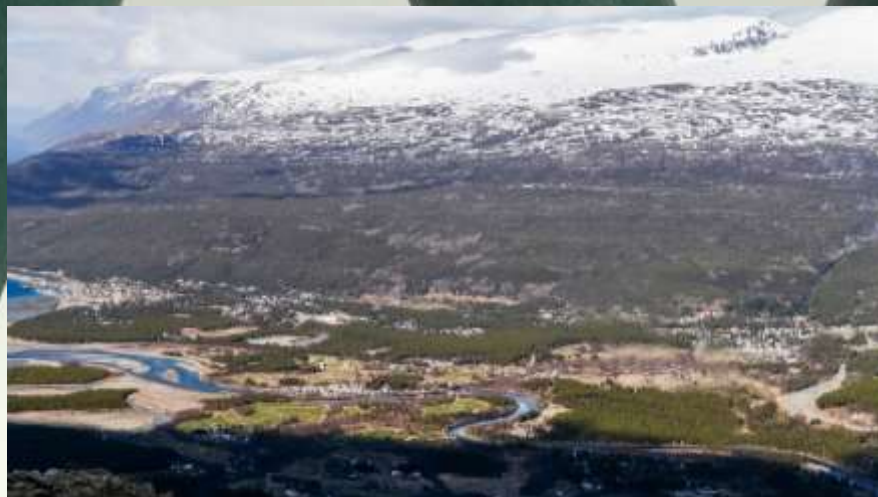


Beskrivelse til detaljeregulering Skoleveien, Skibotn, Storfjord kommune

PlanID: 5425-2022001



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Storfjord kommune
Tittel på rapport:	Beskrivelse til detaljregulering Skoleveien, Skibotn, Storfjord kommune
Oppdragsnavn:	detaljregulering Skoleveien, Storfjord
Oppdragsnummer:	637825-01
Utarbeidet av:	Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Detaljregulering for Skoleveien legger til rette for 107 nye boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og minihus i tilknytning til eksisterende boligområde «Skoleveien» i Skibotn. Planen legger til rette for etablering av to nye tun med felles lekeplass i midten. I tillegg legges det opp til komplettering av eksisterende tun i nord, ved at det legges inn ny bebyggelse mot E6.

Eksisterende vegetasjon og den naturlige moreneskrenten skal i størst mulig grad bevares, og det legges til rette for offentlig sti langs moreneskrenten.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	22.08.23	Revisjon ihht kommentarer SK	SR	HS
01	28. jun. 2023	Nytt dokument	SR	HS

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	4
	1.1 Intensjoner	4
	1.2. Hovedinnhold i planen	4
2	Bakgrunn	6
	2.1 Hvem står bak planforslaget	6
	2.2 Hensikten med ny plan	6
	2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet	6
	2.4 Planstatus	6
3	Dagens situasjon	11
	3.1 Lokalisering	11
	3.2 Planavgrensning	11
	3.3 Bilder fra området	12
	3.4 Dagens bebyggelse	13
	3.5 Uterom	14
	3.6 Naturvern	14
	3.7 Kulturvern	15
	3.8 Teknisk infrastruktur	16
	3.9 Områdets egnethet	18
	3.10 Klima	18
	3.11 Grunnforhold	18
	3.12 Støy	20
	3.11 Forurensing	23
	3.12 Renovasjon	24
	3.13 Naturfare	24
	3.14 Trafikk	25
4.	Beskrivelse av planen	27
	4.1 Overordnet konsept	27
	4.2 Boliger	29

4.3 Felles uterom	32
4.4 Plankart	34
4.5 Veier	36
4.6 Støy	37
4.7 Energi og bærekraft	37
5. Konsekvenser av planen	39
5.1 Forhold til KU forskriften	39
4.2 Konsekvenser av planlagt bebyggelse	40
4.3 Konsekvenser uterom	40
4.6 Konsekvenser i forhold til FNs bærekraftsmål	43
4.7 Konsekvenser for naturmangfold	44
4.8 Konsekvenser trafikk	45
4.9 ROS	46
6. Forhåndsmerknader med vurdering	47
7. Avsluttende kommentar	57

