

2017



REGULERINGSPLAN (DETALJPLAN) FOR OLDERSLETTA BOLIGFELT, STORFJORD KOMMUNE



PLANBESKRIVELSE – 1. GANGS ETTERSYN

14. JULI 2017

INNHALDSFORTEGNELSE

1.0	SAMMENDRAG	02
2.0	INNLEDNING	03
2.1	Bakgrunn for planarbeidet	03
2.2	Planavgrensning	03
2.3	Overordnede føringer	03
3.0	BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE SITUASJON	05
3.1	Eiendomsforhold	05
3.2	Topografi, grunnforhold og vegetasjon	05
3.3	Bebyggelsen	05
4.0	UTREDNING OG KUNNSKAPSBEHOV	06
4.1	Konsekvensutredning	06
4.2	Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)	06
5.0	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG	09
5.1	Planinnhold	09
5.2	Boligbebyggelse	10
5.3	Annen bebyggelse	13
5.4	Samferdsel	14
5.5	Annen infrastruktur	14
6.0	ORGANISING, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT	15
6.1	Organisering og deltakelse	15
6.2	Planprosess og framdrift	16

1. SAMMENDRAG

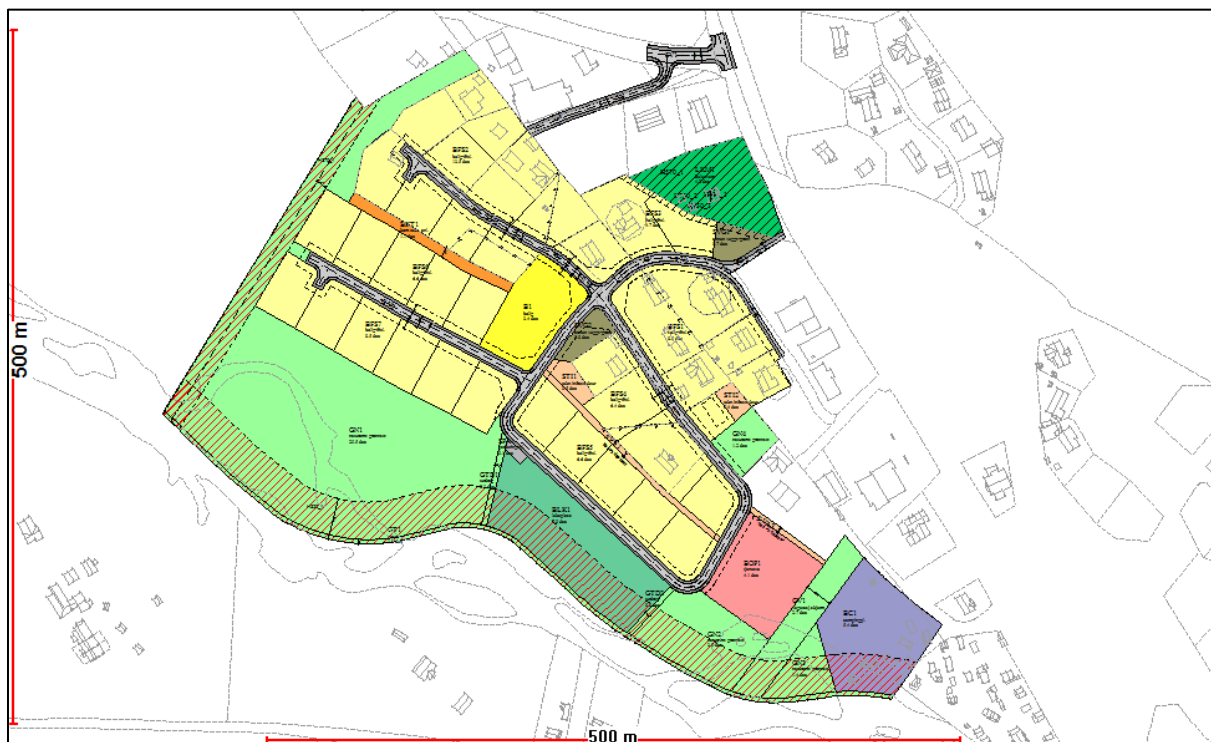


Fig.1 - Reguleringsplanen

Storfjord kommune har utarbeidet planforslag for Oldersletta boligfelt, Hatteng. Høgtuns Plankontor AS har bistått kommunen med utarbeidelse av kart, planbeskrivelse og planbestemmelser.

Lokalisering

Reguleringsområdet ligger inntil Hatteng sentrum i Storfjord kommune. **Hatteng kan nås via 2 hovedavkjørseler mot E6. Den sørligst via FV322 og den nordligste via kommunal veg. Hovedatkomst til planområdet knyttes på eksisterende atkomstveg til NAV/kommunehuset.**

Hovedtrekk av planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boliger på Oldersletta. I planforslaget inngår 13 eksisterende- og 27 nye boligtomter. I tillegg tilrettelegges det for 3-4 omsorgsboliger. Den vanligste boformen er frittliggende eneboliger, men Storfjord kommune ønsker en fleksibilitet av boligtyper og kan tillate tettere bebyggelse (jf. bestemm.3.1.2, b). Foruten boligbebyggelse **inngår vernet bebyggelse i planens nordlige del.** I sørøstlige del av planen er det vist mulighet for en liten utvidelse av eksisterende campingplass. Like nord for campingplassen er det avsatt et område for rus/psykiatri.

