



Nordreisa kommune

Utvikling

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

«KONTAKT»

Deres ref: «REF»	Vår ref (bes oppgitt ved svar): 2017/1449-16	Løpenr. 3264/2018	Arkivkode L13	Dato 20.03.2018
----------------------------	--	-----------------------------	-------------------------	---------------------------

Høring og offentlig ettersyn: Detaljregulering Hansvoll boligområde - Plan ID: 19422017_004

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12- 10 og 12- 12 jf. § 12-3 vedtok Nordreisa Miljø-, plan- og utviklingsutvalg i møte den 14. mars 2018 i sak 9/18 forslag til detaljregulering Hansvoll boligområde med nasjonalplan ID 19422017_004, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Dette brevet sendes til offentlige høringsinstanser, planområdets grunneiere og naboer til planområdet.


Planens formål

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

Plandokumenter

Plandokumentene er ikke vedlagt, men kan leses og lastes ned fra kommunens hjemmeside; <http://www.nordreisa.kommune.no/planlegging/>. De er også tilgjengelige på Servicetorget på rådhuset og på Biblioteket (Halti).

Merknader til planforslaget sendes skriftlig til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller på e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no, **innen 8. mai 2018.**



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

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

Telefon: + 47 77 58 00 00
Telefaks: + 47 77 77 07 01
Bankkonto: 4740.05.03954
Org.nr: 943 350 833

Med vennlig hilsen

Hanne Henriksen
Arealplanlegger

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

Likelydende brev sendt til:

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



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
9/18	Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg	14.03.2018

Forslag til detaljregulering: Hansvoll boligområde - Plan ID: 19422017_004

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Plankart: Forslag til detaljregulering: Hansvoll boligområde - Plan ID: 19422017_004
- 2 Planbestemmelser: Forslag til detaljregulering: Hansvoll boligområde - Plan ID: 19422017_004
- 3 Planbeskrivelse: Forslag til detaljregulering: Hansvoll boligområde - Plan ID: 19422017_004
- 4 Vedlegg til planbeskrivelsen: Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering

Saksprotokoll i Nordreisa miljø-, plan og utviklingsutvalg - 14.03.2018

Behandling:

Miljø, plan og utviklingsutvalget fremmet følgende tilleggsforslag:
Før planen sendes ut på høring må utbygger lage en fellesavkjøring til E6 som også omfatter avkjøring fra Strandveien.

Rådmannens innstilling med tilleggsforslag fra Miljø, plan og utviklingsutvalget enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12- 10 og 12- 12 jf. § 12-3 vedtar Nordreisa Miljø-, plan- og utviklingsutvalg forslag til detaljregulering Hansvoll boligområde med nasjonalplan ID 19422017_004, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Før planen sendes ut på høring må utbygger lage en fellesavkjøring til E6 som også omfatter avkjøring fra Strandveien.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12- 10 og 12- 12 jf. § 12-3 vedtar Nordreisa Miljø-, plan- og utviklingsutvalg forslag til detaljregulering Hansvoll boligområde med nasjonalplan ID 19422017_004, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i seks uker.

Saksopplysninger

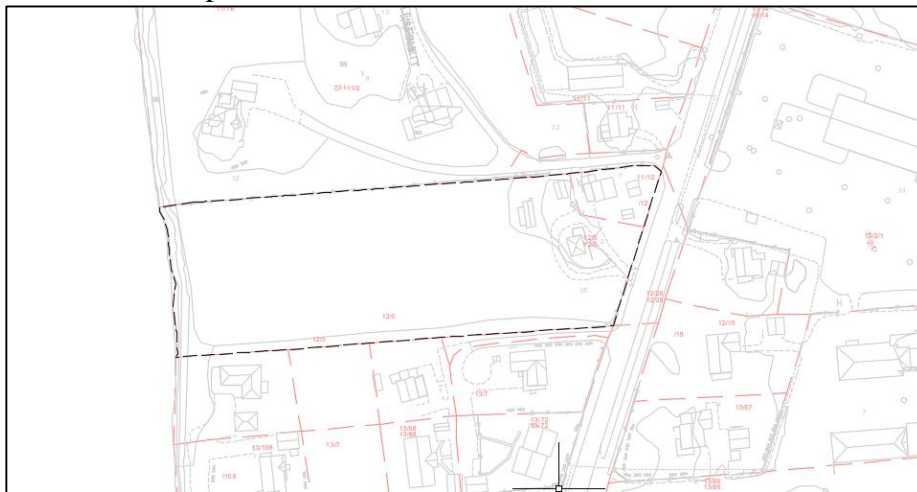
Bakgrunn:

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

Sandøy Bygg Eiendom AS er forslagsstiller og grunneier av gårds- og bruksnummer (heretter gbr) 12/5. Planen berører også gbr 12/6 hvor June Helene Pedersen er grunneier. Nordreisa kommune ba i forhåndskonferansen tiltakshaver om også å inkludere gbr 12/6 i planen for å få en mer helhetlig plan.

Reguleringsplanen er utarbeidet av sivilarkitekt Tove Ovesen hos Unikus AS.

Planområdet er på totalt 11100,4 m². Av dette er 729,2 m² avsatt til friområde og grønt.



Figur 1: Planens avgrensning og berørte eiendommer.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble vedtatt den 20. mars 2014. Der er inngår planområdet som en del av arealet B 31 som ble satt av til boligformål og GF 09 som er satt av til friområde.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget erstatter en mindre del av reguleringsplan, plan ID 19421997_001 – Storslett sentrum, langs den sørlige eiendomsgrensa til gbr 12/5.

Økonomiske konsekvenser:

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

Varsel om oppstart/Merknader:

Varsel om oppstart ble sendt ut per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 9. januar 2018. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i Framtid i Nord hhv. den 9. januar 2018. Fristen for innspill ble satt til 06.02.18.

Det kom inn seks innspill til varsel om oppstart. Disse er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 8.

Landbruksmessige forhold:

All fulldyrket jord på det berørte jordbruksarealet vil falle ut ved denne reguleringen. Kommunens strategi har i arealplanprosessen vært å ta i bruk små, inneklemte jordbruksarealer i sentrumsområdene til utbyggingsarealer for å oppnå en ønsket fortetting av sentrum fremfor å utvide sentrumsområdet til mer uberørte områder. Gjennom dette har en unngått berøring av viktigere jordbruksarealer som grenser til sentrum, jf. kommuneplanens arealdels hensynssone for jordbruk og temakart for jordbruksarealer i sentrum.

Naturmangfold:

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.6. Planområdet består av fulldyrka jord og åpen fastmark. Arealene med åpen fastmark er bebygde. Planområdet grenser i vest til Reisaelva. Det vernede Reisa-løpet naturreservat ligger nord for planområdet. Det er ingen naturtyper som er kartlagt på selve planområdet. Området berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap. Ingen trua eller sårbare arter er registrert innenfor områdene. Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. naturmangfoldlovens (heretter nml) § 8.

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

Nordreisa kommune mener at den samla belastningen på de berørte økosystemene, jf. nml § 10, ved utbygging av planområdet i tråd med planforslaget vil være relativt liten. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget er en fortetting av et område som allerede er sterkt påvirket av eksisterende bebyggelse. Vi mener det vil være bedre for naturmangfoldet at det fortettes i sentrale strøk fremfor å utvide sentrumsområdet til mer uberørte områder.

Gjennom planområdets lokalisering og kommunens prinsipp om fortetting av sentrumsområdene er kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet være ivarettatt. Eventuelle kostnader for å begrense skade på

naturmangfoldet, jamfør nml § 11, samt bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jamfør nml § 12, er utbyggers ansvar.

Risiko- og sårbarhet:

For detaljregulering Hansvoll boligområde vil der ikke tilføres vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Den foreslåtte detaljreguleringen er blitt vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Nordreisa kommune har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning, jf. KU- forskriftens §§ 9 og 10.

