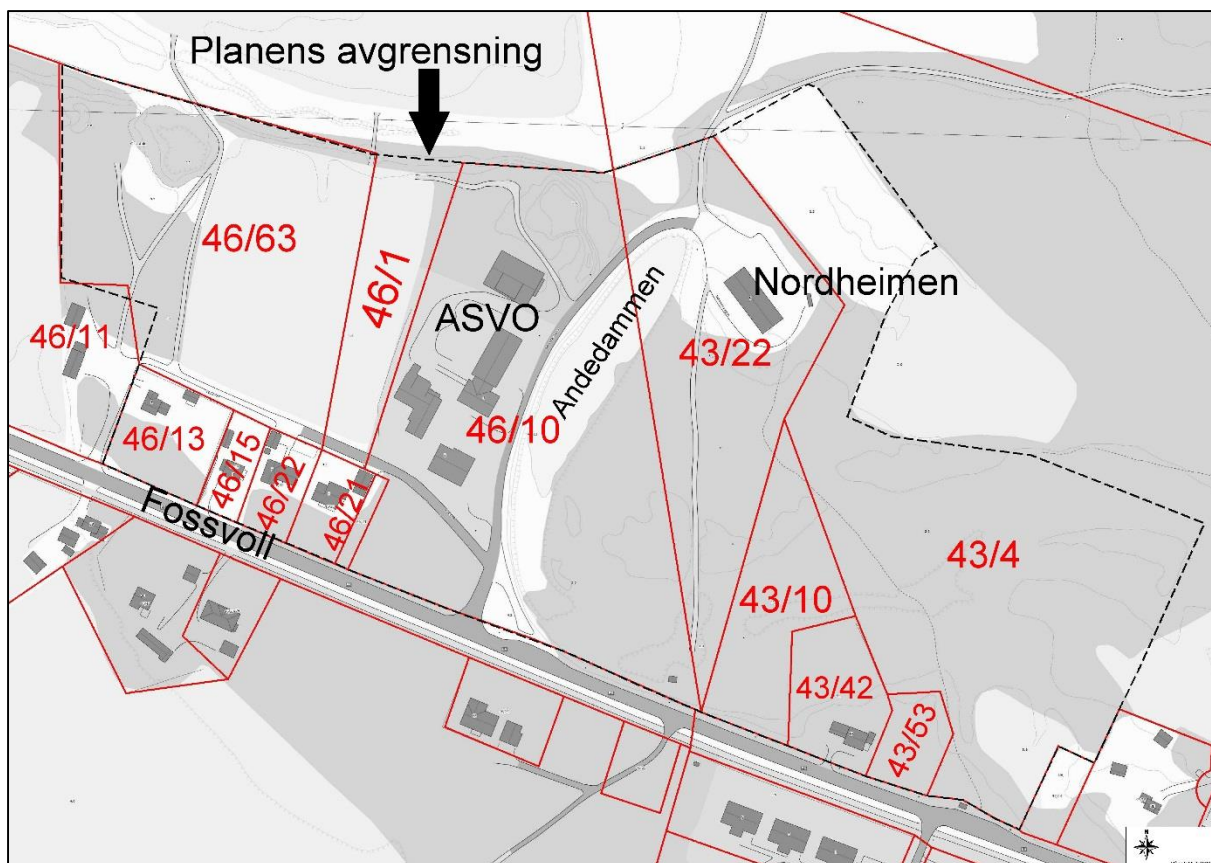
Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av boligområde for sentrumsnært småhusbebyggelse. Stiftelsen NYBO og kommunen er grunneiere for ca. 50 daa av totalarealet på 116 daa. Av dette er ca. 40 da. bebygd eller avsatt til friområde. Ca. 76 daa kan utbygges med boliger og veger 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.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller 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	Lenangsøyra	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



Figur 1: Berørte eiendommer.

1.3. Tidligere vedtak i saken

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

Driftsutvalget i Nordreisa kommune vedtok å melde oppstart av detaljregulering for Betesda boligområde i møte den 3. juni 2014.

Driftsutvalget i Nordreisa kommune vedtok å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn den 17. mars 2015. Høringsfristen ble satt til 30. april 2015.

1.4. Utbyggingsavtaler

Nordreisa kommune har avtale med Statens vegvesen om bruk av masser fra det pågående arbeidet med tunnelen gjennom Reisafjellet. Disse massene er planlagt brukt for å bygge opp veier og annen teknisk infrastruktur i planområdet, samt til å klargjøre områder til boligbebyggelse o.a. byggegrunn.

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 forskriftens §§ 2 og 3 og vedlegg I og II.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

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 annonser i annonsert i avisene Nordlys og Framtid i Nord og på kommunens hjemmeside. Alle har fått mulighet til å komme med merknader til planen.

I løpet av høringsperioden skal det holdes et eget møte med alle berørte grunneiere.

2.1.2. Varsel om oppstart

Det ble vedtatt oppstart for detaljregulering av Betesda boligområde i møte i driftsutvalget den 3. juni 2014. Varsel om oppstart ble sendt ut per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 25. juni 2014. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i avisene Nordlys og Framtid i Nord hhv. den 2. og 3. juli 2014.

Merknadsfrist ble satt til 1. september 2014.

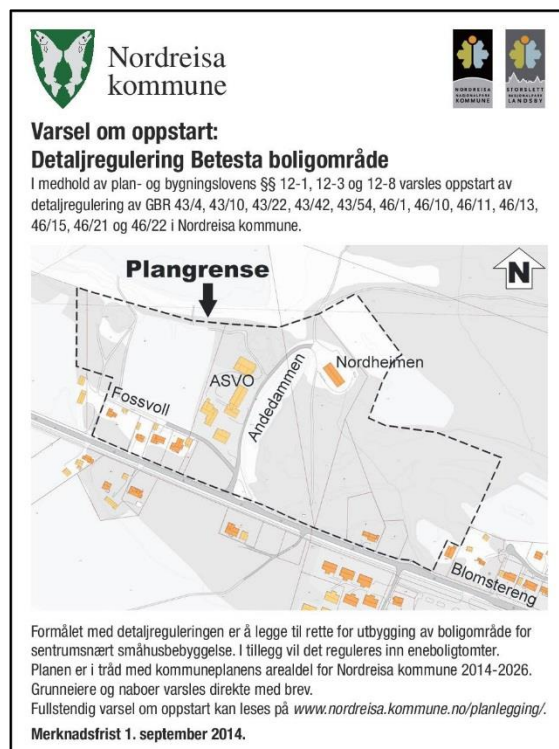
2.1.3. Planprogram

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

2.1.4. Høring og offentlig ettersyn

Driftsutvalget vedtok i møte den 17. mars 2015 å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn. Brev om høringen sendes ut til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter. I tillegg blir høringen annonsert på kommunens hjemmesider og i avisene Nordlys og Framtid i Nord hhv. den 20. og 21. mars 2015.

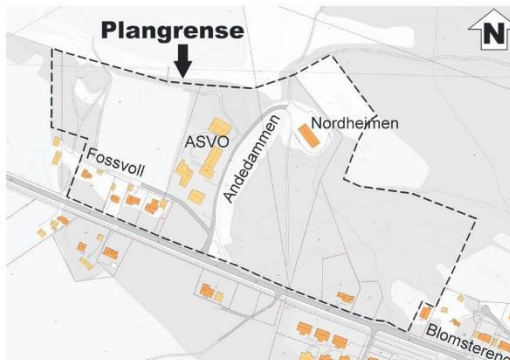
Merknadsfrist var 30. april 2015.



Nordreisa kommune

Varsel om oppstart:
Detaljregulering Betesda boligområde

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-3 og 12-8 varsles oppstart av detaljregulering av GBR 43/4, 43/10, 43/22, 43/42, 43/54, 46/1, 46/10, 46/11, 46/13, 46/15, 46/21 og 46/22 i Nordreisa kommune.



Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av boligområde for sentrumsnært småhusbebyggelse. I tillegg vil det reguleres inn eneboligtomter. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026. Grunneiere og naboer varsles direkte med brev. Fullstendig varsel om oppstart kan leses på www.nordreisa.kommune.no/planlegging/.
Merknadsfrist 1. september 2014.

Figur 2: Annonse om varsel om oppstart slik den ble trykket i avisene.



Nordreisa kommune

Høring og offentlig ettersyn:
Detaljregulering Betesda boligområde

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljregulering av Betesda boligområde ut til høring og offentlig ettersyn etter første gangs behandling i Nordreisa driftsutvalg den 17.3.2015 i sak 22/15. Formålet er å legge til rette for sentrumsnær boligbebyggelse. Planforslaget er lagt ut på servicetorget og kan lastes ned fra www.nordreisa.kommune.no/planlegging/.



Merknader til høringsforslaget sendes skriftlig til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller til postmottak@nordreisa.kommune.no innen **30. april 2015**.

Figur 3: Annonse om høring og offentlig ettersyn.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkesplan

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

I de arealpolitiske retningslinjene 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 Betesda boligområde er i tråd med Fylkesplanen for Troms. Planen legger til rette for sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse.

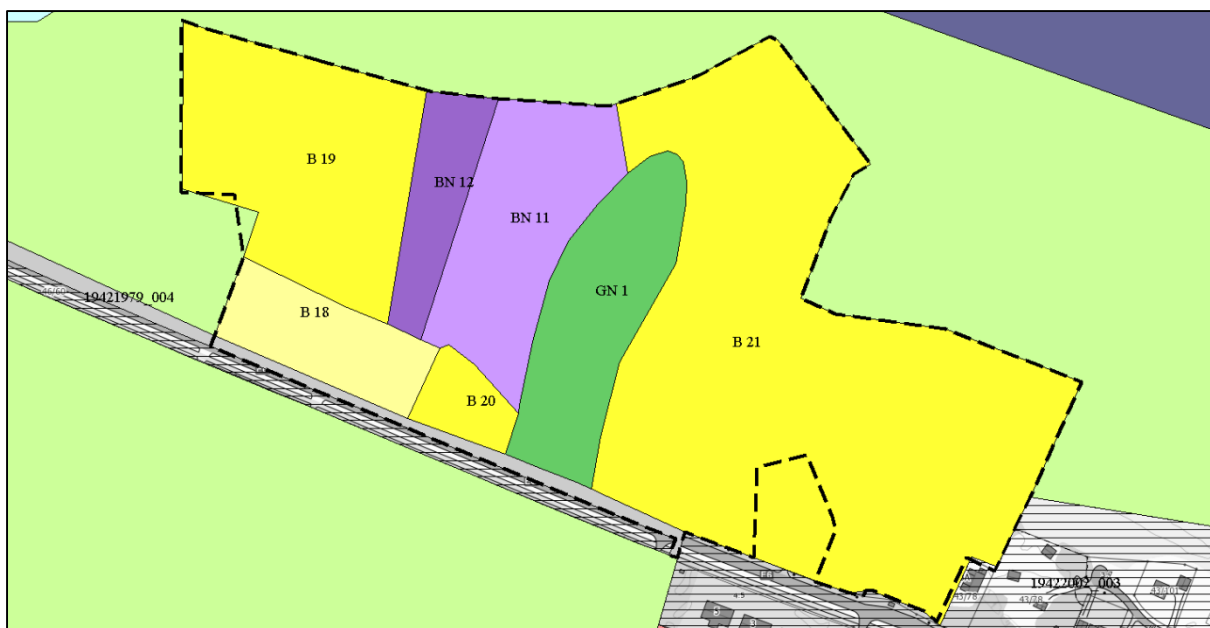
3.1.2. Kommuneplanens arealdel

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

Arealdelen har innenfor planforslaget avsatt arealer til:

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Naturområde
- LNFR

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er et mindre avvik som gjelder naturområdet. Dette arealet er lagt om til park i reguleringsplanen pga. opplysninger om området som kommunen har blitt kjent med i ettertid. Mer om dette i kapittel 4.5.



Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 som viser planområdet. Planavgrensningen vises som en stiplet linje på kartutsnittet.

3.2. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget grenser inntil følgende reguleringsplaner:

- 19421979_004 Sørkjosen Vest D
- 19421992_001 Storslett Vest - Revidert
- 19422002_003 Storslett Vest – Endring/utvidelse felt S1 Blomstereng

3.3. Temaplaner

Planområdet berøres ikke av lokale temaplaner etter det kommunen kjenner til.

Boligpolitisk strategi (2014-2024) har som hovedmål at *Nordreisa skal ha boliger, boformer og bomiljø som bidrar til mangfold og god livskvalitet. Nordreisa kommune skal være en attraktiv kommune å bo i, og alle skal kunne etablere seg og ha egen bolig.*

Statistisk sett har det vært bygget 19 boliger i gjennomsnitt hvert år mellom 2000 og 2010. 70 % av dette er eneboliger, mens det øvrige omfatter leilighetsbygg, rekkehus, andre småhus eller våningshus. For fremtiden vil det være behov for økt variasjon i boligtyper. I tillegg er leiemarkedet i kommunen sprenget, også det private markedet. Det er behov for utbygging.

3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Vi har i dag følgende statlige planretningslinjer som er førende for reguleringsplanarbeidet:

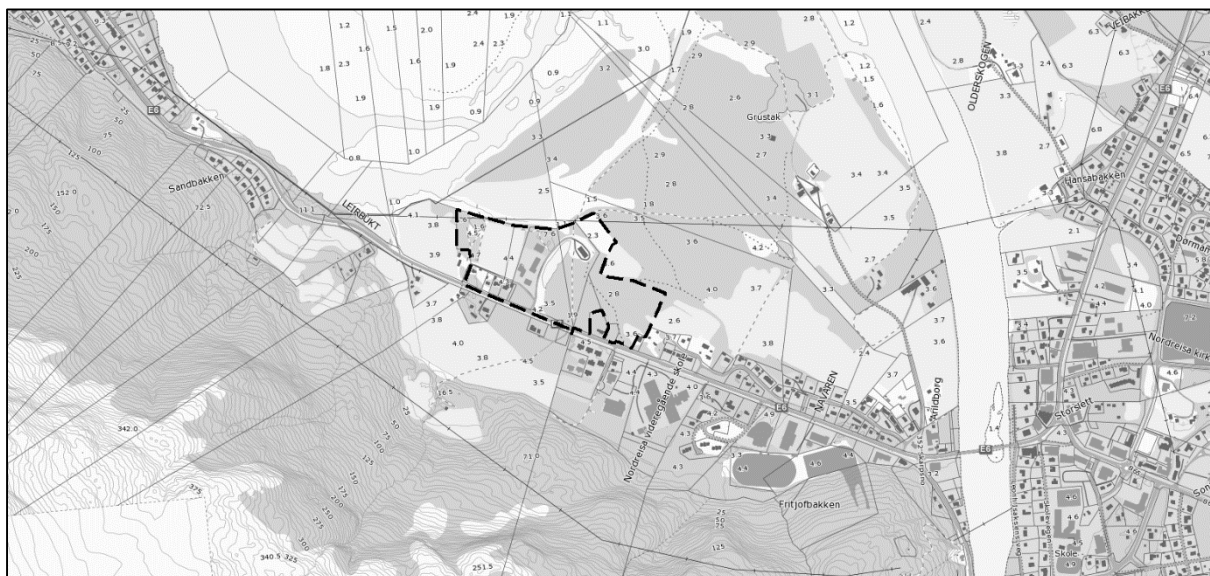
- Om samordnet areal- og transportplanlegging
- Om verna vassdrag
- Om barn og unges interesse i planleggingen
- Om kjøpesentre
- Om universell utforming

4. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i den vestre kanten av Storslett sentrum mot Sørkjosen, og detaljreguleringen omfatter GBR 43/4, 43/10, 43/22, 43/42, 43/54, 46/1, 46/10, 46/11, 46/13, 46/15, 46/21 og 46/22 i Nordreisa kommune. Dette inkluderer området rundt og i nærheten av Betesda, Nordheimen, Reisa ASVO og Leirbukt.

Planområdet er på ca. 114 dekar.