Grøntstruktur

Områdene mellom framtidig bebyggelse og elva sikres som naturområde. Det er regulert gangstier mot elvebredden. Disse er igjen tenkt tilknyttet en gangbro over Kitdalselva og dermed bidrar til et større gangvegnett for hele Hatteng-området. Stien langs Kitdalselva vurderes brukt som scooterløype på vinteren. Eventuell etablering av løypa må vurderes i medhold av motorferdselloven.

2. INNLEDNING

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Storfjord kommune har mangel på boliger i Hatteng-området og ønsker regulerte boligområder på Oldersletta. En del av tomtene tenkes å være kommunale tomter som er universelt utformet for eldre og handicappede. Det er også planlagt Rus/psykiatri institutt i området med behov for boligtomter. Resterende tomter tenkes solgt til private.

2.2 Planavgrensning



Fig. 2 - Planavgrensning

Illustrasjonen viser planområdets avgrensning (rød linje) og at området har avkjørsler mot E6 på 2 steder (kommunal veg og FV322).

2.3 Overordnede føringer

2.3.1 Nasjonale føringer

Kommunal planlegging må forholde seg til lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer. Følgende nevnes:

- Plan og bygningsloven er det formelle lovgrunnlaget (av andre lover som legger føringer nevnes folkehelse-, kulturminne- og naturmangfoldloven)
- Statlige retningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene

- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og ungdom interesse i planleggingen
- «Veileder for arealplanlegging» og «sametingets veileder» (mest sentrale)
- Rikspolitiske retningslinje T-1442 Miljøverndepartementet, retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen
- Rundskriv T.2/08 Miljøverndepartementet, om barn og planlegging
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 2014

2.3.2 Regionale føringer

- Fylkesplanen for Troms 2014 -2020 har følgende målsetting: *Arealforvaltningen skal være forutsigbar og legge til rette for god og bærekraftig nærings- og samfunnsutvikling basert på oppdatert kunnskap og godt planverk i kommunene.*
- Fylkesplanen for Troms 2014 -2020, kap. 5 - arealpolitiske retningslinjer
- Regional planstrategi 2016-2019 viser til følgende regionale planer:
 - o Regional bibliotekplan (oppstart 2016)
 - o Regional plan for kultur (oppstart 2016)
 - o Regional plan for reindrift (under utarbeidelse)
 - o Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk (under utarbeidelse)
 - o Regional forvaltningsplan 2016-2021, vannregion Troms (vedtatt 2015)
 - o Regional transportplan 2018-2027 (vedtatt 2014)
 - o Regional plan for landbruk 2014-2025 (vedtatt 2014)
 - o Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfiske 2016-2027 (vedtatt 2016)
 - o Regional plan for handel og service 2015-2024 (vedtatt 2015)

2.3.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel (reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 2017).

Gjeldende planer og innspill:

- Reguleringsplan for rådhus 19392010003
- Reguleringsplan for industriområde 19391990002
- Reguleringsplan for Brenna/Kitdalselva 19391980003
- Tiltaksliste fra Storfjord kommune

3. BESKRIVELSE AV EKSISTEREDNE SITUASJON



Fig. 3 – Eksisterende situasjon

3.1 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer er innenfor planavgrensningen: 52/3, -3/17, -27, -42, -59, -67, -67/1, -67/2, 67/3, -87, -88, -115, -137, -146, -151, -165, 166, -176 og -185

3.2 Topografi, grunnforhold og vegetasjon

Søk fra miljødirektoratets naturbasekart (kart.naturbase.no) viser at det langs Kitudalselva er noe lauvskog, mens resterende areal opp mot bebygd område består av barskog. Nord-vest i planområdet ligger et lite område med fulldyrka mark.

I følge NGUs løsmassekart (geo.ngu.no/kart/losmasse) består grunnforholdene i området av elve-/bekkeavsetning. Hele planområdet er forholdsvis flatt.

3.3 Bebyggelsen

Reguleringsområdet ligger kloss inntil fellesfunksjoner på stedet (butikk, kommunal bygg, NAV og skole).

Innenfor selve planområdet eksisterer 13 boliger og 14 tilbygg. I områdets sørlige del ligger en eksisterende campingplass.

4. UTREDNINGS- OG KUNNSKAPSBEHOV

4.1 Konsekvensutredning

Det foreligger en nylig godkjent arealplan for Storfjord kommune og kommunen mener at reguleringsplanen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Sametinget vil imidlertid vurdere om det finnes samiske kulturminner i området i løpet av sommer 2017.

4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Alle planer der det legges til rette for utbygging skal vurderes med hensyn til risiko og sårbarhet (plan- og bygningslovens § 4-3). ROS-analysen gjennomføres i 3 trinn:

- hva er relevant – ikke-relevant risiko
- beskrivelse av risiko, sannsynlighet og konsekvenser
- beskrivelse av videre utredninger/avbøtende tiltak