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

Planområdet vil fortsatt være utsatt for flom, men etter oppfylling og erosjonssikring av terreng på de mest utsatte stedene så er det vurdert slik at både sannsynlighet og konsekvens vil reduseres. Det bør fortsatt ikke tillates kjeller i bygninger innenfor planområdet pga. gjenværende flomfare og høyt grunnvann, samt fare for fremtidig havnivåstigning som vil gi et høyere grunnvannsnivå i området. Innenfor feltene med kode H 320 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering. Flomforebyggende tiltak skal foretas.

Før utbygging av BKS 1-3 må terrenget i området flomsikres/heves for å forebygge oversvømmelse ved flom. Største flom - 1000 års flom er på 3.52 meter. Terrenget innenfor flomsoner skal heves minimum 1.7 meter fra dagens høyde. Erosjons sikringen skal etableres innenfor BKS 1 og 2. Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge en prosjektering av flomsikringen utført av sertifisert konsulentfirma som godtgjør tilstrekkelig flomsikring for planlagte tiltak innenfor planområdet jf. TEK 17 § 7.2.

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

Detaljregulering:

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

Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering.

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

Vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Området er i dag bebyggt med to bolighus med tilhørende garasjer/uthus.

Det ene bolighuset står på gbr 12/6. Denne eiendommen skal bestå som i dag, men vil få ny avkjørsel til den nye internveien i feltet fremfor direkte til E6 som i dag. Utover dette vil det ikke gjøres endringer på eiendommen med gbr 12/6 utover at eiendommen blir innenfor regulert område.

På gbr 12/5, som er resten av planområdet står det i dag en bolig med to uthus. Disse bygningene er i dårlig stand og vil rives for å gjøre plass til ny bebyggelse og annen infrastruktur på eiendommen. Øvrig areal på eiendommen er i dag i hovedsak dyrka mark.

Adkomsten til planområdet fra E6 kan i dag oppleves som noe uryddig. På strekningen fra man har passert bensinstasjonen og sørover (langs E6) til avkjørselen til Strandvegen er det mye vegetasjon (trær) relativt tett inntil E6 samtidig som det er fire avkjørsler (avkjørsel til Strandvegen inkludert, avkjørsel til bensinstasjon ekskludert) fra E6 og vestover på en strekning på 100 meter. Forslag til reguleringsplan vil føre til at det blir en avkjørsel mindre til E6, noe som vil være positivt for trafikksikkerheten i området.

Det nære landskapet vil påvirkes endel ved at jordet på gbr 12/5 bygges ut til et boligfelt med firemannsboliger og rekkehus, siden et område som i dag er et åpent jordbrukslandskap blir et boligfelt. Denne påvirkningen vil være sterkest for de som er direkte naboer til planområdet. Samtidig vil helheten av landskapet på Storslett påvirkes lite. Et nytt boligfelt vil forsterke opplevelsen av at man kommer inn til et sentrumsområde, og man får en fortetting og utvidelse av eksisterende bebyggelse. Avhengig av hvem man spør vil denne endringen kunne virke både positivt og negativt for dagens beboere og brukere i området.

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

Planforslaget antas ikke å påvirke rekreasjonsinteressene i området negativt. I planforslaget er det lagt til rette for at det skal kunne etableres sti/turveg langs elvebredden på Reisaelva og slik gi enkel tilgang til frilufts- og andre aktivitetsområder utenfor planområdet. Dette kan bli en sammenhengende sti fra planområdet og opp til elveparken vi har i dag, da tilsvarende grep er gjort i alle de øvrige reguleringsplanene som grenser til Reisaelva.

Oppsummering:

Planforslaget for detaljregulering Hansvoll boligfelt ansees for å gi en planmessig god løsning i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være samfunnsnyttig ved å legge til rette for flere sentrumsnære boliger.

Etter helhetlig vurdering anbefaler derfor administrasjonen at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.