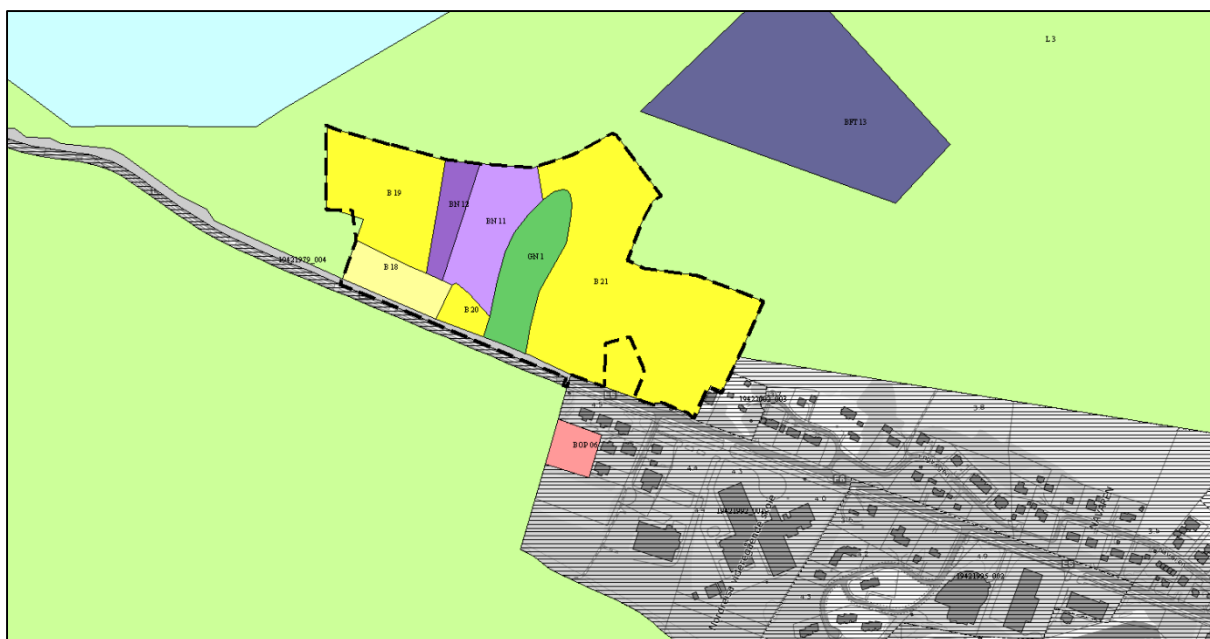
Figur 5: Avgrensning av planområdet.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

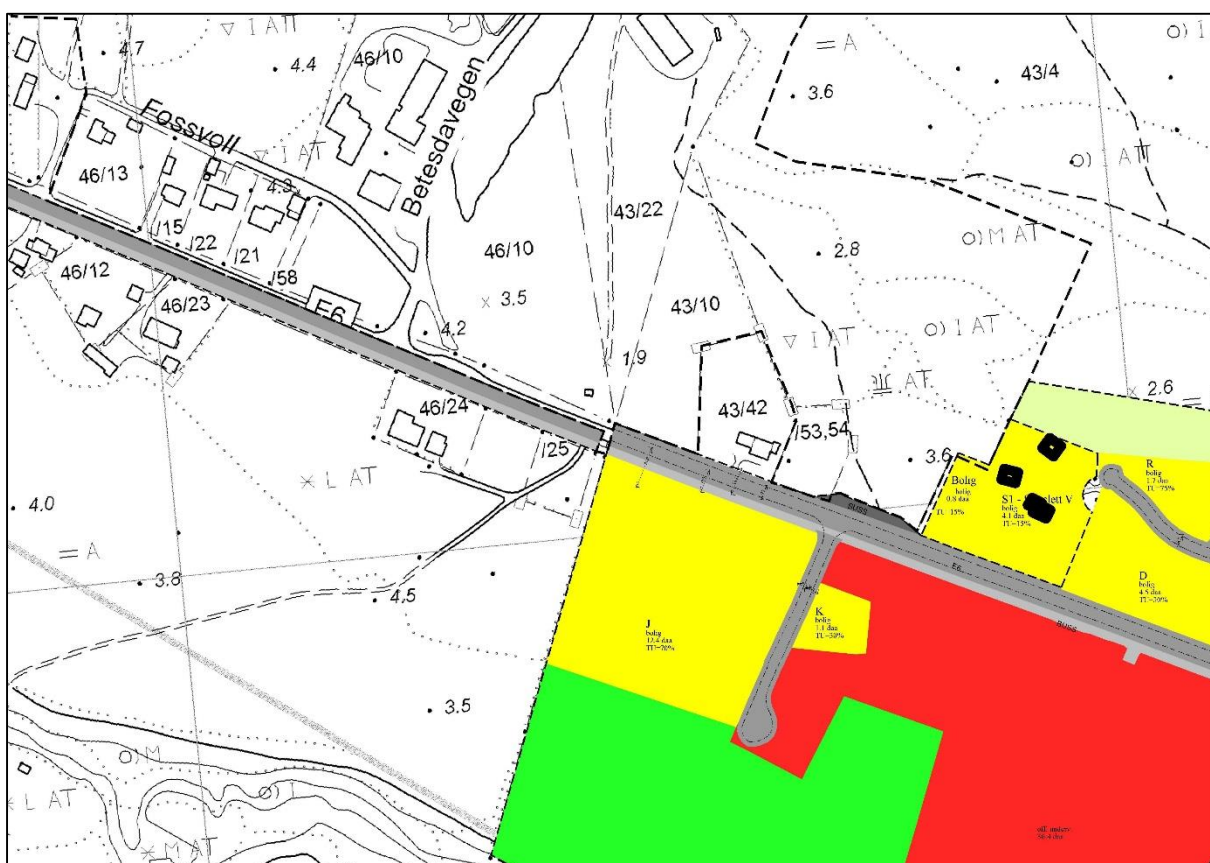
Arealet er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er arealene satt av til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, naturområde og LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift).

I tilgrensende reguleringsplaner er direkte tilgrensende areal regulert til boligbebyggelse, offentlige bygg – undervisning, anlegg for idrett og sport, jord og skogbruk, gang-/sykkelvei og kjørevei.

Planområdet grenser imot flere andre eneboliger, både innenfor tidligere regulerter arealer og uregulerte arealer. Vest, nordvest og østnordøst for planområdet er det dyrka mark i drift. I nordøst er det et areal med delvis skogdekket mark. På sørsiden grenser planområdet til E6. Sør for E6 ligger det spredte eneboliger, noe skog og dyrka mark samt hybel og kontorbygg, samt én barnehage og videregående skole.



Figur 6: Eksisterende reguleringsplaner som grenser inntil eller berøres av planforslaget.



Figur 7: Kartutsnittet viser planformål i gjeldene reguleringsplaner som grenser inntil foreslått planområde. Gul = boligbebyggelse. Rød = Offentlige bygg – undervisning. Knall grønt = Anlegg for idrett og sport. Lysegrønt = Jord og skogbruk. Lys grå = Gang/sykkelvei. Mørk grå = Kjørvevei.

4.3. Stedets karakter

4.3.1. Struktur og estetikk

Planområdet preges i hovedsak av Reisa Vekst AS sine bygninger, Nordheimen og Andedammen. Videre er området preget av skogområdet mellom Andedammen og Blomstereng. I vest er området preget av landbruksarealer.

4.3.2. Eksisterende bebyggelse

I dag er det fire eneboliger med tilhørende garasjer, ett leilighetsbygg – Nordheimen, og én bedrift (Reisa Vekst) med fire bygninger innenfor planområdet.



Figur 8: Eksisterende bygninger innenfor planområdet vises i guloransje farger.

4.4. Landskap

4.4.1. Topografi og landskap

Planområdet er i stor grad flatt. I nord-nordvest er det en mindre forhøyning og bakkekant. Terrenget ligger ca. 3-12 m.o.h.

Planområdet ligger innenfor delområde 7, Storslett, i landskapsanalysen for Nordreisa kommune. Dette delområdet er vurdert å ha stor verdi, og er beskrevet slik i landskapsanalysen:

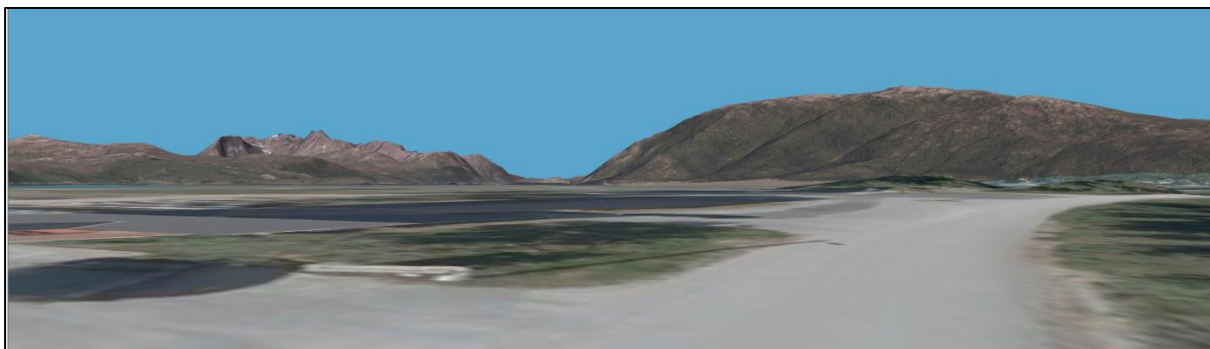
Et elvelandskap med jordbruk og tettstedsbebyggelse ved utløpet av Reisaelva i Reisa fjorden, hvor det dannes et stort våtmarksområde med vernestatus. Storslett, som ligger på begge sider av elva, er det største tettstedet i kommunen og administrativt senter for Nord-Troms. Historisk lå sentrum lenger 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 lauvskog og noe bebyggelse og jordbruk. En omdisponering av arealene til boligbebyggelse og næring 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 «starten» på Storslett etter å ha passert Sørkjosen. 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 9: Skråfoto som viser planområdet til høyre for E6.

I figur 9-12 ser man utsikten fra et punkt på Betesdavegen mot hhv. nord, øst, vest og sør. Illustrasjoner er hentet fra <http://norgei3d.no/>. Vi gjør oppmerksom på at bygninger og vegetasjon ikke vises, slik at utsikten i realiteten ikke er like åpen som den fremstår på illustrasjoene.



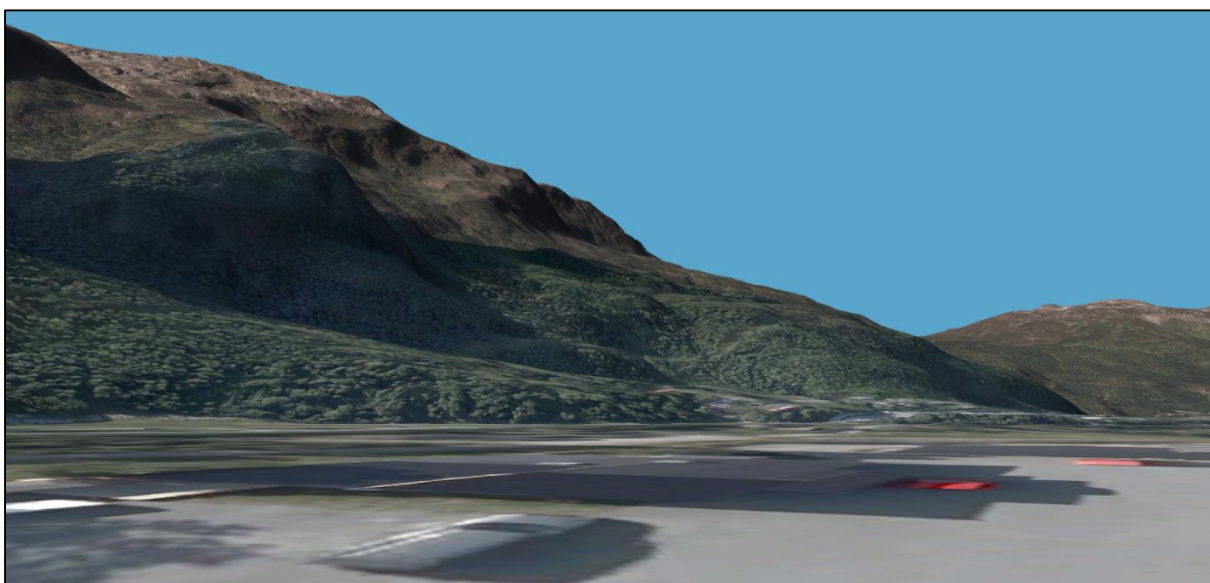
Figur 10: Mot nord. (<http://norgei3d.no/>)



Figur 11: Mot øst. (<http://norgei3d.no/>)



Figur 12: Mot sør. (<http://norgei3d.no/>)



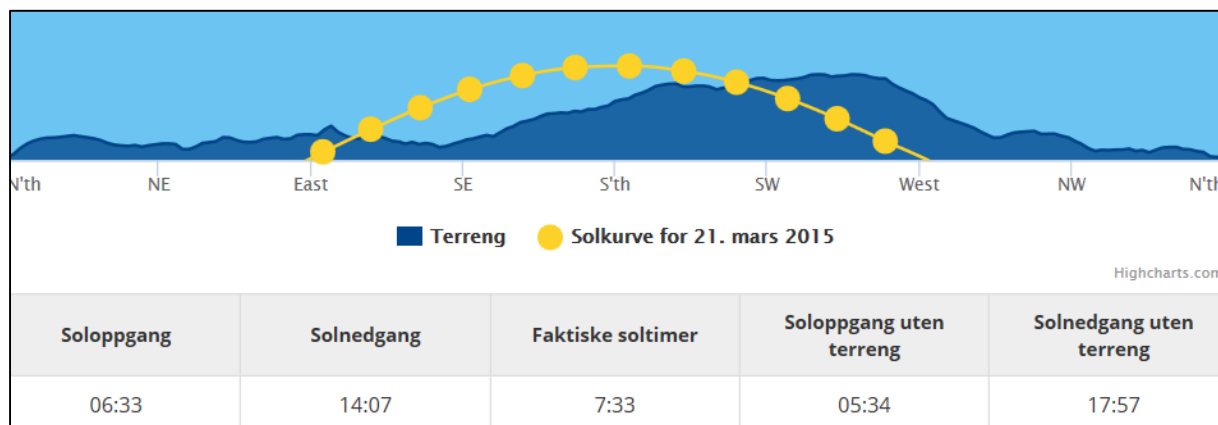
Figur 13: Mot vest. (<http://norgei3d.no/>)



4.4.2. Lokalklima og solforhold

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. Senhøstes og vinterstid (før/etter mørketid) vil solforholdene på ettermiddagen være noe redusert pga. nærheten til fjell i sør.



Figur 14: Figur hentet fra suncurves.com.

4.4.3. Estetisk og kulturell verdi

Eksisterende bygg, utenom Nordheimen, har liten estetisk eller kulturell verdi. Nordheimen er det siste gjenværende bygget etter det som en gang var et sentralt område for helsevesenet i Nordreisa kommune. Denne bygningen kan derfor ha en viss kulturell verdi.

Andedammen med tilgrensende grøntareal har en større estetisk verdi for området.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor det avsatte planområdet, jf. askeladden 24.november 2014.

Reguleringsplanen, og området, har sitt navn fra gamle Betesda sykestue som ble ferdigstilt i området der Nordreisa ASVO AS' brukthandel står i dag i 1950. Sykestuedriften i området startet opp i en tysk lasarettbrakke i 1945. Nordheimen ble bygget i 1957 som aldersheim. Den 17. april 1969 brant Betesda sykestue ned til grunnen. Dette medførte at Nordreisa kommune var uten sykestue frem til Sonjatun Helsesenter ble åpnet i 1977.

Andedammen ved siden av Betesda ble anlagt etter at sykestua var ferdigstilt. Tanken var å få bukt med myggplagen i området. Først ble bjørkeskogen i området hugget og stubbene fjernet. Deretter ble dammen gravd ut ved hjelp av bulldoser til man kom ned til grunnvannet som da fylte dammen. Arbeidet ble utført av Håkon Moilanen Bergmo. Massene fra utgravingen ble brukt til å dosere og forbedre Betesdaveien.

For mer informasjon om Betesda sykestue, Nordheimen og Andedammen henviser vi til Kari Digres hefte *Betesda Sykestue 1945/1950-1969*, utgitt av Nord-Troms Museum i juli 2005.



Figur 15: Andedammen med Betesda Sykestue i bakgrunnen. På bildet sees også en av de hvite pekingendene som var i dammen. Foto fra Alfild Bergs fotoalbum.



Figur 16: Andedammen med Nordheimen i bakgrunnen. Foto: Hulda Ruud.

4.6. Naturverdier

Planområdet består av skog, fulldyrka jord, ferskvann (Andedammen), åpen fastmark, og bebygde arealer, jf. Kilden 24.11.2014. Skogen består i hovedsak av lauvskog og noen mindre arealer med barskog lengst vest i området. Boniteten til lauvskogen er fordelt på ca. halvt om halvt middel bonitet og uproduktiv skog. Barskogen har lav bonitet. Deler av arealene er vurdert til å være dyrkbar mark.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Reisautløpet naturreservat. Fra planområdets nordvestre hjørne er det bare 40 meter til reservatgrensa.