4.2.1 Vurdering av relevante farer

Faretype	Vurdering	Tilgjengelig kunnskap
Naturbaserte farer		
Snøskred	Tiltaket vil ikke være utsatt for snøskred.	NGIs aktsomhetskart
Fjellskred	Tiltaket vil ikke påvirkes av oppskyllingshøyde fra fjellskred.	Beregnet oppskyllingshøyde NGI-rapport (august 2013).
Grunnforhold	Vurdering om byggegrunnen er problematisk. Temaet vurderes.	Løsmassekart og utførte grunnundersøkelser
Flomfare og erosjon	Flom er definert som flom i vassdrag.. Vurderes. Temaet vurderes.	Veileder - Flom og skredfare i arealplaner
Havnivåstigning/stormflo	Tiltaket vil ikke bli berørt av havnivåstigning/stormflo.	“Estimater av havnivåstigning i norske kystkommuner”.
Ekstremnedbør	Fare knyttet til ekstremnedbør er definert som utfordringer ved overvannshåndtering. Må tas hensyn til i detaljplanlegging.	Korttidsnedbør og ekstremnedbør (Norsk klimasenter)
Sterk vind	Tiltaket er ikke spesielt utsatt for sterk vind.	Norsk klimaservicesenter
Radon	Tas hensyn til ved detaljplanlegging	Stråleverninfo 14:2012 Statens strålevern
Isgang	Vurdert som ikke relevant.	Klimaprofil Troms. Lokal kunnskap
Skog-/ lyngbrann	Vurdert som ikke risikofylt.	Lokal kunnskap
Virksomhetsbaserte farer		
Brann/eksplosjon	Tiltakene vil ikke medføre økt brann- og eksplosjonsfare.	Brann og eksplosjon (Arbeidstilsynet)
Støy	Tiltaket vil ikke medføre uakseptabel støy for omgivelsene.	Retningslinjer for støy i arealplanlegging
Forurensning	Avfallshåndtering behandles i henhold til gjeldende forskrifter.	Forurensning. Regjeringen.no
Kjemikalieutslipp	Vurderes sammen med forrige punkt	Forurensning. Regjeringen.no

Ulykker transport	(Jernbane, fly, skipshavari, trafikkulykker) Vurdert som ikke relevant.	Havne og farvannsloven, vegloven
Transport av farlig gods	Planforslaget legger ikke opp til økt transport av farlig gods.	Direktiv 2008/68/EF – Innlandstransport av farlig gods
Sårbare objekter	Vurdert som ikke relevant	
Elektromagnetisk felt	Byggegrense mot trafokiosker og kraftlinje 22kW. Ellers er elektromagnetisk vurdert som ikke relevant.	
Terror/ sabotasje	Vurdert som ikke relevant	
Skipshavari	Vurdert som ikke relevant.	Havne og farvannsloven
Dambrudd	Vurdert som ikke relevant	”Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg” 2010.

Fig. 4 – Relevant (rød skravur) og ikke-relevant risiko

Farekartleggingen har avdekket følgende relevante farer som skal vurderes nærmere ved planlegging av området:

- Grunnforhold
- Flomfare

Forventet klimaendring gjør det hensiktsmessig å vurdere ekstremnedbør og sterk vind ved konstruksjon av bygning og uterom. Eventuell radonfare må det tas hensyn til ved konstruksjon av bygninger.

4.2.2 Metode

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet/ konsekvens er gitt etter flg. tabell:

Konsekvens Sannsynlighet	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig					
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Moderat sannsynlig			flom		kvikkleire
1. Lite sannsynlig					

Fig. 5 - Temaene vurderes med grunnlag i risikomatrise

- Rødt felt indikerer uakseptabel risiko – ikke bygging eller krav til risikodempende tiltak
- Gult felt indikerer akseptabel risiko - men risikodempende tiltak må vurderes.
- Grønt felt indikerer akseptabel risiko – risikodempende tiltak ikke nødvendig.

Følgende kategorier for sannsynlighet er benyttet:

Sannsynlighetskategori	Frekvens
1. Lite sannsynlig	Sjeldnere enn en hendelse pr. 1000 år
2. Moderat sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 100 – 1000 år

3. Sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år
4. Meget sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 1 – 10 år
5. Svært sannsynlig	Oftere enn 1 hendelse pr. år

Fig. 6 – Sannsynlighetskategorier

Følgende kategorier av konsekvens er benyttet:

Konsekvenskategori	Beskrivelse
1. Svært liten	Ingen person – eller miljøskader. Materielle skader mindre enn kr. 100.000. Ingen skade på eller tap av samfunnsverdier.
2. Liten	Personskade - lokale miljøskader. Materielle skader mellom kr. 100.000 – 1 million. Ubetydelig skade på samfunnsverdier.
3. Middels	Alvorlig personskade – Regional miljøskade (restitusjonstid 1 år). Materielle skader mellom 1-10 mill. Kortvarig skade/tap av samfunnsverdier.
4. Stor	Dødelig skade, en person – Regional miljøskade (restitusjonstid 10 år). Materielle skader mellom 10-100 mill. Skade på eller tap av samfunnsverdier med noe varighet.
5. Meget stor	Dødelig skade, flere personer – Irreversibel miljøskade (restitusjonstid 10 år). Materielle skader større enn 100 mill. Varig skade på eller tap av samfunnsverdier.

Fig. 7 – Konsekvenskategorier

4.2.3 Nærmere beskrivelse av relevante farer som må utredes nærmere

Byggegrunn (kvikkleire)

I følge NGUs løsmassekart består grunnforholdene i området av elve-/bekkeavsetning. Selv om elve-/bekkeavsetning ikke anses som farlig, kan det ligge ustabile masser under disse. Kunnskapsgrunnlaget betraktes ikke som godt nok og geoteknisk vurdering er bestilt.