I nordvest grenser området inntil et svært viktig «bløtbunnsområde i strandsonen» med id: BN00061270. Dette er en nordvest-vendt fjordbotn med stort grunt område innerst. Området er viktig for vadefugl og er et relativt skjermet område. En begrunnelse for at området er svært viktig er at det er en større strandflate (>200 000 m²) som er næringsområde for stedeagne vadefugl og andefugl. Store deler av denne naturtypen ligger innenfor Reisautløpet naturreservat. (Naturbase 24.11.2014) <http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00061270&srid=32633>

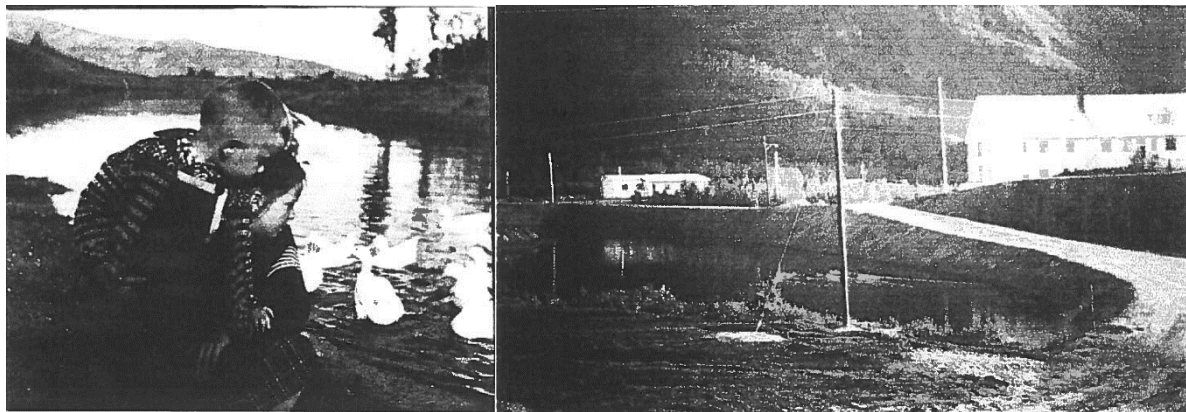
I nord grenser planområdet inntil en viktig «strandeng og strandsump» med id: BN00070980. Området er en del av et stort strandengkompleks. Lokaliteten fikk som følge av størrelsen og et intakt preg isolert sett en klar verdi som viktig. Som en del av et stort, verdifullt deltaområde fikk området verdien svært viktig. Dette bl.a. fordi det fanger godt opp miljøer (brakkvannsenger) som kan være dårlig representert innenfor reservatet. (Naturbase 24.11.2014) <http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00070980&srid=32633>

Inne i planområdet er det registrert en viktig naturtype; «kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti». Området har id: BN00070979. I naturbase beskrives området slik: *Isolert sett ville lokaliteten trolig ikke fått en høyere verdi enn lokalt viktig, men som en del av det store deltaområdet er det naturlig å gi området verdien viktig. Ikke minst fordi det er mangelvare på slike kroksjøer i ytre deler av deltaet. Lokaliteten ligger tilknyttet utløpet av Reisaelva i Reisa fjorden. Dette kan være en gammel kroksjø som nå er godt adskilt fra hovedelva, inn mot E6 på sørvestsiden av deltaet eller en gammel avsnørt rest av ytre deler av deltaet, bygd opp av strandvoller e.l. Den er ganske grunn, ikke mye over en halvmeter og ligger på sandgrunn. Den avgrenses skarpt mot fastmark på alle kanter, dels nedbygde arealer av veier og industri. Det er noen starrsummer langs kanten av dammen, mens det ser ut til å være lite langskudds- eller flytebladvegetasjon. Ingen spesielle arter ble sett, men mer typiske trivielle arter som elvesnelle og flaskestarr forekommer. Ellers slik som trådtjønnaks, sennegrass og trådsiv. Kantsonene til dammen er fortsatt ganske intakte, selv om det er nedbygd nær inntil. Trolig har veier mv. medført noe mer markert avsnøring fra resten av deltaet mot nord i nyere tid. Vannet virket ikke forurensset ved besøket, men samtidig var det overraskende lite vegetasjon her. Det var lite spor etter forsøpling. Naturverdiene bevares best hvis området får ligge i fred for inngrep. Alle former for utfyllinger er skadelige. Lokaliteten må betraktes som en del av det store deltaområdet i indre deler av Reisa fjorden, primært dannet av Reisaelva.* (Naturbase 24.11.2014). <http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00070979&srid=32633>

Med bakgrunn i beskrivelsen i naturbase ble den sistnevnte naturtypen avsatt som naturområde (SOSI-kode 3020) i kommuneplanens arealdel. Først ble området avsatt til park (SOSI-kode 3050), men etter innsigelser ble området avsatt som naturområde. I løpet av reguleringsplanprosessen har kommunen fått kunnskap om at Andedammen er en menneskeskapt dam laget i forbindelse med



Betesda sykestue i tiden etter andre verdenskrig, se også kapittel 4.5. Andedammen hadde i gamle dager fontene, ender, vannplanter og fisk, og på vinteren ble dammen brukt til skøytebane. I forbindelse med eksisterende VA-anlegg er det også gjort en del gravearbeider i og rundt damområdet.



Figur 17: Bilder fra Andedammen i gamle dager. På bildet til høyre sees Betesda sykestue. Bilder lånt fra Grete R. Hauge.

Kommunen ønsker gjennom sin reguleringsplan å kunne bruke Andedammen til et verdifullt grøntområde for bebyggelsen i området. Dammen ønskes bevart som den er, men det er også ønske om å kunne restaurere området rundt dammen til et naturlig parkområde.



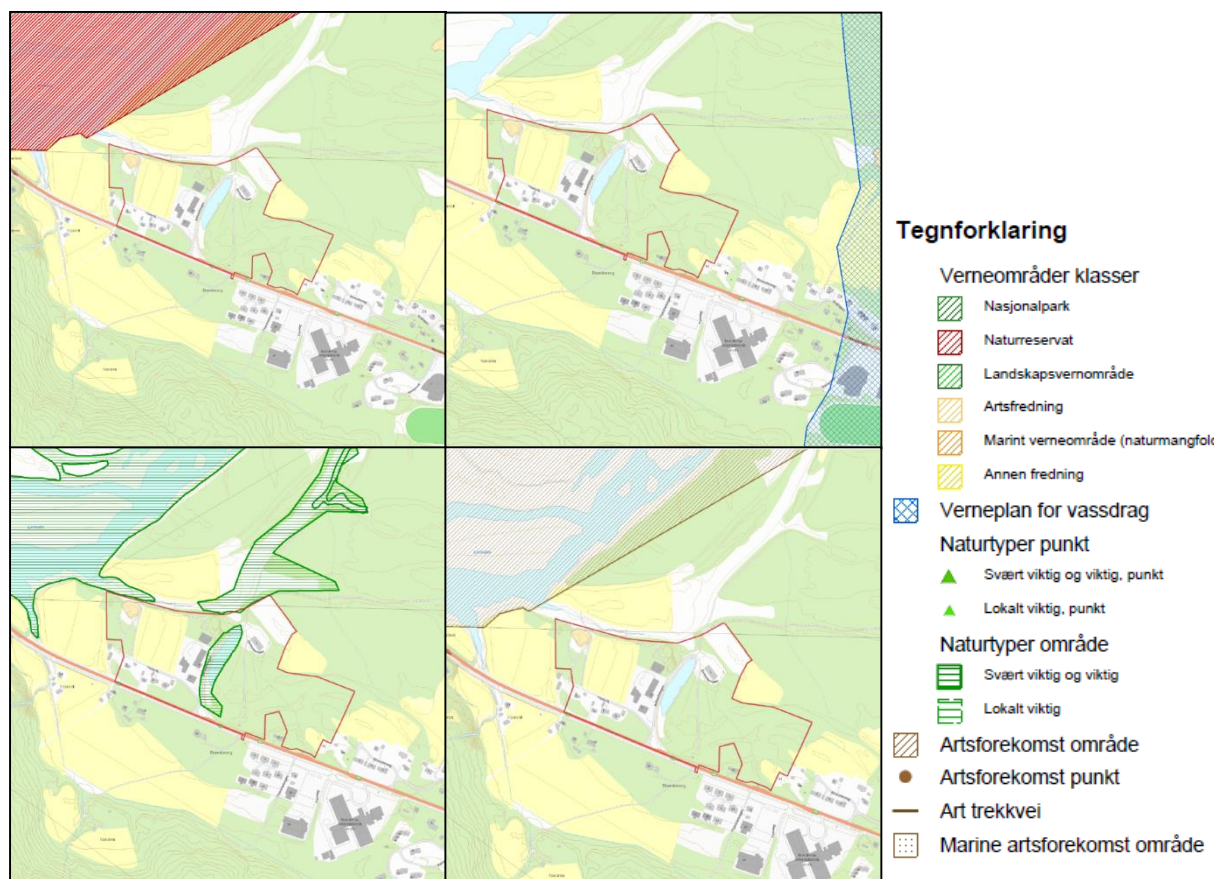
Figur 18: Andedammen sett mot sør fra nordenden. Bilde hentet fra Google Street View (bilde datert september 2010).

Planområdets nærområde (naturrestatet) er registrert å være beiteområde for storlom, havelle, ærfugl, sjørre, siland, teist, alke og stokkand. Videre er området regnet som rasteområde for havelle, småspove, myrsnipe, grønnstilk, polarsnipe, enkeltbekkasin, heilo, temmincksnipe, rødstilk, siland, krikand, sandlo, sandløper, storspove, sotsnipe, gluttsnipe, tjeld, vipe, brushane, brunnakke, laksand, lappspove, stjertand, dvergsnipe, tundrasnipe, sjørre, kvinand, grågå, stokkand og

gravand. Området er også hekkeområde for tyvjo, rødnebbterne, fiskemåke og sandsvale. (Naturbase 24.11.2014)

En utbygging av området vil ikke påvirke INON (Inngrepsfrie naturområder i Norge), jf. Naturbase 24.11.2014.

Planområdet ligger ikke innenfor verneplan for vassdrag, jf. Naturbase 24.11.2014.



Figur 19: Kartutsnitt fra Naturbase som viser hvordan planen berører Reisautløpet naturreservat, verneplan for vassdrag, naturtyper og arter.

I Andedammen er det registrert trådtjernaks, flaskestarr, sennegrass og myrhatt, jf. artskart 24.11.2014. Av andre arter som i artskarts kart er registrert innenfor planområdet er shetlandsøyentrøst, kvass-starr, smårørkvein, ishavsstarr, saltsiv, fjæresaltgras, evjesoleie, skogkløver og sandsopp. Vi har imidlertid grunn til å tro at flere av artene egentlig er observert utenfor planområdet på havstranda ned mot eller inne i naturreservatet da dette er arter som er tett knyttet til habitater som ikke finnes innenfor planområdet (f.eks. saltsiv og fjæresaltgras). Ingen av de registrerte artene er på rødlista. Hagelupin er en svartelistet art som er registrert øst for planområdet.

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området brukes i dag til gjennomfart for de som går tur i nærheten av og inne i naturreservatet, samt av fuglekikkere. Disse følger Betesdavegen til Nordheimen og går videre ut av planområdet nordover herfra.

4.8. Landbruk

Deler av planområdet er i dag dyrka mark, og deler er regnet for å være dyrkbar mark.

4.9. Trafikkforhold

4.9.1. Kjøreatkomst

Det er én eksisterende avkjøring til området i dag. Dette er krysset mellom E6 og Betesdavegen. Fossvoll har egen avkjøring fra Betesdavegen.

4.9.2. Vegsystem

Betesdavegen går i dag fra E6 til Nordheimen, og fungerer som tilførselsvei til Nordheimen og Reisa ASVO. Fossvoll er veien til tre av fire eksisterende boliger i planområdet. Den fjerde boligen har egen avkjøring fra E6. Sistnevnte avkjøring ligger utenfor planområdet.



Figur 20: Kartutsnitt som viser vegsystemet i og rett utenfor planområdet.

4.9.3. Trafikkmengde

Trafikkmengden innenfor planområdet er i dag begrenset til trafikk til og fra boligene innenfor planområdet, samt til og fra Reisa ASVO.

Årsdøgntrafikk (ÅDT) på E6, som planområdet grenser til, (registeringspunkt Storslett nord) var i 2014 på 2547 kjøretøy hvorav 11,0 % var tunge kjøretøy. For perioden 2005-2014 var gjennomsnittlig ÅDT på ca. 2483 kjøretøy hvorav andelen tunge kjøretøy i gjennomsnitt var på 11,6 %.

4.9.4. Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert noen trafikkulykker innenfor planområdet, jf. nasjonal vegdatabank (data tilsendt fra Statens Vegvesen 2.2.2015), men det er registrert flere ulykker langs E6. Det er i hovedsak ulykker med personbil og myke trafikanter som er registrert på strekningen.



Figur 21: Ulykkespunkter i nærheten av planområdet. Hentet fra nasjonal vegdatabank/tilsendt fra Statens vegvesen.

4.9.5. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er i dag ingen gang- og sykkelstier innenfor planområdet. Gang- og sykkelsti ligger på motsatt side av E6. Det er én eksisterende busslomme i planområdet, og tilgang til én fotgjengerovergang.

4.9.6. Kollektivtilbud

Det er god tilgang til eksisterende kollektivtrafikk for planområdet. Det ligger én eksisterende busslomme sentralt innenfor planområdet slik at alle som bosetter seg her vil ha greit tilgang til denne.

4.10. Barns interesser

Per i dag finnes det ingen spesiell tilrettelegging innenfor planområdet for barns interesser. Planområdet ligger imidlertid nær idrettshall, fotballbane og friidrettsanlegg.

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

Nordreisa kommune har full barnehagedekning. Det er per i dag seks kommunale og fire private barnehager i kommunen. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt noen flere arealer som er tiltenkt

nybygg og/eller utbygging av barnehager. Dette fremkommer også av kommuneplanens handlingsdel.

Per i dag er Leirbukt barnehage den nærmeste barnehagen til planområdet.

4.11.3. Annet

Sonjatun helsesenter og andre helsetjenester ligger 2,2 kilometer fra planområdet. Nærmeste samfunnshus er Storslett samfunnshus med svømmehall. I tillegg har LHL-huset på Høgegga funksjon som samfunnshus.

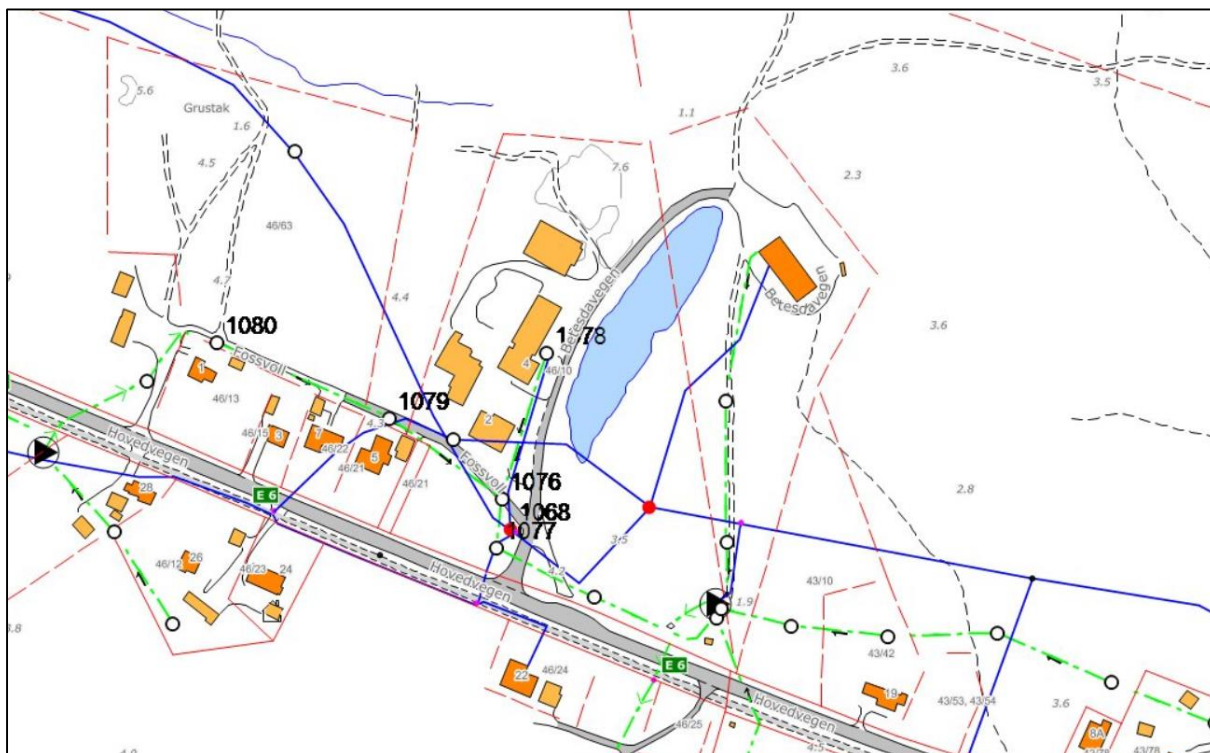
4.12. Universell tilgjengelighet

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 tilknytning til eksisterende VA anlegg. Noe nyetablering av VA må påregnes. Hovedvannledningen går igjennom området, og det er en egen pumpestasjon for avløp i planområdet. Nytt avløpsnett må koble seg på eksisterende ved pumpehuset. Vannledning som går gjennom planområdet fra Betesdavegen og mot nordvest er i dag ikke i bruk, men kan tas i bruk ved behov. Det er to brannkummer innenfor planområdet. Pumpehus og hovedvannledning må hensyntas ved utbygging. Øvrig eksisterende VA-anlegg kan justeres ved behov.



Figur 22: Vann og avløpsnett i og i nærheten av planområdet. Vannledninger er blå. Avløpsledninger er grønne. Rød prikk markerer brannkum.

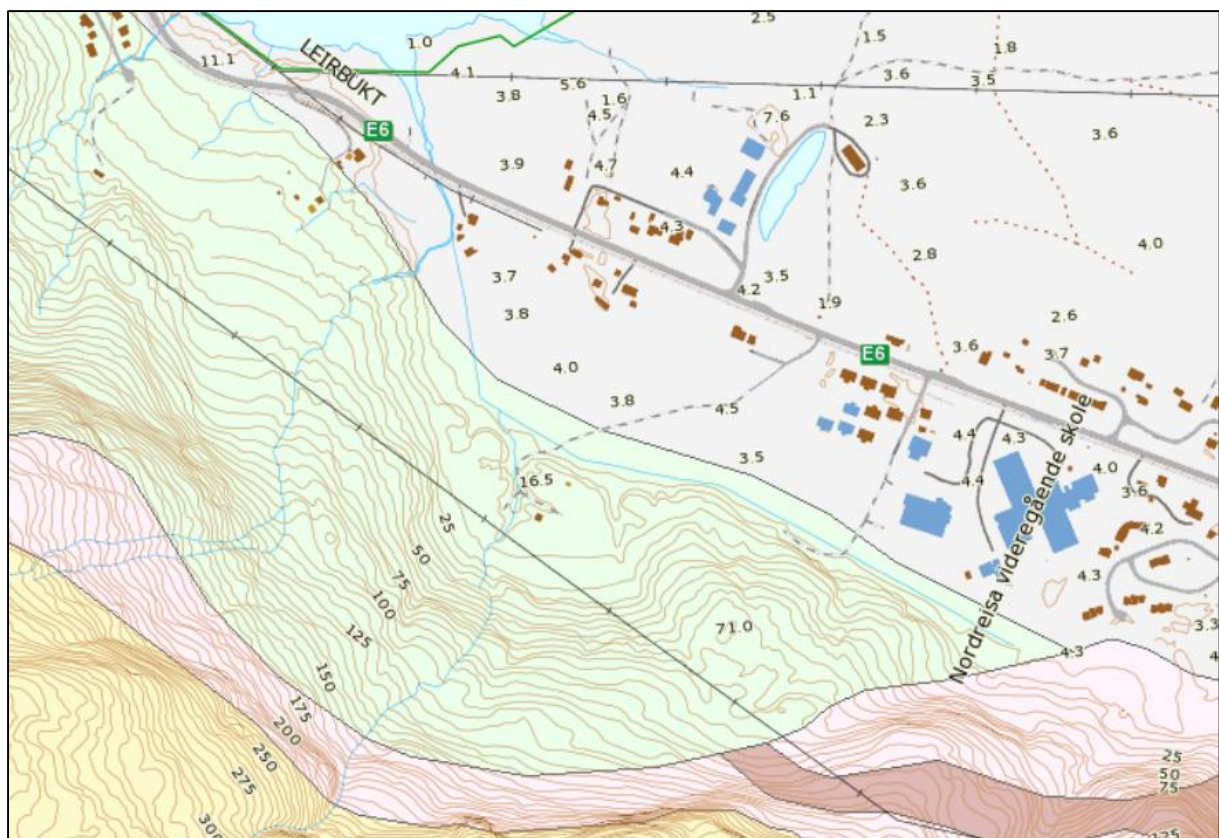
4.13.2. Energiforsyning

Det går høyspent i luftstrekk lengst nord i planområdet. Øvrig høyspent ligger som jordkabel.

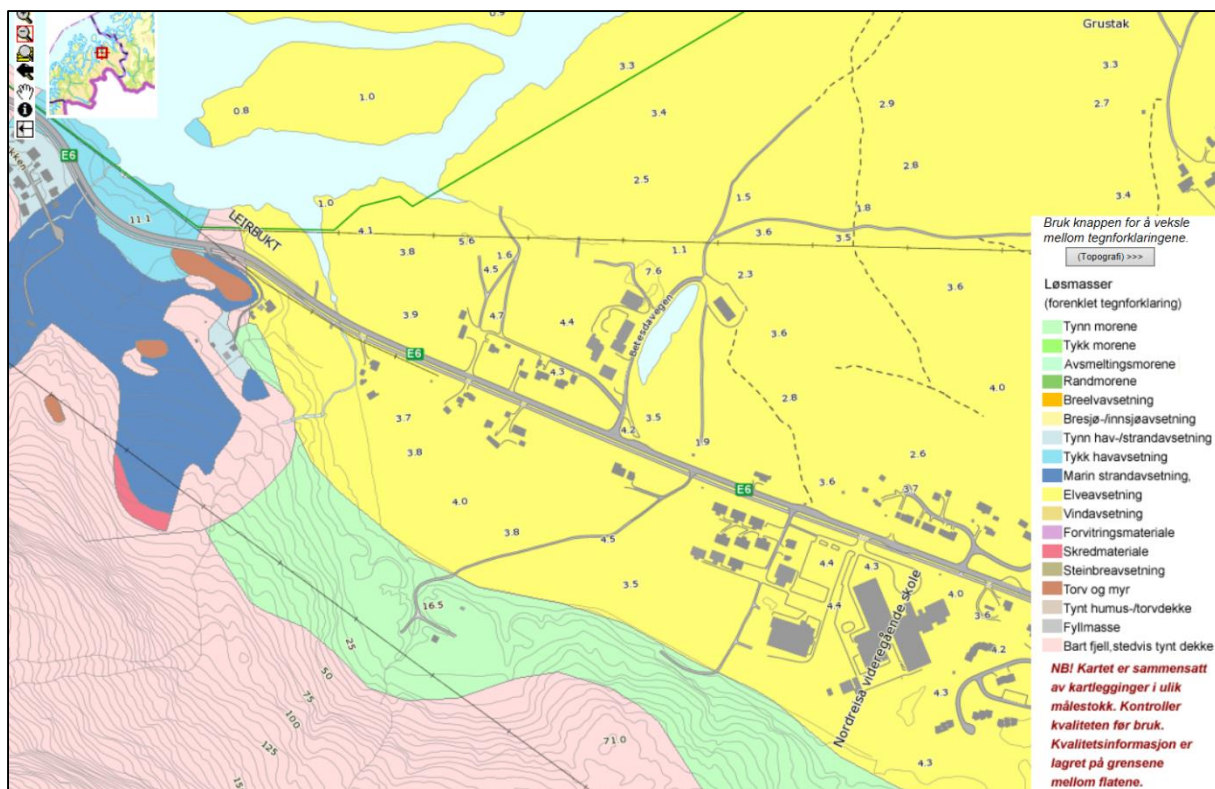
4.14. Grunnforhold

4.14.1. Berggrunn og løsmasser

I berggrunns kartet vises området «uten» berggrunn, som et området som i hovedsak består av morene, grus, sand og leire. Dette bekreftes i løsmassekartet som viser området som «elve- og bekkeavsetning» jf. NGUs kart.



Figur 23: Berggrunnskart. Lys grå = Morene, grus, sand og leire. Lys grønn = Gråvakke. Lys rosa = Granodiorittisk gneis med pegmatitt- og abfibolittlinser. Brun = Mafiske kroppar, linser og lag. Gult = Meta-arkose med kvartskonglomerat. (<http://geo.ngu.no/kart/>)



Figur 24: Løsmassekart. Gult = Elve- og bekkeavsetning. Rosa = Bart fjell, stedvis tynt dekke. Lys grønn = Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Mørk blå = Marin strandavsetning. Lys blå = Tykk havavsetning. Brun = Torv og myr. Mørk rosa = Skredmateriale. (<http://geo.ngu.no/kart/>)

4.14.2. Stabilitetsforhold

Øst for Andedammen:

Det er utført grunnboringer i den delen av planområdet som ligger øst for Andedammen (se figur 24 for boreplan) av Multiconsult på vegne av Statens vegvesen i uke 11 2014 og i uke 4 2015 for å kunne beregne om området var tilstrekkelig stabilt til å fylles opp med tunellmasser i arealer som i kommuneplanens arealdel var avsatt til boligbebyggelse.

Det ble foretatt ni dreitrykksonderinger i området. Dreitrykksondering gir informasjon om løsmassenes beskaffenhet og lagringsforhold samt dybde til fast grunn. Utstyret har begrenset nedtrengningsevne i steinholdig grunn og kan ikke benyttes til bergpåvisning. I tillegg ble det tatt opp én prøveserie ved hjelp av skovelprøvetaker. Prøvene er klassifisert og rutineundersøkt i Multiconsults laboratorium i Tromsø.

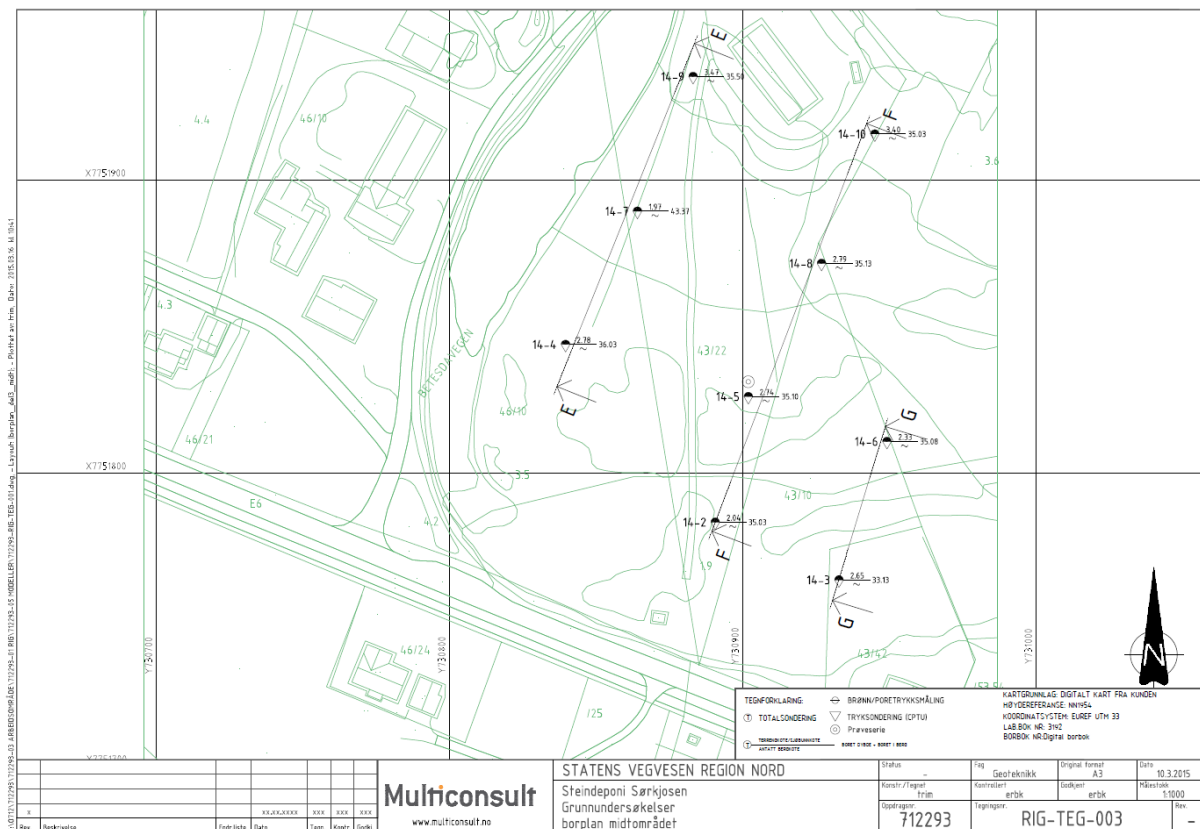
Alle sonderinger er avsluttet i faste masser mellom 35 og 43 m under terrenget.

Prøveresultatene viser at grunnforholdene er stort sett like for hele det undersøkte området, og massene består i hovedsak av sand som viser økende sonderingsmotstand fra liten til stor med dybden. I den nordlige delen er det registrert et inntil 4 meters topplag med middels til stor sonderingsmotstand. Massene er faste og terrenget er relativt flatt med fall fra ca. kote 3,4 i nord til kote 2,0 i sør. Det ble tatt opp en prøveserie ved borhull 14-5. Det vises til tegning nr. 712293-RIG-TEG-12 i vedlagt rapport datert 8. april 2015 med dokumentkode 712293-RIG-RAP-001. Prøveserien er avsluttet ca. 10 m under terreng. Den består i hovedsak av sand som er stedvis siltig/grusig. Målt

vanninnhold er 12-27 %. Typiske korngaderingskurver er vist på tegning nr. 712293-RIG-TEG-61 i vedlagt rapport datert 8. april 2015 med dokumentkode 712293-RIG-RAP-001. Massene er i telegruppe T2-T3, lite til middels telefarlig.

Overslagsberegninger gjort av Multiconsult viser at fyllingene får tilfredsstillende stabilitet.

Fullstendig rapport er vedlagt planen.



Figur 25: Boreplan for østre del av planområdet.

Vest for Andedammen:

Det supplerende grunnundersøkelser i den delen av planområdet som ligger vest for Andedammen utføres i uke 21 2015. Undersøkelsene her består av 15 dreietrykkssoneringer, 2 trykksonderinger (CTPU) og 1 prøveserie.

Foreløpig tilbakemelding fra de pågående grunnundersøkelsene er at løsmassene består av antatte sandmasser og at det ser likt ut som tidligere undersøkelser i østre del av planområdet. Dette kan imidlertid ikke bekreftes i skrivende stund (22.5.2015). Foreløpig er viser prøvene ikke tegn til kvikkleire eller andre sprøbruddsmaterialer.

Endelig datarapport og geoteknisk vurdering ventes i ca. uke 25-26 2015.

4.15. Støyforhold

Kommunen har sett på generelle utendørs støy nivåer beregnet i Sintefs beregningsprogram for veistøy, N2kR-TC Version 1.1. Programmet viser følgende beregna støy nivåer 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: 57,7 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 53,3 dB

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: 56,4 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 51,5 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: 56,6 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 51,4 dB

Områdene ut mot E6 har også en del naturlig vegetasjon av både lauvskog og furuskog som vil dempe trafikkstøyen noe. Da beregningsprogrammet ikke har noen innstillinger der man kan legge inn vegetasjon er vegetasjonens dempende effekten uviss.

Kommunen mener at det ikke er 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 felt 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 Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/kritisk	4. Alvorlig/farlig	5. 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 risikoreduserende 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.

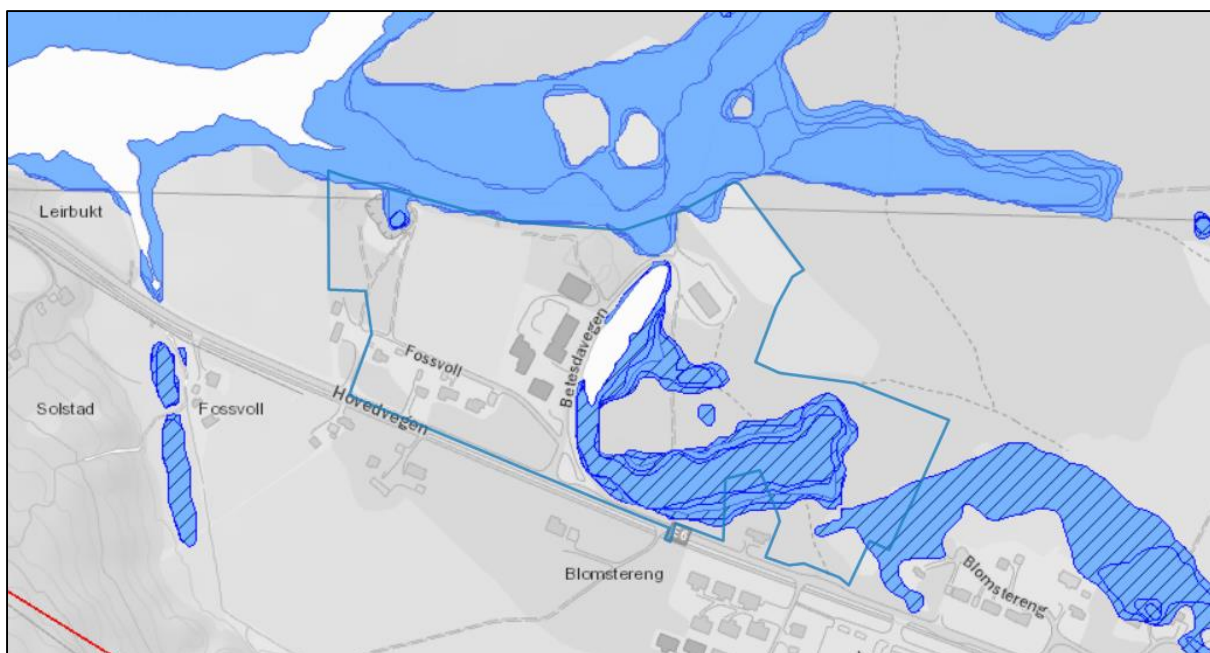
Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

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 utenom fareområder for snøskred. Tema ikke relevant for planen.
Steinskred og steinsprang	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Planområdet ligger godt utenom fareområder for steinskred og steinsprang. Tema ikke relevant for planen.
Løsmasseskred	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Betydelig/ kritisk 3	3	Det vurderes slik at det er liten fare for løsmasseskred innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
Kvikkleir	Ja	Mindre sannsynlig/ kjente tilfeller 3	Svært alvorlig/ katastrofalt 5	15	Område under marin grense. Det kan være kvikkleir under elve- og bekkeavsetningene. Registrert kvikkleir i Leirbukt vest for planområdet. Grunnundersøkelser i planområdets østre del har ikke påvist leire, kun sand og silt. Foreløpig tilbakemelding etter grunnundersøkelser foretatt i planområdets vestre del i uke 21 2015 tilsier at det heller ikke her er leire i grunnen. Endelig rapport fra grunnundersøkelser i planområdets vestre del forventes ca. 25-26 2015.