Flom

Hele Hatteng-området ligger i aktsomhetsområdet til NVE for flom. Det er lagt en forbygning langs Kitdalselva som avdempende tiltak. I planforslaget er lekeplassen og campingplassen innenfor 30 meters belte for flom. Sweco er leid inn for å utrede flomfaren.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planinnhold Oldersletta

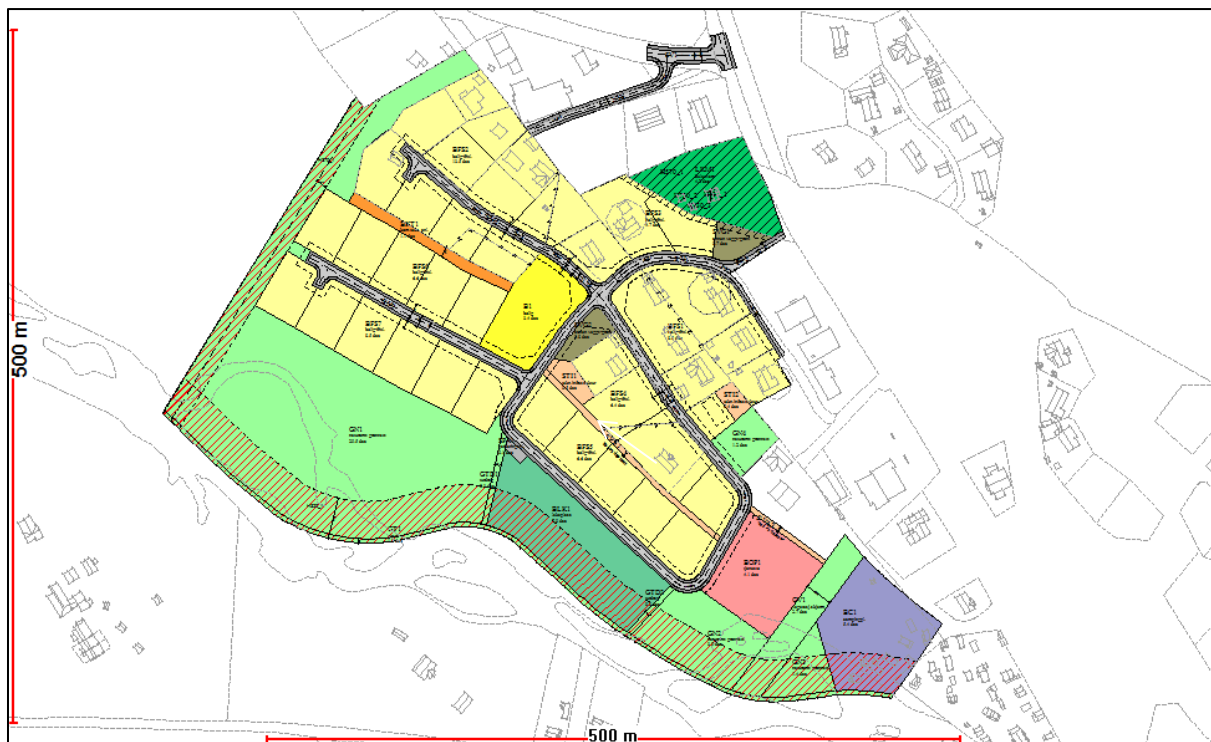


Fig. 8 – Illustrasjon planinnhold

Atkomstforhold (se også fig. 1)

Området kan nås via kommunal veg fra E6 nord eller FV322 Sør for Hatteng. Hovedatkomst til planområdet blir som i dag, dvs. via kommunal veg til eksisterende boliger på Oldersletta.

Ny bebyggelse og anlegg

Tilrettelegging for boligbebyggelse er planens sentrale element. Foruten boligbebyggelse vil vernet bebyggelse i planens nordlige del sikres gjennom reguleringsarbeidet. I sør/østlige del av planen er det vist mulighet for en liten utvidelse av eksisterende campingplass. Like nord for campingplassen er det avsatt et område for rus/psykiatri. To trafokiosker er avsatt langs høyspentlinje. Det foreslås at linjen legges i kabel

Grøntstruktur

Områdene mellom framtidig bebyggelse og elva sikres som naturområde. Det er regulert inn 2 turdrag som er tilknyttet tursti langs elvebredden. Turstien ligger på eksisterende elveforbygning. Gangbro over elva vil sikre et sammenhengende gangvegnett for hele Hatteng-området. Lekeplass vil bli tilrettelagt langs Kittalselva. Det er lagt til rette for offentlig parkeringsplass tilknyttet naturområdet.

Scooterløype

Turstien vurderes brukt som scooterløype på vinteren. Eventuell løype må vurderes i medhold av motorferdselloven.