4.17.2. Flomfare

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Flom	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Betydelig/ kritisk 3	9	Planområdet er utsatt for flom. I hovedsak i tilknytning til Andedammen og lavt terreng som leder vann til Andedammen fra øst. Nordlig kant av planområdet berøres av flom. Øst for Andedammen bør det ikke tillates kjeller i bygninger. Pga. høyt grunnvann bør det heller ikke tillates kjeller i bygninger i det øvrige planområdet.



Figur 26: Flomsoner. 10-500 års flom. (<http://atlas.nve.no/>)

4.17.3. Ekstremvær: Vind, nedbør, kulde

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Vind	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Betydelig/ kritisk 3	9	I planområdet dominerer den sør- østlige vind- retningen 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 enkelttilfeller 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	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Ubetydelig/ ufarlig 1	3	En økning i nedbørs mengde og intensitet må tas hensyn til ved utforming av terreng, tomt og bygg gjennom god drenering og byggetekniske løsninger.

4.17.4. Støy

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Støy	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Ubetydelig/ ufarlig 1	2	Vi kjenner ikke til støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene. I dag kommer støy i området trafikk på dagens E6 og fra trafikk på Sørkjosen lufthavn. Naboer til området må påregne noe støy under anleggsperioden.

4.17.5. Luftforurensning og forurensning i grunnen

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Luftforurensning	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Etter det kommunen kjenner til er det ikke luftforurensning i området som medfører risiko.
Forurensning i grunnen	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Etter det kommunen kjenner til er det ikke forurensning i grunnen i området som medfører risiko.
Akutt forurensning	Ja	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Alvorlig/ farlig 4	4	Det vil alltid være en mulighet for at akutt forurensning 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 forurensning innenfor planområdet sammenliknet med tilsvarende områder andre steder i kommunen.
Radon	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Det er ikke kartlagt radonforekomster i planområdet. Temaet er ikke relevant for planen.

4.17.6. Beredskap og ulykkesrisiko

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Politi	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	Ubetydelig ufarlig 1	1	Politistasjon/ lensmannskontoret ligger ca. 2 km fra planområdet.

		1			
Brann	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Brannstasjonen ligger ca. 2,5 km fra planområdet. Ved behov kan brannvesenet forsterkes med innsats fra lufthavnens brannberedskap.
Redning/helse	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Sørkjosen distrikts medisinske senter ligger ca. 2 km (langs vei) fra planområdet.
Annen beredskap	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Sørkjosen lufthavn ligger ca. 2,5 km fra planområdet. Helikopterlandingsplass ligger ca. 2 km fra planområdet i luftlinje.

(Alle distanser er målt langs eksisterende vegtraséer, og med utgangspunkt i midten av planområdet.)

4.17.7. Andre relevante ROS tema

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Stormflo og havnivåstigning	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Betydelig/ kritisk 3	6	Høyeste astronomiske tidevann er ved en gjentakintervall på: Normal = 1.61 m 10 år = 1.97 m 20 år = 2.00 m 50 år = 2.04 m 100 år = 2.06 m 200 år = 2.08 m 500 år = 2.10 m Stormflo kommer på toppen av vanlig tidevann og den generelle vannstandshevningen, og høyden på stormfloen henger nøye sammen med vindretning. Beregnet vannstand i Sørkjosen ved stormflo er: 20 års flo = 3.07 m 100 års flo = 3.27 m 200 års flo = 3.37 m 1000 års flo = 3.52 m 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). Differansen mellom landheving og havnivåstigning er estimert til 56 cm, og i verste fall 91 cm. 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.
Høyspentledninger (elektromagnetiske felt)	Ja	Svært sannsynlig/ kontinuerlig 5	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	10	Det går høyspent igjennom planområdet både som luftlinje og jordkabel. Før der nordligste boligtomtene i BFS 5 bygges ut, må det vurderes om høyspenten som krysser nordlig del av planområdet skal flyttes.
Trafikksikkerhet	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Alvorlig/ farlig 4	12	Det har vært flere tilfeller av trafikkulykker i nærheten av planområdet. Ofte tilknyttet konflikt mellom mye trafikanter og trafikk på E6.



4.18. Næring

Det er én eksisterende næringsvirksomhet, Nordreisa ASVO AS, innenfor planområdet. Bedriftens viktigste oppgave er å bistå mennesker som er i ferd med å bli, eller er uføretrygdet tilbake i arbeid og aktivitet. Nordreisa ASVO AS er en godkjent arrangør av arbeidsmarkedstiltak under NAV. For å kunne tilby tilrettelagt arbeid og relevant arbeidstrening har de egne avdelinger for produksjon og tjenesteyting. De bidrar til å løse ulike arbeidsoppgaver som kunder og samarbeidspartnere har behov for å få utført og tilbyr tjenester som: vaskeri, jobbfrukt, brukthandel, vedproduksjon i tillegg til en rekke andre tjenester for både private og offentlige kunder.

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

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



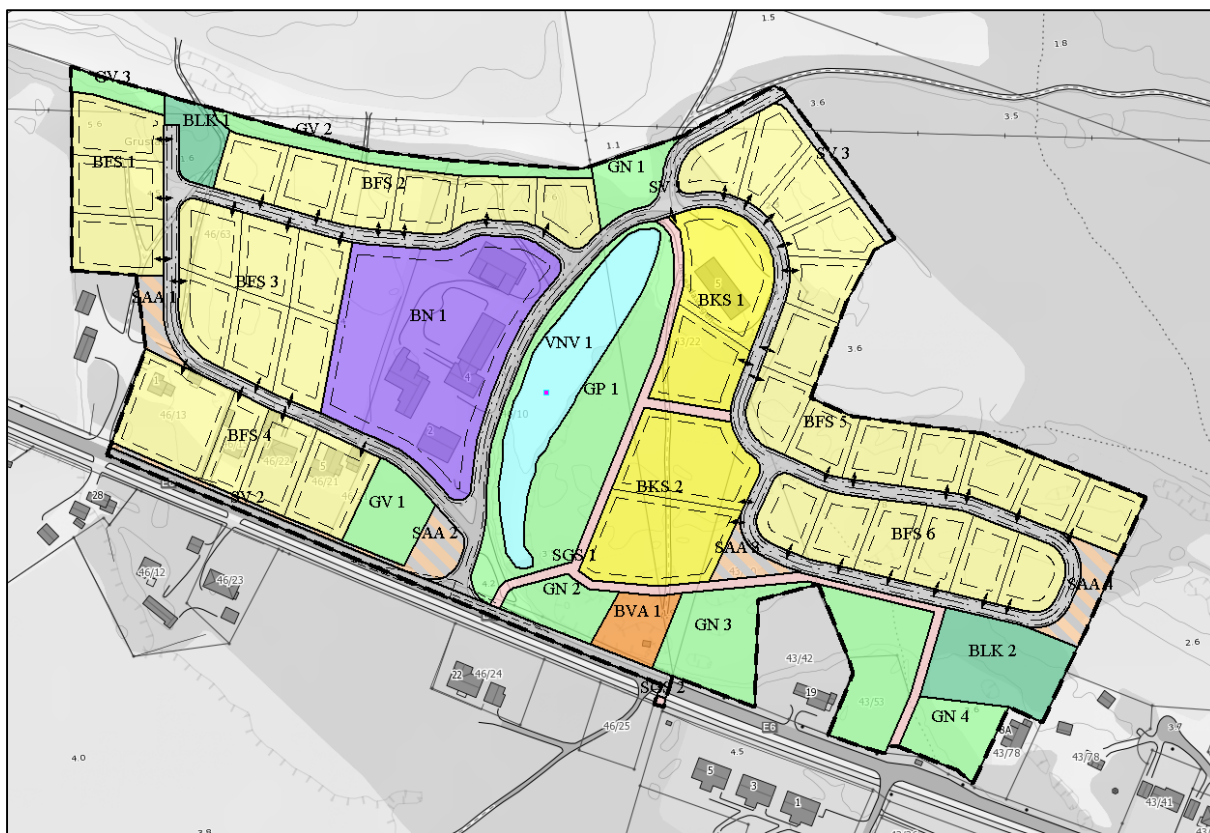
5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

5.1.1. Reguleringsformål

Det er satt av følgende reguleringsformål:

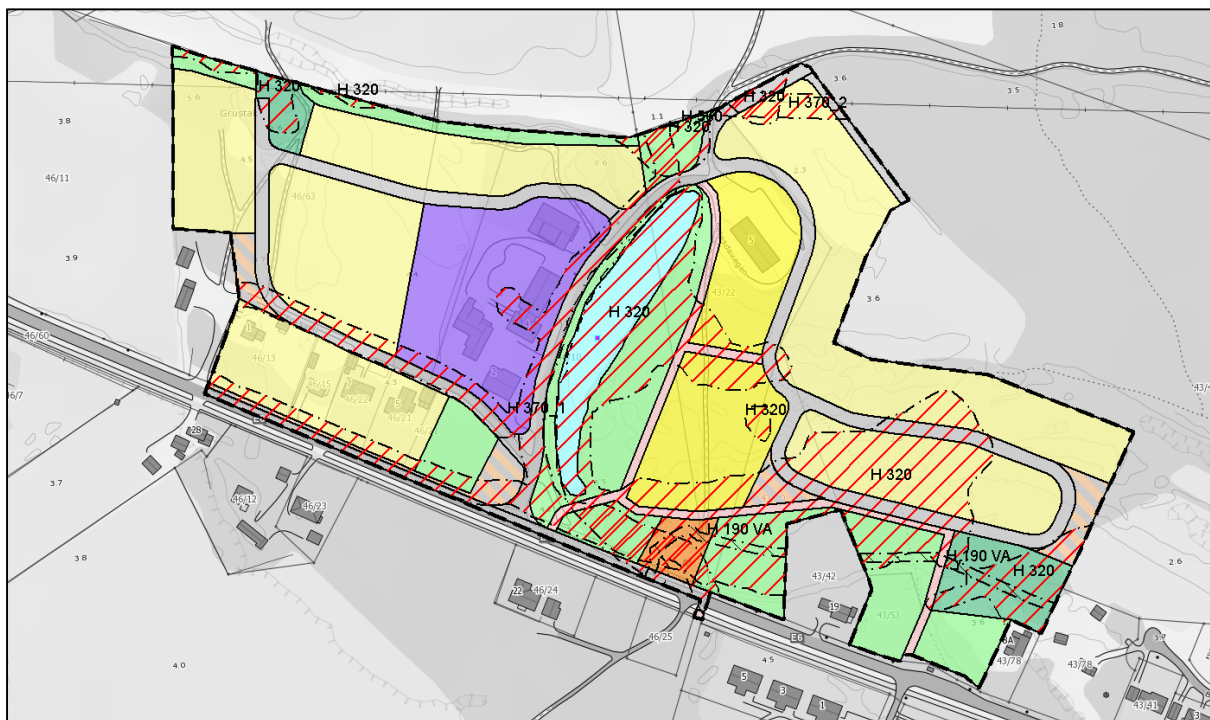
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111) – 44,1 daa
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) – 10,6 daa
- Næringsbebyggelse (1300) – 10,5 daa
- Vann- og avløpsanlegg (1540) – 1,2 daa
- Lekeplass (1610) – 4,1 daa
- Veg (2010) – 12,9 daa
- Gang-/sykkelveg (2015) – 2,7 daa
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) – 3,1 daa
- Naturområde – grønnstruktur (3020) – 9,7 daa
- Park (3050) – 6,3 daa
- Vegetasjonsskjerm (3060) – 3,6 daa
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) – 4,4 daa



Figur 27: Kart utsnitt som viser plankartet uten hensyns-, sikrings- og faresoner.

Det er satt av følgende hensynssoner:

- H 190 F – Sikringssone Sørkjosen Lufthavn
- H 190 VA – Sikringssone hoved-avløpsledning
- H 320 – Faresone flomfare
- H 370 – Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H 560 – Bevaring naturmiljø



Figur 28: Kartutsnitt som viser plankartet med hensyns-, sikrings- og faresoner, men uten tomtegrenser, byggegrenser, midtlinje vei osv.

5.1.2. Endringer av B-koder etter høring

- BFS 3 og 4 er slått sammen. Ny B-kode er BFS 3.
- BFS 5 har fått ny B-kode BFS 4.
- BKS 1 og 2 er slått sammen med BFS 6. Ny B-kode er BFS 5.
- BFS 7 og 8 er slått sammen. Ny B-kode BFS 6.
- BFS 9 er tatt ut av planen.
- BKS 3 og 4 har fått ny B-kode BKS 1 og 2.
- SPA 2 er tatt ut av planen.
- SPA 1 har fått endret formål og ny B-kode er SAA 3.
- SPA 3 har fått endret formål og ny B-kode er SAA 4.
- Nytt areal med formål naturområde har fått B-kode GN 4.
- Ny vegetasjonsskjerm har fått B-kode GV 2.
- BUT 1 er tatt ut av planen.
- SGS 1 og 2 er slått sammen. Ny B-kode SGS 1.
- SGS 3 har fått ny B-kode SGS 2.

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)

BFS 1-3: Avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Dette er sentrumsnære arealer der en fortetting av eksisterende boligbebyggelse er foretrukket da kommunen har behov for en økt andel sentrumsnær bebyggelse. Tilsammen 15 tomter, fordelt på 17,5 dekar.

BFS 4: Avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Feltet er bygget fullt ut med eksisterende bebyggelse. Tilsammen 4 tomter, fordelt på 6,6 dekar.

BFS 5-6: Avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Naturlig forlengelse av eksisterende boligområde i øst. Tilsammen 19 tomter, fordelt på 19,9 dekar.

5.2.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)

BKS 1-2: Avsatt til konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus. Dette er relativt sentrumsnære arealer der konsentrert småhusbebyggelse er foretrukket, da kommunen har behov for en økt andel av slik sentrumsnær bebyggelse. Tilsammen 4 tomter, fordelt på 10,6 dekar, hvorav den nordligste tomten i BKS 1 allerede er bebyggt med et leilighetsbygg – Nordheimen – med 18 leiligheter.

5.2.3. Næringsbebyggelse (1300)

BN 1: Avsettes til næringsbebyggelse, totalt 10,5 dekar. Området er eksisterende areal for Nordreisa ASVO AS med en mindre utvidelse mot vest.

5.2.4. Vann- og avløpsanlegg (1540)

BVA 1: Areal avsatt til vann- og avløpsanlegg for å ivareta eksisterende pumpehus på stedet og nærliggende rørtraséer, totalt 1,2 dekar. Annen bebyggelse tillates ikke innenfor areal markert BVA 1.

5.2.5. Lekeplass (1610)

BLK 1: Areal avsatt til lekeplass, totalt 1 dekar. Arealet er tenkt som nærlekeplass for boliger innenfor BFS 1-4. Det tillates oppført fuglekikkestårn/-skjul innenfor arealet, fortrinnsvis i nordvest.

BLK 2: Areal avsatt til lekeplass, totalt 3,1 dekar. Et større areal tenkt som lekeplass for boligbebyggelse innenfor planområdet, samt for øvrig boligbebyggelse i nærheten.

Generelt: Planområdet ligger nært idrettshall og øvrige idrettsområder på sørsiden av E6.

5.2.6. Veg (2010)

SV 1: Hovedveitrasé igjennom planområdet. Totalt 11,8 daa. Svingradius i kryss er $R = 7$ m, unntatt kryss til E6 der $R = 15$ m. Veibredde er totalt 8 m, der 5 m er avsatt til vegbane, samt 1,5 m på hver side er avsatt til kantsone. Nødvendig teknisk infrastruktur VA, strøm o.l. kan legges i vegens kantsone.

SV 2: Eksisterende trasé for E6. Avsatt for å utfylle reguleringsplan med plan ID: 19421979_004. Totalt 1,6 daa.



SV 3: Landbruksvei til jordbruksareal i drift. Totalt 0,5 daa.

5.2.7. Gang-/sykkelveg (2015)

SGS 1: Gang-/sykkelveg avsatt for å gi gode ferdselsårer for myke trafikanter innad i planområdet. Den er ment å gi trygg adkomst til brukere av området nord for planområdet, området rundt Andedammen og til BLK 2, samt for gjennomfart mellom Storslett og Sørkjosen. SGS 1 leder til to eksisterende busslommer og fotgjengeroverganger over E6.

SGS 3: Eksisterende gang-/sykkelveg sør for dagens E6. Avsatt for å utfylle reguleringsplan med plan ID: 19421979_004 og 19421992_001.

5.2.8. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900)

SAA 1-2: Områder for teknisk infrastruktur. Eksempelvis V/A, strøm, veigrøft.

SAA 3-4: Områder for parkering og snødeponi. I utgangspunktet ikke fast parkeringsplass for beboere, men kan benyttes som gjesteparkering ved behov. Vinterstid er arealene beregnet til snødeponi.

5.2.9. Naturområde – grønnstruktur (3020)

GN 1: Areal avsatt som naturområde for å ivareta inn-/utløp fra Andedammen og viktig naturtype «strandeng og strandsump».

GN 2-4: Arealet er avsatt som naturområde for å ivareta inn-/utløp fra Andedammen, samt flomløp. Gang-/sykkelvegene skal krysse områdene på broer.

5.2.10. Park (3050)

GP 1: Området avsettes med formål park med bakgrunn i kulturhistorisk informasjon. Naturlig vegetasjon skal i stor grad beholdes, men det kan tilrettelegges for rasteplasser med bord og benker innenfor området og stier til disse, samt noen åpne utsiktspunkter til Andedammen.

5.2.11. Vegetasjonsskjerm (3060)

GV 1: Avsatt som vegetasjonsskjerm der eksisterende vegetasjon skal bevares for å redusere trafikkstøy og demping av vind for bebyggelse på vestsiden. Totalt 1,6 dekar.

GV 2-3: Avsatt som vegetasjonsskjerm. Skal ivareta naturlig skogbelte mot bekk/grøft nord for planområdet. Tilsammen 2 dekar.

5.2.12. Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

VNV 1: Andedammen bør beholdes som den er. Egen samlet skjøtselsplan bør utarbeides for Andedammen og GP 1. Området kan vinterstid benyttes til lek (skøytebane).

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 vises 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

Avsatt for å ivareta flomfare i området. Følger estimert flomlinje for 200 års flom. Bebyggelsesområder må flomsikres/heves før bygging. Ikke mulig å ha kjeller i området.

5.3.4. H 370 – Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Avsatt for å ivareta eksisterende høyspenningsanlegg i området. H 370_1 er jordkabel. H 370_2 er luftspenn.

5.3.5. H 560 – Bevaring naturmiljø

Bevaringsområde for viktig naturtype «strandeng og strandsump» med id: BN00070980 i naturbase. Bevaringsområdet ligger i sin helhet innenfor et areal avsatt med formål «naturområde».

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

5.4.1. Bebyggelsens høyde

I områdene for frittliggende småhusbebyggelse **BFS 1-6** kan bygg oppføres med gesims/mønehøyde inntil 9 meter og maksimalt 2 etasjer.

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

Garasjer/uthus kan ha maksimal gesims/mønehøyde på 6 meter. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

5.4.2. Grad av utnytting

Utnyttingsgraden for frittstående bolighus med tilhørende garasje skal ikke overstige 30 % -BYA og for rekke/kjedehus med garasje/garasjeanlegg ikke overstige 50 % -BYA.

5.4.3. Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det er satt av totalt 10,5 dekar til næringsbebyggelse. I dag brukes store deler av arealet av Nordreisa ASVO AS. Et mindre areal i vest er satt av for utvidelse av deres område. Per i dag gir bedriften arbeid til 20 personer innenfor tiltaket VTA (varig tilrettelagt arbeid), 2 personer innen APS (arbeidspraksis i skjermet virksomhet) og 6 personer på dagsentertilbud. Bedriften har i tillegg 6,8 årsverk fordelt på daglig leder, arbeidsledere og renhold.

Arealet skal ha støyskjerming mot tilgrensende boligbebyggelse.



5.4.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er avsatt areal til 38 eneboliger og 4 rekkehus/leilighetsbygg. I eksisterende leilighetsbygg, Nordheimen, er det i dag 18 leiligheter. Om man bygger tre nye leilighetsbygg med et tilsvarende antall leiligheter som på Nordheimen kan det bli total 54 leiligheter innenfor planområdet.

5.5. Boligmiljø/ bokvalitet

Vi mener planområdet har en god beliggenhet for boliger. 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.

Arealer SAA 3-4 avsatt til «Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur» kan benyttes til parkering f.eks. som mulig gjesteparkering for beboere i området ved behov utover det de har av parkeringsareal på egen tomt ved f.eks. private arrangementer, såfremt parkering innenfor arealene ikke kommer i konflikt med bruk av arealene til snødeponi.

Innenfor areal avsatt til næringsbebyggelse forutsettes det at arealet disponeres slik at det er tilstrekkelig areal til parkering av bedriftens egne kjøretøy, samt kundeparkering for deres kunder.

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 avsatt arealer til ny infrastruktur til bl.a. vann og avløp i planområdet, se SAA 1-4, og i tillegg er det ment å utnytte kantsoner innenfor avsatt formål veg til nødvendig teknisk infrastruktur.

5.8. Trafikkløsning

5.8.1. Kjøreatkomst

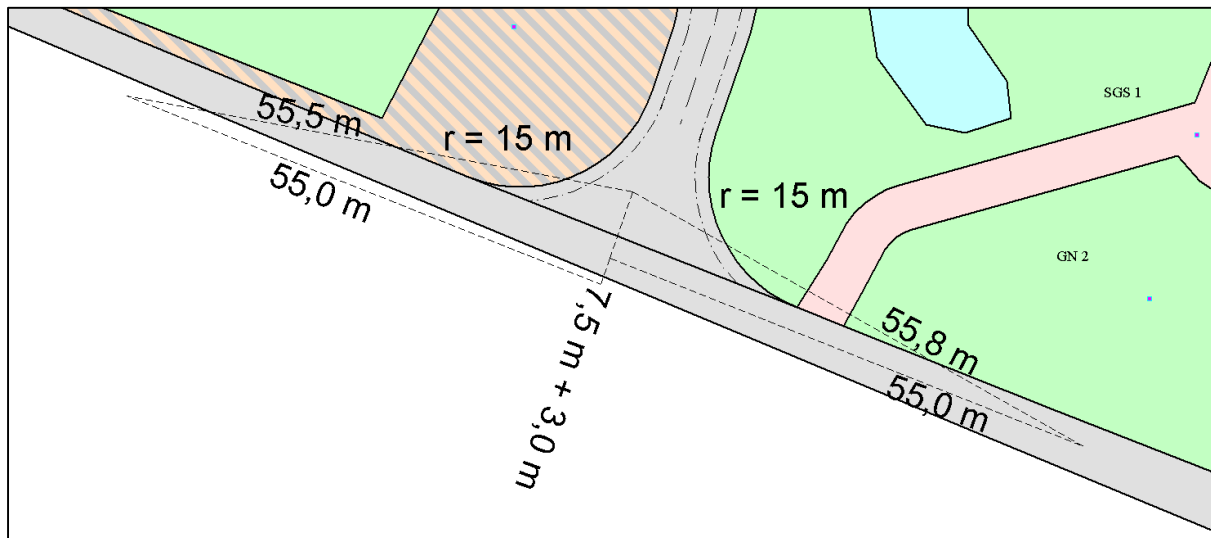
Kjøreatkomst til alle formål innenfor planområde blir gjennom dagens kryss mellom E6 og Betesdavegen. Fra Betesdavegen opprettholdes dagens kryss inn til Fossvoll, men denne vegen forlenges og blir en rundvei som kommer ut på Betesdavegen nord for areal avsatt til næringsbebyggelse. Betesdavegen får i nord en avstikker mot nordøst. Videre forlenges Betesdavegen fra Nordheimen og i retning Blomstereng. Denne forlengelsen blir adkomstveg til BKS 1-2 og BFS 5-6. Adkomst til landbrukareal øst for planområdet sikres gjennom SV 3.

5.8.2. Utforming av veger

Generelt: Kryss, adkomster og parkeringsplasser/snuplasser er utformet i samsvar med krav i Statens vegvesens veiledere N 100 og V 121.



SV 1: Hovedveitrasé igjennom planområdet. Veibredde er totalt 8 m, der 5 m er avsatt til vegbane, samt 1,5 m på hver side er avsatt til kantsone. Nødvendig teknisk infrastruktur VA, strøm o.l. kan legges i vegens kantsone. Svingradius i kryss er $R = 7$ m, unntatt kryss til E6 der $R = 15$ m. I kryss mellom Betesdavegen og E6 er det tegnet inn frisiktstriangler i henhold til Statens vegvesens veileder V 121 (figur 27).



Figur 29: Målsatte frisiktstriangler i kryss mellom Betesdavegen (SV 1) og E6.

SV 2: Eksisterende trasé for E6. Avsatt for å utfylle reguleringsplan med plan ID: 19421979_004. Ingen spesiell utforming da dette kun er å regne som en mindre del av eksisterende veg. For

SV 3: Landbruksvei til jordbruksareal i drift. Vegbredde 4 meter.

5.8.3. Krav til samtidig opparbeidelse

Det er en forutsetning at nødvendig infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm er utbygget før bygging av bygninger for varig opphold igangsettes. Arealene rundt Andedammen, VNV 1, GP 1 og GN 1-2 skal også opparbeides sammen med øvrig infrastruktur i området.

5.8.4. Varelevering

Varelevering ivaretas gjennom eksisterende og planlagt veiareal.

5.8.5. Tilgjengelighet for gående og syklende

Arealene er godt tilgjengelige for gående og syklende. Det er lagt til rette for to hovedstrekninger for gående og syklende i planen, SGS 1 og 2. Meningen er å forlenge muligheten for gående/syklende til å kunne ferdes fra området Blomstereng og videre nord-vestover øst for E6. SGS 1 har flere avstikkere for å ivareta naturlige snarveger og dermed sluse myke trafikanter bort fra bilvei. SGS 1 leder også gående/syklende til eksisterende rekreasjonsareal nord for planområdet.

5.8.6. Felles atkomstveger, eiendomsforhold

SV 1 vil fungere som felles adkomstveg for alle enheter innenfor planområdet.

SV 1 ligger på eiendom med GBR 46/63, 46/1, 46/10, 43/22 43/10 og 43/4. SV 2 ligger på eiendom med GBR 46/60. SV 3 ligger på eiendom med GBR 43/4.

5.9. Planlagte offentlige anlegg

BVA 1: Ivaretar eksisterende pumpehus for avløp.

H 190 VA: Ivaretar hovedavløpsledningen gjennom planområdet ved sikringssone.

SV 1-3: Nødvendige veger i planområdet.

5.10. Miljøoppfølging

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 TEK10 gir tekniske krav til byggverk, uteareal og miljø som skal sikre at krav til UU sikres. Plan- og bygningslovens § 11-9 punkt 5 samt krav til ikke-diskriminerende forhold, skal bidra til at UU ivaretas i planen. 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 flere områder til felles uteopphold; to lekeplasser (BLK 1 og 2), og et parkområde GP 1 og VNV 1. Det totale arealet til uteopphold på 7,7 dekar. I tillegg kommer GP 1 på 6,3 dekar og VNV 1, som vinterstid kan benyttes til uteopphold ved gode isforhold, på 4,4 dekar. Tilsammen utgjør disse arealene 14,8 dekar.

5.13. Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet ble allerede i kommuneplanens arealdel tilpasset slik at de negative konsekvensene for landbruket skulle minimaliseres. I planforslaget er det den vestlige tredjedelen av BN 1, deler av BFS 2-3 og noe av veiarealet i SV 1 som berører dyrka mark.

Dette jordbruksarealet består av fin sand med et tynt jordlag oppå, og fordeler seg på ca. 13 daa fulldyrket areal, og ca. 7 daa skog av forskjellig kvalitet. Arealet er av den grunn tørkesvakt og vil på tørre somre ikke oppnå mere enn ca. 30 % avling. Planlagt areal utgjør ca. 1 % av det totale fulldyrkede arealet disponert av gården som tidligere eide og driftet arealet. I et gjennomsnitt år vil arealet ha en avlingsandel på ca. 0,5 % av gårdens totale fôrlager. Av den grunn hadde arealet lite eller ingen verdi for driften av gården, samtidig som gården hadde betydelige kostnader med å holde arealet vedlike. Arealet ble også vurdert å ikke være tilpasset dagens drift med et moderne driftsapparat, og fremstår som lite og kronglete for å drifte det effektivt.

5.14. Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ikke endringer av kollektivtilbudet.



5.15. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor det avsatte planområdet, jf. askeladden 24.november 2014. 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. Nye traséer for teknisk infrastruktur er lagt inn i planen der det er behov.

5.18. Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndteringen i planområdet vil inngå i den kommunale avfallshåndteringen.

5.19. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

H 320 – flomfare: Før utbygging av BKS 1-2 og BFS 5-6, må terrenget i området heves noe for å forebygge oversvømmelse ved flom. Flomforebyggende tiltak må også vurderes før utbygging av BFS 1 og 2. 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.

H 370 – høyspenningsanlegg: Lavt konfliktnivå. Før oppføring av bygninger på de nordligste tomtene i BFS 5 må det vurderes om det vil være nødvendig å flytte høyspentten i området.

H 190 F – sikringssone 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

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.



6. Konsekvensutredning

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

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

7.1. Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. I forhold til de arealer som er avsatt i kommuneplanens arealdel er det kun gjort mindre justeringer og formålsendringer der dette har vist seg nødvendig på grunn av faktiske forhold og på grunn av økt detaljeringsgrad i planen. Det er ikke lagt ut nye arealer til bebyggelse utover det som er satt av i kommuneplanens arealdel.

Følgende justeringer er gjort:

- Areal avsatt som formål «naturområde» i kommuneplanens arealdel er endret til formål «park» og «naturområde i sjø og vassdrag». Endringen er begrunnet med nye historiske opplysninger om arealet der det viser seg at Andedammen er en kunstig dam og ikke en naturlig kroksjø.

7.2. Landskap

Landskapet innenfor planområdet vil endre seg fra å være et areal der østre del preges av relativt tett bjørkeskog/-kratt og vestre del av eksisterende boligbebyggelse og jordbruksareal. 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.

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 og skogsområde 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, ev. verneverdi

Ingen kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget.

7.5. Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.6. Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

Planområdet berører en mindre del av den viktig naturtypen «strandeng og strandsump» med id: BN00070980 i naturbase. Området som er berørt er ivaretatt i planen gjennom å sette av området med noe ekstra buffer som naturområde. I tillegg er arealet innenfor planområdet som i naturbase fremgår som «strandeng og strandsump» avsatt men hensynssone «bevaring naturmiljø». Vi mener derfor at denne naturtypen er godt sikret gjennom planen.

Inne i planområdet er det registrert en viktig naturtype; «kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti» med id: BN00070979 i naturbase. Området er i plan avsatt med formål «park» og «naturområde i sjø og vassdrag». I planprosessen har det fremkommet at dette naturtypeområdet ikke er en naturlig kroksjø, men en dam som ble kunstig anlagt på 1950-tallet ved å grave med bulldoser til man kom ned til grunnvannet som deretter fylte dammen. Kommunen ønsker å beholde dammen og nærområdet som et parkområde for befolkningen, og har derfor et ønske om å restaurere området. Vi mener at dammen ikke er en kroksjø, men at den er en viktig dam i kulturlandskapet, og at en konflikt mellom den antatte naturtypen og foreslåtte planformål ikke er reell.

Dammer, også de kunstige, er sammen med andre våtmarkstyper en viktig og som oftest en produktiv naturtype med rikt artsmangfold av virvelløse dyr, amfibier, fugl og planter. På landsbasis har i årenes løp mange verdifulle områder gått tapt. Nedbyggingen til bolig-, industri- og vegformål, drenering og oppdyrking, utfylling, kanalisering og forurensing er eksempler på trusler mot våtmarker.

Ved restaurering av dammen vil det være viktig å beholde områder med både vegetasjon i vann og på land som rolige områder for fugl for å veie opp for annen ferdsel langs dammen. Det bør også gjøres en vurdering om man skal lage en egen skjøtselsplan for Andedammen.

Vanngjennomstrømningen for inn- og utløp til dammen ivaretas gjennom formål «naturområde» - GN 1-4. Der veier og gang- og sykkelveier krysser over slikt areal vil det være på broer.

Øvrig naturareal som forsvinner på grunn av utbyggingen er i hovedsak lauvskog med innblanding av noe barskog fordelt ca. halvt om halvt middel bonitet og uproduktiv skog. Dette er en vanlig skogtype i området, og vi mener at det ikke vil være et stort tap for naturmangfoldet. Fortetting og utvidelse av eksisterende utbygde områder vil være å foretrekke fremfor utbygging av et mer uberørt areal.