5.2 Boligbebyggelse

BFS1 – Frittliggende småhusbebyggelse

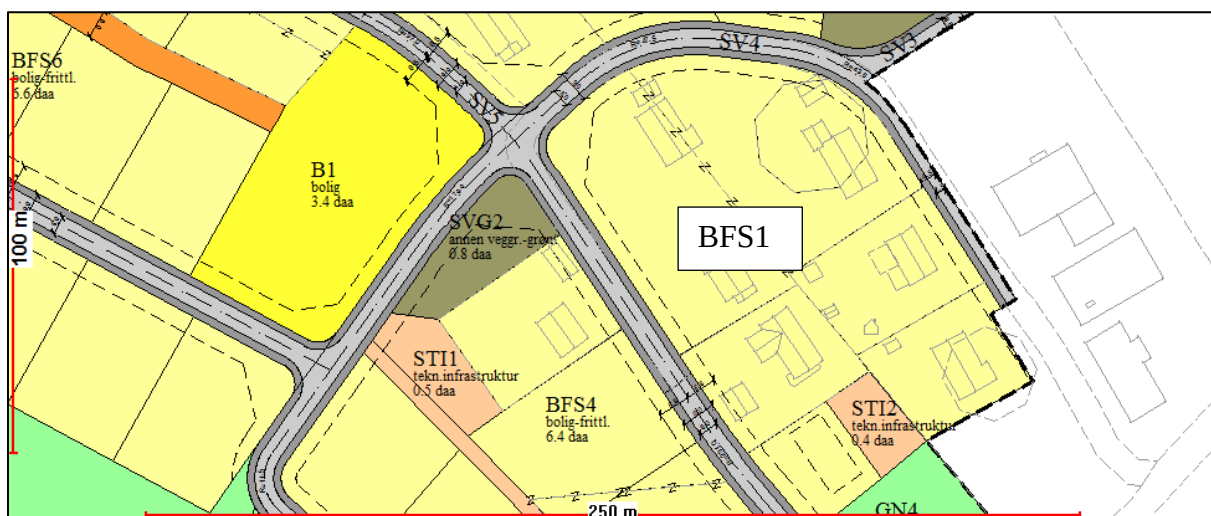


Fig 9 – BFS1

BFS1 er i stor grad bebyggt. 1 ledig tomt i områdets sørøstlige del. Bebyggelsen i nordlige del er ikke i tråd med eiendomsgrensene. Disse skal oppheves og måles opp på nytt.

BFS2 - Frittliggende småhusbebyggelse

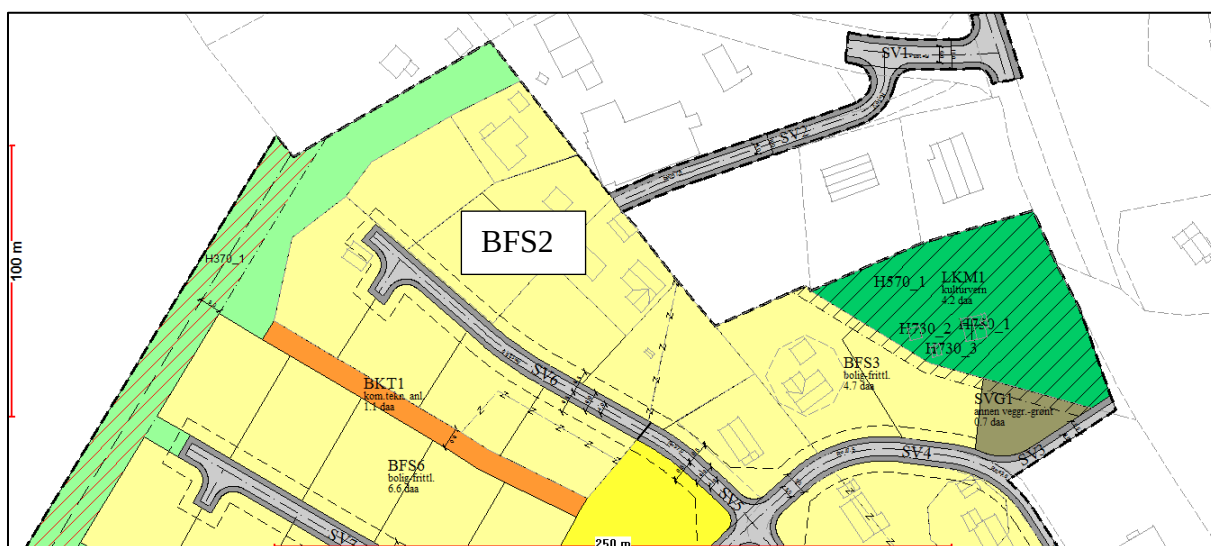


Fig 10 – BFS2

BFS2 er delvis utbygd med 3 boliger. Disse vil ha egen avkjørsel via veg SV2. Det er plass til 8 nye tomter som tenkes utbygd i privat regi. SV6 vil derfor være privat veg for de nye tomtene. Veg SV5 er offentlig veg.

BFS3 – Frittliggende småhusbebyggelse og LKM1 – Kulturmiljø

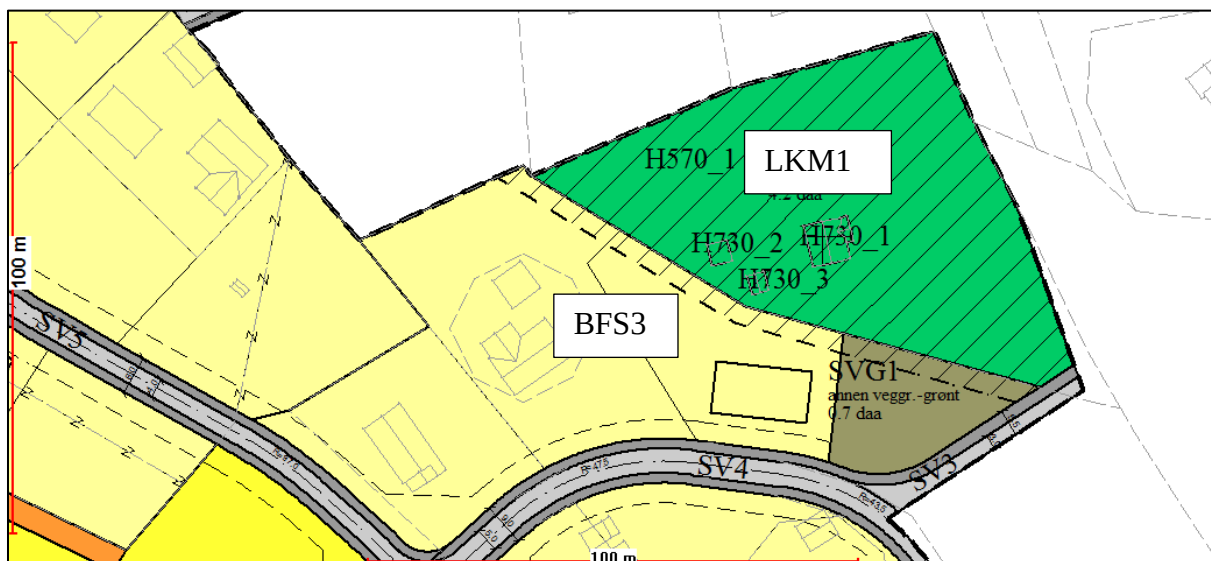


Fig 11 – BFS3 og LKM1

BFS3 er delvis bebygd. Inneholder 2 hus og 1 tilbygg. Det er 1 ledig tomt for utbygging