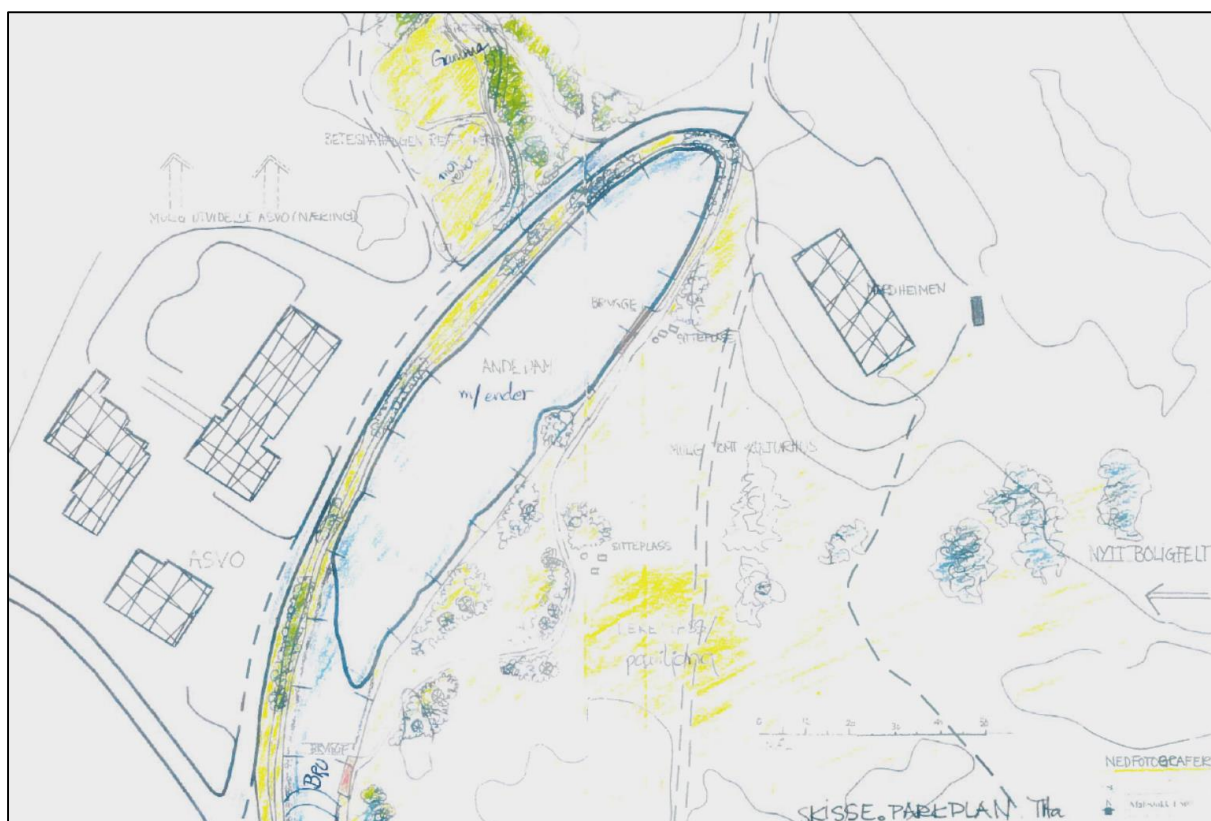
Nordreisa kommune mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være relativt lav. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget er en fortetting av et område som allerede er både direkte og indirekte påvirket av eksisterende bebyggelse. 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. Førre-var-prinsippet kommer også noe frem gjennom vår arealdisponering, der flomsoner samt inn-/utløp fra Andedammen er ivaretatt som naturområder.

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 nye uteområder med to lekeplasser og en park innenfor planområdet. Dette vil være positivt for nærområdet som også kan benytte arealene. For tilrettelegging av det avsatte parkarealet rundt Andedammen og selve dammen ble i det 2002 laget en *plan for park og friområde ved Betesdavegen og Andedammen i Nordreisa kommune* av Asplan Viak etter initiativ fra Storslett Vest Grendelag. Store deler av denne planen kan benyttes i det videre arbeidet med parkområdet.



Figur 30: Parkplan for området rundt Andedammen. Skisse: Asplan Viak.

7.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget antas å påvirke rekreasjonsinteressene i området i svært liten grad. Det vil være bedre tilrettelagt gjennom området for ferdsel for gående og syklende som benytter området nord for planområdet til rekreasjon.

7.8. Trafikkforhold

7.8.1. Vegforhold

Det blir ingen nye adkomster fra E6. Eksisterende adkomst til Betesdaveien/Fossvoll beholdes, men vil få trafikkøkning. Nye internveier opprettes innenfor planområdet.

I innspillsperioden etter varsel om oppstart fikk kommunen flere tilbakemeldinger om at veien som i dag heter Fossvoll har et feil/misvisende navn, da Fossvoll ligger på motsatt side av E6. I høringen ble det bedt om innspill til nye veinavn til både nye og eksisterende veier i området, men spesielt til veistrekningen som i dag heter Fossvoll. Betesdavegen foreslås opprettholdt som veinavn, også for forlengingen, av kulturhistoriske årsaker. Det kom kun inn et innspill til nye veinavn.

Veien som i dag heter Fossvoll foreslås i innspillet omdøpt til Lerbugt. Innspillet tas videre og veinavn i området behandles som egen navnesak av Nordreisa kommune i samband med opprettelse av adresser til ny boligbebyggelse i planområdet.

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. Deler av området vil bygges ut i regi av Stiftelsen NYBO. I tilknytning til boligfeltet legges det også ut arealer til lekeplasser og park 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 Betesda boligområde kan representere.



7.10.2. Barnehagekapasitet

Barnehagekapasiteten i kommunen antas å være tilstrekkelig til å kunne dekke den økning i antall barnehagebarn som Betesda boligområde kan representere. Nye Kirkebakken barnehage er under oppføring og vil øke barnehagekapasiteten i kommunen. I tillegg er det satt av arealer til barnehager både i gjeldene reguleringsplaner (Rovdas) og i kommuneplanens arealdel (Høgegga). Disse arealene er per i dag ikke utbygd, men vil kunne realiseres dersom det blir behov.

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

Endringer i ROS-analysen som følge av planen, i tillegg til ev. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

7.12.1. Flomfare

På grunn av oppfylling av terreng som flomforebyggende tiltak vil flomfaren reduseres øst for Andedammen.

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Flom	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	4	Planområdet vil fortsatt være utsatt for flom, men etter oppfylling 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.

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, 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.

Adkomst til jordbruksareal i drift øst for planområdet sikres gjennom etablering av SV 3.

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

Nordreisa kommune legger til rette for utbygging med hensyn til kommunalteknisk anlegg og infrastruktur. Kommunen kjøper areal til vei og offentlige formål.

7.16. Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ha positiv innvirkning på eksisterende bedrift, da planen legger til rette for et utvidet areal for bedriften. For øvrige næringsinteresser har planen få eller ingen direkte konsekvenser. 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/innspill til 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.

8.1.1. 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 kote høyde 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 korrigering 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.

8.1.2. Jan Fossvoll (20.4.2015)

Avsender har følgende anmerkninger til detaljreguleringen av Betesda boligområde:

1. Eiendoms skillet 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 jordbrukseiendommen 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 parallelle. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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 bil mer og mer vanlig, og for å kunne bygge garasje med plass til bil 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 unødig 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).

8.1.5. Geir Lyngsmark/Stiftelsen NYBO (28.4.2015)

Ny E6-trasse 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 ferdselsåre 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 vår arealplanlegger Hanne Henriksen 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.

8.1.6. 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.

8.1.7. 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 bebygd 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.

8.1.8. 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 være lik Rovdas boligfelt hvor arealbegrensning 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.

8.1.9. 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.

8.1.10. 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 tilfredsstillt 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 hensyn sonen 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.

8.1.11. 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.

8.1.12. 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 oppstartsvarelet 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 oppstartsvarelet. Det å ivareta trafiksikkerheten for fotgjengere og syklistene som må krysse europavegen, er det aller viktigste trafiksikkerhetstiltaket 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 tilfredsstillers 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.

8.1.13. 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 (Lden < 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 samfunnssikkerhet:

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 trafiksikkerheten 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.

Kommunen 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: 57,7 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 53,3 dB

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: 56,4 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 51,5 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: 56,6 dB
- 65 m fra midtlinje vei, 4 m over bakken: 51,4 dB

Områdene ut mot E6 har også en del naturlig vegetasjon av både lauvskog og furuskog som vil dempe trafikkstøyen noe. Da beregningsprogrammet ikke har noen innstillinger der man kan legge inn vegetasjon er vegetasjonens dempende effekten uvisst.

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 tomte 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.



Vi håper dette kan være tilstrekkelig for at Fylkesmannen kan trekke sin innsigelse.

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

8.1.14. Referat fra åpent høringsmøte (27.4.2015)

Sted: Kommunestyresalen, Rådhuset, Storslett.

Tidspunkt: 27. april 2015, kl. 18:00-19:35

Tilstede: *Fra driftsutvalget:* Øyvind Evanger

Fra Nordreisa kommune: Hilde Henriksen, Dag Funderud, Hanne Henriksen (referent).

- ØE: Ønsker velkommen og orienterer om bakgrunnen for planen.
- DF: Går igjennom plankartet.
- Fossvollveien ønskes omdøpt til Lerbugt. Nummerrekkefølge på husene er feil, og må rettes opp.
- På GBR 46/21 har de problemer med at vann kommer inn til garasjen (det renner bl.a. fra eksisterende vei). Eksisterende vei må derfor ikke heves.
- Det er behov for skjerming mellom Reisa Vekst AS og eneboligene som er naboer. Det er i dag noe skjerming mellom Reisa Vekst AS og eneboligene som er der i dag.
- Hvorfor er ikke GBR 43/42 med i reguleringen?
 - Husker ikke eksakt årsak, bare at det ble avgjort at den ikke skulle være med når plangrensa ble satt.
- Hvorfor er det ikke «rundkjøring» på Betesdavegen? Det gir tap av tomter slik det er nå med flere store snuplasser. Hvorfor er det satt av areal til lek og fremfor boliger? Det gir et enda større tap av tomter. Er det mulig å legge en vei fra SPA 3 til SPA 1? Hvem er ansvarlig for lekeplassene? Hvem gjør vedlikehold o.l. på lekeplassene? Hva betyr lek?
 - Det skal sees på om det er mulig med «rundkjøring». Nå det gjelder lekeplasser er det krav om en viss mengde areal avsatt til lekeplass når man planlegger boliger. Her er vanlig praksis at arealene blir avsatt i planleggingen, deretter er det opp til grendelagene å utvikle disse. Kommunen gjør ikke investeringer her.
 - Det er et vått område. Det er flomvann og andre vannansamlinger på naboeiendommer i visse perioder.

- Man må ta hensyn til grunnvannsstanden ved planlegging. Desto mindre areal som vannet kan benytte seg av, dess høyere vannspeil. Man må også ta høyde for økte nedbørsmengder. Man må derfor ikke lage planer som skaper problemer for oss selv og andre ved å ødelegge naturlige vannveier.
- Hvorfor ikke knytte sammen enden på den planlagte forlengelsen av Betesdavegen med Blomsterengveien?
 - Det er for ikke å skape et gjennomkjøringsproblem. Vi har flere dårlige eksempler på dette, og gjennomkjøring er svært negativt for de som bor i området.
- Stiftelsen Nybo har behov for minst 60 boenheter til utleie i de kommende årene. Nybo har fått oppdrag fra kommunen å løse den boligproblematikken i området. Nybo har ambisjoner om å utvikle området. Et problemaspekt er hvor en ny trasé for E6 vil gå igjennom området i framtida? Det vil føre med seg ulemper. Nybo som er en sentral eier i området kjenner på denne problemstillingen. Det er flere ting i lufta som sier at en ny trasé for E6 kan komme, og det er et usikkerhetsmoment for utbygging i området. Jeg fokuserer på tre ting: 1: Samferdselsministeren sa i fjor at det er behov for bedre samferdselen i Nord-Norge inkl. opprusting av E6. Ministeren sa også at opprusting av E6 i sentrumsområder er uaktuelt. 2: Det er dårlig kapasitet på brua (50 tonn) over Reisaelva mot dagens krav for broer på E6 på 100 tonn. 3: De begrensninger og flaskehalseffekten E6 har for et sentrumsområde. Det gir begrensa aktivitet. Nå bygges det ca. 19. hus pr år, mens det i 1985 ble bygget ca. 85 hus pr år. I dag er det flere store prosjekter på gang i området som kan gi flere beboere, og da blir E6 en flaskehals. For Stiftelsen Nybo sitt perspektiv: om området blir utviklet, og temaet om ny trasé kommer opp igjen, så vil det være et problemaspekt for planområdet. Ønsker at temaet tas opp til vurdering i planen. Hvordan vil en ny trase påvirke planområdet? Ber om at dette aspektet vurderes i planen.
 - Aktuelt spørsmål. Ingen tvil om det. Ny trasé for E6 var med i høringen til kommuneplanens arealdel. Det kom innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Troms. I tillegg gikk kommunestyret imot forslaget. Det er dette vi forholder oss til. Det vil da være feil av administrasjonen å gjøre en endring av dette.
 - Det som veide tyngst for driftsutvalget/kommunestyret ved behandlingen av forslaget til ny trasé for E6 i kommuneplanens arealdel var Statens vegvesens innsigelse. Kommuneplanens arealdel er en grovskisse for det videre planarbeidet og dette har driftsutvalget også forholdt seg til. Kommunestyret ønsket ikke å ta kampen med Statens vegvesen.
 - Vi har forholdt oss til de føringene som ble gitt gjennom arealdisponeringen i kommuneplanens arealdel. At det kom andre signaler tre måneder etter at kommuneplanens arealdel var vedtatt er helt riktig. Vi vurderte området i prosessen med kommuneplanens arealdel for et alternativt trasévalg for E6.
 - Reguleringen gir jo en anledning til å tenke langsiktig. Man må se på utviklingen og legge til rette for positiv vekst. Vi må jo ønske økt vekst. Det er flere store prosjekter på gang som kan gi vekst. Det kan jo hende toget kommer, og detaljreguleringen drar opp tematikken på nytt. Det vil være positivt å vurdere slike ting på nytt.
 - Kan Statens vegvesen utfordres på nytt på tematikken?



- Vi kan kontakte Statens vegvesen for å høre om det er aktuelt. Veiplanlegging i dag er basert på kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, og gjerne kortere strekninger. Den nye samferdselsministeren tenker større.
- Kan man ikke sette av et areal til fremtidig E6 slik at man er sikret for framtida?
- Skjønner ikke hvorfor ny trasé for E6 ikke kan legges helt nord i området?
 - Det har vært plassert et traséalternativ for E6 lagt der før.
 - Det vil være vært verneområdet.
 - Det vil kanskje være den beste plassen som veien kan gå for sentrum sin del.
- Hvem er opptatt av utvikling av Storslett/Sørkjosen? Det er ikke Statens vegvesen, men Nordreisa kommune. Vi må planlegge, ikke sitte å vente. Man må legge en god plan for oss, og så må Statens vegvesen følge den.
- Kommuneplanens arealdel kan rulleres hvert fjerde år. Under folkemøtet som ble holdt om Storslett i forbindelse med høringen av kommuneplanens arealdel ble det diskutert om det ville være en utvikling eller en avvikling av Storslett sentrum dersom E6 ble utenom sentrum ganske heftig. Senest i oktober 2016 skal kommunestyret bestemme om kommuneplanens arealdel skal rulleres eller ikke innenfor valgperioden.
- Er det planer for Andedammen? Det er et mygghull per i dag.
 - Kommunen har fått eksisterende planer om Andedammen fra grendelaget, og vi har planer om å ta tak i disse planene for å pusse opp området.
 - Grendelaget hadde Asplan Viak inne for å tegne en plan for restaurering av dammen med tilhørende parkområde som skal være attraktivt område for boligområdet. Området må være universelt utformet. I planen var det også satt av et område for fugletitting på haugen der gamle Betesda sykestue sto. Dersom fugletittingen skal realiseres må en boligtomt ut av planen.
 - Det må gjøres noe med de gamle grøftene for å få vannet til å strøme inn og ut.
 - Nybo har et omfattende utbyggingsbehov. Bl.a. i dette området. Husbanken har endel midler, og om man ser ting i sammenheng så har det potensiale til å bli et av de fineste områdene i Nordreisa som boligområde. Det er et så stort behov for boenheter. Og ved utbygging kan planene for området tas frem igjen. Planområdet er supersentralt plassert med Andedammen og alt. Det vil være en kjempeverdi å ivareta andedammen gjennom restaurering osv.
- Det er ønske om eneboliger i BKS 1 i stedet for rekkehus.
 - Slik markedet er i dag er det større etterspørsel etter rekkehustomter enn eneboliger. Tror ikke salgsverdien blir mindre ved rekkehus. På grunn av lavere etterspørsel etter eneboliger har vi valgt å prioritere det slik vi har gjort.
- Hva med høyde og størrelse på rekkehus? Vi ønsker ikke blokker i området. Rekkehus er også mer kompakte bygninger en eneboliger. De vil skjemme for utsikten til eneboligene.



- Kan det være en mulig løsning å bytte plass mellom arealer til rekkehus og eneboliger?
- Hvor går grensen før vi må ha ny høring?
 - Det kommer an på hvor omfattende endringer som gjøres i planen.
- Det er stor etterspørsel etter utleieboliger, så de må på plass. Det er viktig med utleieboliger slik at folk kan komme hit å prøvebo. Det er det som rekrutterer nye innflyttere.
 - Eier Nybo noe i området?
 - Ja. De er en relativt stor grunneier innenfor planområdet.
- Møtet rundes av og ØE takker for oppmøtet.

Møtet avsluttet cirka kl. 19:35.



8.2. Merknader/innspill til varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt ut per brev den 23.6. 2014. Varsel om oppstart ble også annonsert i avisene Nordlys og Framtid i Nord og på kommunens hjemmesider.

Innspillsfristen var satt til den 1. september 2014. Det har til sammen kommet inn elleve skriftlige innspill til varsel om oppstart, samt ett innspill via telefon.

8.2.1. Fylkesmannen i Troms (15.7.2014)

Universell utforming, likestilling og mangfold:

Fylkesmannen minner om at det i en reguleringsplan kan gis bestemmelser til arealformål med krav til kvalitet og utforming som sikrer bl.a. universell utforming av bygninger, anlegg og utearealer, jfr. § 12-7 nr. 4. Det kan også gis bestemmelser om antall boliger, største og minste boligstørrelse og krav til tilgjengelighet og utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov, jfr. § 12-7 Nr. 5. Det er viktig å vurdere lokalisering og utforming av boliger og andre bygg i forhold til landskapsmessige forutsetninger, forbindelsene og utforming av rommet mellom bygninger og funksjoner innenfor planområdet.

Kommunen kan gå lenger enn teknisk forskrift når kommunen selv eier tiltaket og slik sette en standard for kvalitet i bygninger og uteområder som andre aktører kan strekke seg etter. Kommunen kan også vurdere hvor og når det er "spesielle behov" som gjør det hensiktsmessig å stille nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming.

Samfunnssikkerhet:

Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller krav om at det for bygge- og anleggsprosjekter skal gjøres en vurdering av mulige hendelser knyttet til nåværende og fremtidig bruk av planområdet. Hensyn som er tatt til aktuelle risikoer, naturbasert eller menneskeskapte, skal dokumenteres i planprosessen.

Se for øvrig veileder 10 Samfunnssikkerhet i arealplanlegging og 12 Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven fra DSB.

Naturmangfold:

Naturmangfoldlovens § 7 pålegger offentlig myndighet å synliggjøre sine vurderinger iht. lovens §§ 8-12 i sine besluttende vedtak. Konkret gjelder det også for kommunens vedtak i denne saken.

Av plan- og bygningslovens § 4-2 framgår det at alle planer skal ha en beskrivelse av planens formål hovedinnhold og virkninger. Dette innebærer at konsekvensene av planen skal synliggjøres i planbeskrivelsen, og vurderinger og vektlegginger skal framgå av planvedtaket.

Mer informasjon om naturmangfoldloven er tilgjengelig i Miljøverndepartementets veileder T-1514 Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk— en praktisk innføring.

Landbruk:



Det bør vurderes om adkomsten til landbruksarealer øst for planområdet må ivaretas i reguleringsplanen gjennom formål og eventuelle bestemmelser. I tillegg bør man også vurdere om det produktive jordsmonnet skal tas vare på og anvendes som eventuelt toppsjikt etter den planlagte oppfyllingen av tunellmasser.

Kommunens kommentar:

Universell utforming, likestilling og mangfold: Universell utforming er ivaretatt i plan.

Samfunnssikkerhet: Samfunnssikkerheten er ivaretatt i plan.

Naturmangfold: Naturmangfold og naturmangfoldlovens bestemmelser er ivaretatt gjennom planen.

Landbruk: Adkomst til jordbruksarealet øst for planområdet er sikret gjennom SV 4. Dette er noe lengre nord enn dagens adkomst til arealet, men vi mener dette er en jevn god løsning som dagens, da det ikke blir lengre vei.

8.2.2. Sametinget (19.8.2014)

Sametinget varsler at befaringsplanen for planområdet må foretas før endelig uttalelse kan gis. Befaringa vil bli utført i løpet av barmarksperioden 2014. Det bes om skriftlig aksept av oppstilt budsjett før 1. september.

Kommunens kommentar:

Skriftlig aksept gitt. Kommunen avventer førstegangs behandling til etter at Sametingets endelige uttalelse kommer inn.

8.2.3. Jan Fossvoll (15.8.2014)

Plangrense mellom GBR 46/64 og 46/11 ansees for å være omtrentlig da endelige eiendomsgrenser etter makebytte først vil fremgå etter at detaljreguleringen er endelig.

På GBR 46/11 ble det gitt innspill om tre boligtomter i arealplanprosessen. Grunneier ønsker skriftlig svar på hvorfor disse tomtene ikke har kommet med i kommuneplanens arealdel.

Kommunens kommentar:

I konsekvensvurderingen (vedlegg 3) til kommuneplanens arealdel konkluderes det følgende om forslag til tre nye boligtomter på GBR 46/11:

Arealet som her ønskes tatt med, ligger veldig nært opp til særlig viktige naturtyper. Boligområdet som det i innspillet henvises til, vil også bli trukket lengere i fra verneområdet. Det er kommet innsigelse på naboeiendommer fra sentrale myndigheter. Det er mulig at også dette faller bort.

Arealet tas av den grunn ikke med i plan.



Da arealet ikke er med nylig vedtatte kommuneplanens arealdel, der det er gjort en helhetsvurdering av alle innkomne arealinnspill (også dette), ønsker Nordreisa kommune ikke å ta de omtalte tomtene med i en detaljregulering.

8.2.4. Statens Vegvesen (25.8.2014)

Tar forbehold om nye eller endrete innspill til planarbeidet når det blir avklart antall boenheter innenfor planområdet.

Adkomst fra E6: SVV ønsker utvidelse av planområdet slik at hele vegkrysset mot E6 med tilhørende sikktrekanter innarbeides i plankartet.

Infrastruktur veg og gate: Det forutsettes at alt av vegareal planlegges og bygges i samsvar med Statens vegvesens vegnormal N100 Veg- og gateutforming (tidligere håndbok 017). Tekniske tegninger skal utarbeides for alle tiltak som berører SVV's interesser på og langs det overordnede vegnettet. Tegningene skal godkjennes av Statens vegvesen før ev. igangsettelsestillatelse kan gis.

Myke trafikanter: Det må legges til rette for gode løsninger for gående og syklende. I tilknytning til hovedatkomsten mot E6, er det opparbeidet gang- og sykkelatkomst (sti) mellom kommunal veg og gangfelt over E6. SVV ber om at denne oppgraderes som tradisjonell gang- og sykkelveg. SVV registrerer også at det er opparbeidet stoppeplass tett inntil vegkrysset og gangfeltet. Dette er svært uheldig, og SVV ber om at denne plassen blir fjernet. Videre forventer SVV at det legges til rette for gode gang- og sykkelvegløsninger internt i planområdet. I østre del av kartskissen avsluttes planområdet inntil sørgående bussholdeplass, nært inntil eksisterende vegkryss til Nordreisa videregående skole. Vi ser det som svært viktig at den nye interne gang- og sykkeltilretteleggingen i planområdet, videreføres fram til denne bussholdeplassen.

Bussholdeplasser: Nord og sør for vegkrysset til Nordreisa videregående skole, er det lokalisert to bussholdeplasser. Ingen av disse holdeplassene opparbeid i henhold til dagens retningslinjer. SVV ber derfor om at planområdet utvides slik at begge busslommene innlemmes i planområdet, og opparbeides i henhold til SVV's retningslinjer.

Belysning av gangfelt: SVV forventer en betydelig økning av antallet fotgjengere som vil krysse europavegen som følge av boligbyggingen i planområdet. SVV ber derfor kommunen om å få gjennomført lysberegninger på eksisterende to gangfelt i området, for å kontrollere om de tilfredsstiller dagens krav til belysning av gangfelt. Dersom belysningen må oppgraderes, må dette gjennomføres i henhold til SVV's retningslinjer.

Universell utforming: Det forutsettes at det i planen jobbes ut i fra prinsippene for universell utforming. Ved å la universell utforming være en grunnleggende premiss i alt planarbeid skapes det kvaliteter som kommer alle til gode.

Generelt: SVV forventer at deres innspill til planarbeidet innarbeides i plankart og som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Opparbeidelse av infrastrukturtiltak som i ettertid skal overtas av SVV til framtidig drift og vedlikehold, skal innarbeides i en gjennomføringsavtale mellom Nordreisa kommune og SVV.



Statens vegvesen ønsker en konstruktiv og god dialog i den videre planleggingen for realisering av boligfeltet. Eventuelle spørsmål tas opp med saksbehandler. SVV ber også om at planen forelegges dem for uformell gjennomgang, før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunens kommentar:

Adkomst fra E6: Kommunen har tatt innspillet til etterretning og inkludert et større areal av E6 i planområdet enn det som var tilfelle ved varsel om oppstart.

Infrastruktur veg og gate: Alt vegareal er utformet i samsvar med Statens vegvesens veiledere N100 *Veg- og gateutforming* og V 121 *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*.

Myke trafikanter: Vi mener vi gjennomplanen har lagt godt til rette for myke trafikanter.

Bussholdeplasser: Busslommene er ikke innarbeidet i planområdet. De er avsatt i reguleringsplan med plan ID: 19421992_001.

Belysning av gangfelt: Lysberegninger er ikke gjennomført.

Universell utforming: Universell utforming er ivaretatt i plan.

8.2.5. Åse Båtnes Henriksen (29.8.2014)

Ber om at veien «Fossvoll» ikke blir bygd opp noe høyere enn den er i dag da hun allerede har utfordringer med at vann trenger inn i garasjen hennes på GBR 46/21 ved snøsmelting.

Kommunens kommentar:

Det er ikke planlagt endringer/heving av veien Fossvoll utover forlengelse inn i nytt boligområde.

8.2.6. Stiftelsen NYBO (27.8.2014)

SN har behov for ca. 50 nye utleieboliger i perioden 2013-2018. SN legger vekt på å ha utleieboliger som ligger sentralt i regionsenteret, og planområdet har den lokalisering som SN ønsker.

SN ønsker å legge til rette for utbygging av blokkbebyggelse og anser området øst for Andedammen som velegnet til formålet. Basert på foreløpige overslag forutsettes det å bygge i 2-3 etasjer med en grunnflate på ca. 400 m² per bygg slik at området gir mulighet for utbygging av ca. 80 leiligheter. Ved en slik utbygging forutsettes det at også Nordheimen renoveres/oppgraderes til tilsvarende standard som de nye byggene.

Det forutsettes at offentlige tjenester som skole, barnehager o.a. offentlige servicebehov utredes i planarbeidet.

Det forventes at det i plankartet og planbestemmelsene inntas krav til bl.a. uteområder og rekkefølgekrav som sikrer utbygging av et godt bomiljø for barn, unge og voksne.



Hensyn til barn- og unge skal inntas som en planforutsetning iht. plan- og bygningsloven. For barn og unge i kommunale boliger kan det ofte være spesielt krevende å bo over lengre tid, jf. utredning fra Barneombudet " Barn i kommunale boliger". De konkrete råd og anbefalinger som gis i utredningen om bl.a. bomiljø, bes inntatt i planarbeidet.

Kommunens kommentar:

Kommentarer fra Stiftelsen NYBO er tatt til etterretning.

8.2.7. Grete og Inge Hauge (1.9.2014)

Blomstereng 8 er tidligere regulert til spesialområde vern. Det er ønskelig at det blir tatt hensyn til dette vernet ved fremtidig detaljregulering av området. Boligområdet er et småbruk med våningshus, fjøs og sjå. Huset som ble bygget i 2005 måtte arkitekttegnes og godkjennes av Fylkeskommunen.

De ser på området som en "perle" i landskapet som det må tas hensyn til, og viser til at de fikk Byggeskikkprisen i 1996 for restaurering av det gamle huset fra 1919. Dette syns de fortsatt er viktige hensyn å ta for boligområdet, og ønsker at det i det tilstøtende området blir tatt hensyn til dette.

De ønsker også å kjøpe en tilleggstomt på vestsiden av deres tomt som kan brukes til garasje og et nytt hus for ev. våre sønner, og at dette kan tegnes med tanke på et samstemt område med det eksisterende kulturlandskap på Blomstereng.

Andedammen med tilhørende område rundt må også tas vare på som et kulturlandskap. Viser til tidligere skisseforslag med restaurering og anleggelse av park, brygge m.m. rundt Andedammen som ble sendt i 2002 til Nordreisa kommune.

Kommunens kommentar:

Arealet vest og nordvest for Blomstereng 8 er avsatt til lekeplass. Nærmest Blomstereng 8 vil det kunne avsettes en vegetasjonsskjerm for å dempe støy fra lekeplass. Det er vurdert slik at en lekeplass vil være mindre i strid med eksisterende kulturlandskap enn nye bolighus.

8.2.8. Troms fylkeskommune (1.9.2014)

Troms fylkeskommune vil be om at det i den videre planlegging tas hensyn til:

- Trafikksikre veiløsninger, adkomst- og parkeringsforhold, herunder sykkelparkering.
- Gode gang- og sykkelforbindelser internt i området og ut av området, herunder tilgang til friluftsområder.
- Universell utforming og tilgjengelighet.
- Gode forhold for barn og unge, herunder gode lekearealer og trygg skolevei.
- Gode uteoppholdsplasser/solforhold i boligfelt.

Vår kulturretat vil snarlig komme med egen uttalelse som gjelder avklaringer om kulturminner. Kontaktperson her er Harald Johnsen.



Kommunens kommentar:

Fylkeskommunens kommentarer er tatt til etterretning.

8.2.9. Johanne Båtnes (8.9.2014)

Veien til de fire boligene som ligger i planområdet langs E6 heter Fossvollveien, til tross for at Fossvoll ligger på andre sida av E6. «Gamlingen» sier at denne siden av E6 aldri er betegnet som Fossvoll, men derimot Lerbugt (senere skrivemåte Leirbukt). Nå som området blir utvidet er det ønskelig at området omdøpes til Lerbugt.

Husnumrene i Fossvollveien er også feil. Husene er, så rart det enn høres ut, nummerert 1, 3, 7, 5. Husnumrene må endres slik at ikke utrykningskjøretøy eller taxi ikke skal måtte bruke tid på å lete etter riktig hus.

Kommunens kommentar:

Kommunen vil be om forslag til nye navn på veiene innenfor planområdet i høringen. Det vil også bli anledning til bytte husnummer til en mer logisk rekkefølge som en del av prosessen.

8.2.10. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (8.10.2014)

Kommunen må vurdere hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas i planen. For en reguleringsplan gjelder det at reell fare skal være utredet. NVE viser til pbl § 4-3 hvor det fremgår at det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planer for utbygging. Flom, erosjon og skred er naturlige prosesser som kan medføre fare dersom det ikke tas hensyn til ved planlegging og utbygging, og bør inngå som tema i ROS-analysen.

Det aktuelle området er relativt flatt men grunnforholdene og eventuell fare for kvikkleireskred må vurderes av fagkyndig. Nordreisa kommune har en detaljert kartlegging av løsmasser i flere områder der det er registrert tykke hav og fjordavsetninger hvor det kan være fare for kvikkleireskred. Det aktuelle tiltaket ligger på elveavsetninger som kan være avsatt ovenpå underliggende hav- og fjordavsetninger.

Kommunen har også i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel jf. pkt. 1.5.14 g) sagt at det i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspiktige tiltak, skal gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av grunnforholdene. Hvis man finner kvikkleir skal områdestabilitet vurderes jf. krav i TEK 10 kap.7.

Arealer som er utsatt for fare for kvikkleireskred skal må synliggjøres som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging. Nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må inn som rekkefølgebestemmelser. Slike sikrings- og stabiliseringstiltak må være gjennomført før utbygging med tilhørende masseforflytting starter opp.

Vi ber om å få tilsendt ROS-analysen og annen relevant dokumentasjon når planen sendes på høring.



Kommunens kommentar:

Det er utført grunnboringer av Statens vegvesen i 2014 i den delen av planområdet som ligger øst for Andedammen for å kunne beregne om området var tilstrekkelig stabilt til å fylles opp med tunellmasser i arealer som i kommuneplanens arealdel var avsatt til boligbebyggelse. I etterkant av grunnboringene med dertil geoteknisk vurdering av området ble det gitt klarsignal for fylling. Kommunen har ikke fått tilsendt rapport fra grunnboringene eller den geotekniske vurderingen av området, og velger derfor å være føre-var gjennom å fastsette planbestemmelser der grunnboringer og geoteknisk vurdering må foretas og tilstrekkelig områdestabilitet må dokumenteres før utbygging.

8.2.11. Sametinget (31.10.2014)

Området er befart uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner i feltet som reguleringen omfatter. Sametinget har ingen merknader til den foreslåtte reguleringsplanen.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §§ 8 og 9. Vi forutsetter at dette pålegget formidles til de som skal utføre arbeidet i marken.

Kommunens kommentar:

Sametingets kommentarer er tatt til etterretning.

8.2.12. Torleif O. Fossvoll (per telefon ca. 1.7.2014)

Endre navn på Fossvollvegen til noe annet. Fossvoll er på andre siden av E6.

Kommunens kommentar:

Kommunen vil be om forslag til nye navn på veiene innenfor planområdet i høringen.

9. Avsluttende kommentar

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

9.1. Endring av saksnummer

I forbindelse med at Nordreisa kommune går over fra arkivsystemet ePhorte 4 til ePhorte 5 ved årsskiftet 2015 fikk saken nytt saksnummer etter 5. januar 2015.

- Saksnummer ePhorte 4: 2014/1680
- Saksnummer ePhorte 5: 2015/288