I området merket LKM1 ligger tre kulturminner. Alle kulturminnene ligger på eiendom 52/42, som er Statens vegvesen sin eiendom. Kulturminnene består av:

- 1: Tjenestebolig (KulturminneID110596-1)
- 2: Garasje (KulturminneID110596-2)
- 3: Hønsehus (KulturminneID110596-3)

Fylkeskommunen har i merknad til oppstartmeldingen bedt om at kulturminnene bør inngå i planforslaget.

BFS4 og BFS5 – Frittliggende småhusbebyggelse

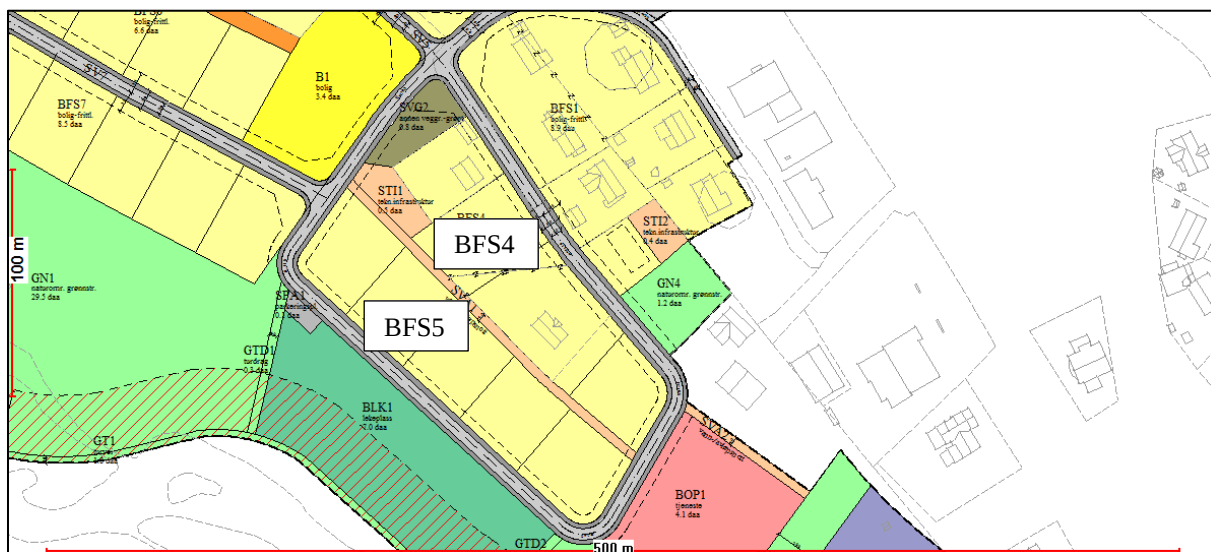


Fig 12 – BFS4 og BFS5

BFS4 er delvis bebygd med 2 hus og 1 tilbygg. Det er 2 ledige tomter for utbygging. BFS5 er ubebygd. 5 ledige tomter.

BFS6 og BFS7 – Frittliggende småhusbebyggelse og B1 – Boligbebyggelse

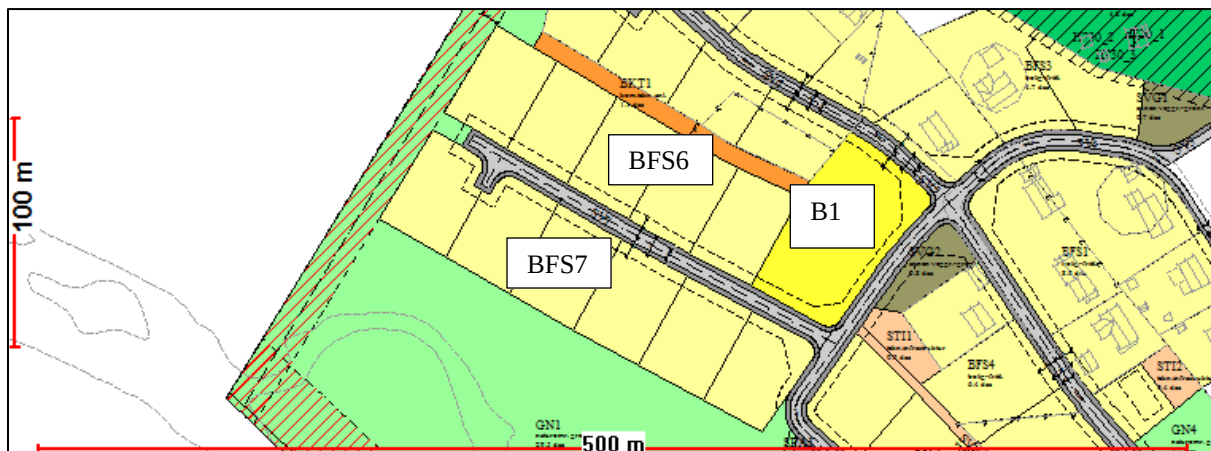


Fig 13 – BFS6, BFS7 og B1

BFS6 og BFS7 er ubebygd med henholdsvis 5 - og 6 ledige tomter. B1 er et ubebygd område avsatt til omsorgsboliger. Området vil bli detaljplanlagt nærmere ved prosjektering. Dette omfatter både bygningers størrelse, høyde, formspråk og utomhus arealene (parkeringsplasser, beplantning mm).

5.3 Annen bebyggelse

BC1 – Campingplass, BOP1 – Rus og psykiatri og BLK1 - Lekeplass

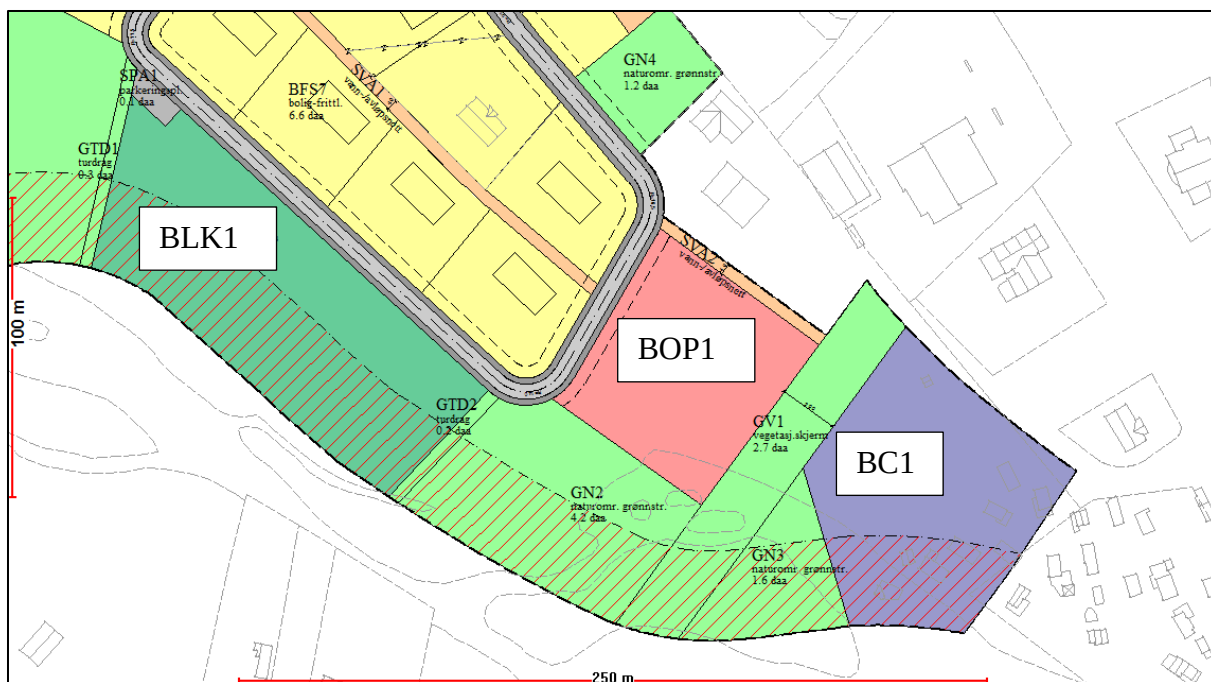


Fig. 14 - BCI, BOP1 og BLK1

BC1 er campingplass som har fått dispensasjon fra kommunen til å bygge ut området. Avtegnnet område er allerede i bruk.

BOP1 er et ubebyggt område avsatt som institusjon for rus/psykiatri. Området vil bli detaljplanlagt nærmere ved prosjektering. Dette omfatter både bygningers størrelse, høyde og formspråk og utomhus arealene (parkeringsplasser, beplantning mm).

BLK1 er område for lekeplass som vil bli detaljplanlagt nærmere ved prosjektering.

5.4 Samferdsel

5.4.1 Veger (SV)

SV1:

Kommunal veg som kommer opp fra E6 og som svinger mot både Hatteng skole og sentrum.

SV2 (*privat*):

Veg til industriområde og som gir adkomst til eiendom 52/87, -88 og 167 (del av BSF2).

SV3:

Hoved adkomst til resten av Oldersletta boligfelt. Støter til reguleringsplan for rådhus. (**Plan ID:19392010003**).

SV4:

Støter til reguleringsplan for rådhus (**Plan ID: 19392010003**). Adkomst til alle boligene for BSF1, BFS3, BSF4, BSF5 og B1. atkomst også til BOP1 og trafokioskene STI1 og -2.

SV5:

Offentlig veg med atkomst til B1 (forlenges med SV6).

SV6 (*privat*):

Adkomst til noen av boligene på BFS2.

SV7:

Adkomst til BFS6 og BFS7.

5.4.2 Annen veggrunn

- Annen veggrunn teknisk anlegg er grøftekant til planlagte veger.
- Annen veggrunn grøntareal (SVG1 og -2) brukes til snødeponi

5.4.3 Parkering

Parkeringsplass er avsatt vest for lekeplass. Derifra går turdrag ned til Kittdalselva.

5.5 Annen infrastruktur

Områdene merket SVA1 og -2 er tracéer for vann- og avløpsnett. Område merket BKT1 er traseer for fibernett, overflatevannhåndtering mm.

6. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT

6.1 Organisering/deltakelse

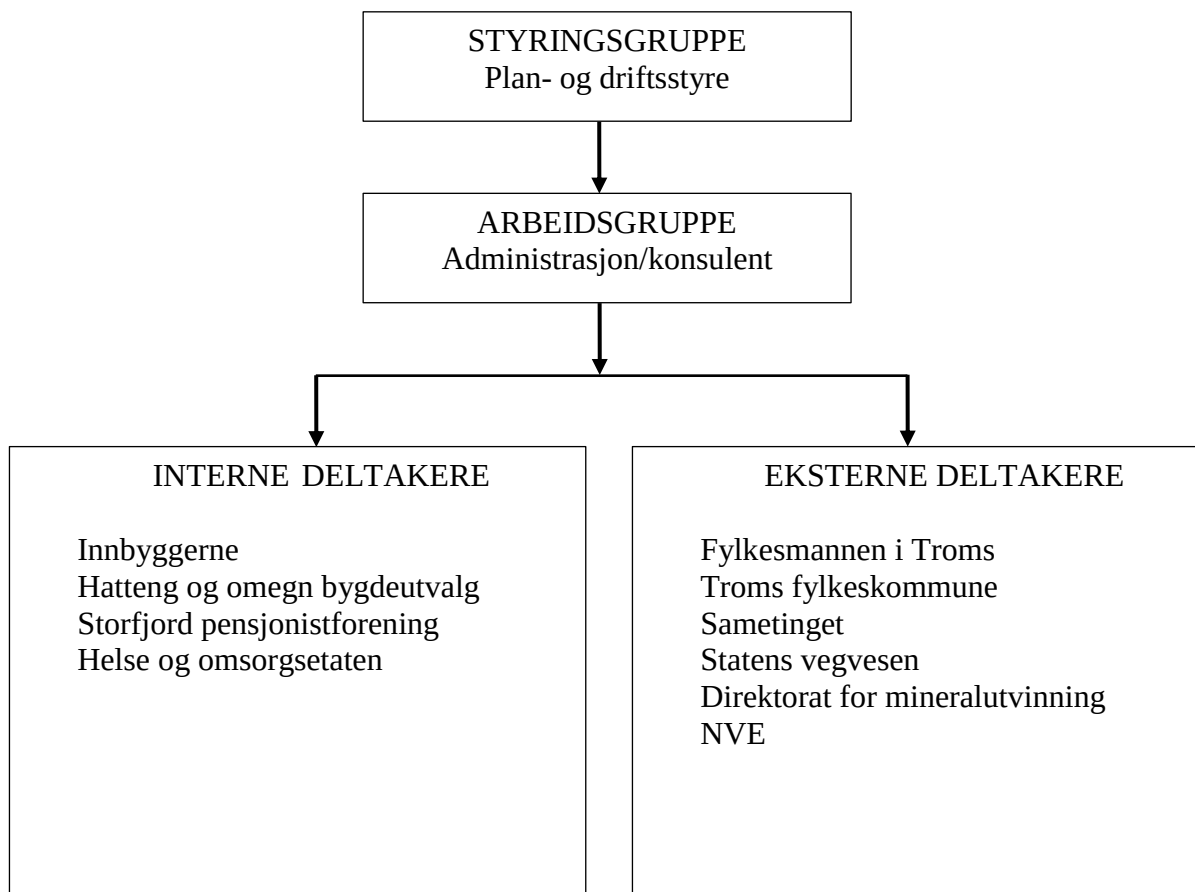


Fig. 17 – Organisering og deltakelse

Det er Storfjord kommune som er planmyndighet og dermed ansvarlig for behandling av planen. Foruten politisk og administrativt deltakelse illustreres medvirkning i 2 hoveddeler, interne og eksterne deltakere. Med interne deltakere menes beboere/interessenter i kommunen, mens eksterne deltakere omfatter interessenter utenfor Storfjord kommune.

Medvirkning/rådgivning – innbyggerne

Stedets innbyggere får informasjon og inviteres til å komme med innspill til planarbeidet med bruk av følgende modeller: Folkemøter, møter med grendelaget, informasjon på kommunens hjemmeside og informasjon gjennom media.

Medvirkning/rådgivning – fylkeskommunale- og statlige instanser

Det forventes forhåndsuttalelser fra alle fagmyndigheter som er listet opp **under fig. 17 (se ovenfor)**.

6.2 Planprosess/framdriftsplan

Melding om oppstart ble annonsert i Framtid i Nord 28.03.17 med høringsfrist den 07.05.17. Innen fristens utløp var det innkommet til sammen 12 merknader til oppstartmeldingen, 6 fra offentlige instanser og 6 fra private, lag og foreninger.

Det er avholdt folkemøter og planløsninger er drøftet i plan- og driftsstyre under planprosessen. Relevante innspill har nedfelt seg i planforslaget.

Det legges opp til følgende framdriftsplan for videre behandling:

Dato	Beskrivelse	Ansvar
Juli 2017	Vedtak i plan og driftsstyre (utlegging av planen)	Plan- og driftsstyret
Juli 2017	Planforslag legges ut til offentlig ettersyn (6 uker)	Administrasjonen
Sept. 2017	Vurdering av innkomne merknader - eventuelle møter	Administrasjonen
Oktober 2017	Planforslag - merknadsbehandling - eventuelle møter	Plan- og driftsstyret
Oktober 2017	Eventuelle justeringer av planforslag - Kart - Planbeskrivelse - Planbestemmelser	Administrasjonen
Høst 2017	Planforslag – sluttbehandling	Kommunestyret

Fig. 18– Forslag til planprosess