1 Sammendrag

1.1 Intensjoner

Formålet med planen er å tilrettelegge for et nytt felt med flere ulike boligtyper i Skibotn, for å få flere til å etablere seg i denne solrike kommunen. Skibotn er et attraktivt sted å bo, og Storfjord kommune er i vekst. Viktige virksomheter er Landsforeningen for Hjerter og Lungesyke sitt senter (kjøpt opp av private), Aleris, campingplass, nordlysforskning (Eiscat) - og turisme, produksjon av bioenergi og Origo Skibotn AS. Skibotn er også et sentralt område med tanke på overordnet infrastruktur mot øst med tanke på fiber, teoretisk mulighet for etablering av tog mot Sverige/ Finland samt veier.

1.2. Hovedinnhold i planen

Planen legger til rette for etablering av 107 nye boenheter fordelt på tre boligtau med ulike boligtyper. Området ligger på en skogkledd flate avgrenset av tydelig morenekant mot sør og vest. Boligene er organisert rundt felles private uterom. Mellom tunene er eksisterende vegetasjon bevart, og det legges til rette for stier langs morenekanten og mellom tunene.

Boligområdet vil bli en utvidelse av eksisterende boligområde Skoleveien. Vi legger i planen til rette for å komplettere regulert tau i nord med å etablere en boligrekke mot E6. Eksisterende boligområde har adkomst fra E6 i nord. Det nye området vil få adkomst fra Gammelveien i sør. For å unngå uønsket kjøring gjennom området er det regulert turstier mellom nytt og eksisterende område.

Oppstart av arbeid med områderegulering ble annonsert 13.02.22. Det kom inn syv innspill til planarbeidet. Basert på innspill besluttet man å endre plantype fra områderegulering til detaljregulering, samt utvide planområdet noe. Nytt varsel for oppstart detaljregulering ble sendt ut 22.02.23.

Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan for området.

Samlet areal planområde	252,5 daa
Max tillatt BRA for hele planområdet	22 570 m2 bolig
Max antall nye boenheter i planen	107
Dato første varsel oppstart planarbeid områderegulering (Høgtun)	13.02.22
Merknadsfrist	15.03.22
Dato oppstartsmøte Storfjord kommune (Asplan Viak)	17.08.22
Annonse oppstart planarbeid detaljregulering og utvidelse av planområdet + brev berørte parter	28.02. og 03.03.23
Frist forhåndsmerknader	31.03.23

Nøkkelopplysninger

**VARSEL OPPSTART DETALJREGULERING
FOR UTVIDELSE AV BOLIGOMRÅDE
I SKOLEVEIEN I SKIBOTN,
STORFJORD KOMMUNE**

På vegne av Storfjord kommune kunngjøres oppstart av arbeid med detaljregulering for boligbebyggelse som utvidelse av eksisterende boligfelt i Skoleveien, Skibotn. Dette gjøres i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-3 og 12-8.

Følgende gårdsnummer under bruksnummer 45 inngår helt eller delvis i planområdet: 161, 284, 229, 292, 318, 221, 314, 339, 287, 191, 288, 222, 304, 223, 207, 286, 236, 235, 241, 301, 2, 2/231, 131, 65, 214, 242, 12, 66 og Gammegårdsveien. Plan grense framgår av kartskisse under, hvor grønt areal er utvidelse i forhold til planområdet som ble varslet 13.02.22.



Formålet med planen er å tilrettelegge for nye boliger med tilhørende adkomstvei, lekeplasser og gode VA løsninger med fokus på overvannshåndtering. Området vil bli en utvidelse av eksisterende boligområde i Skoleveien. Berørte parter og offentlige myndigheter blir tilskrevet.

Planen vil ikke utløse krav om konsekvensutredning ihht forskriften da tiltaket er i tråd med overordnet plan og er utredet tidligere.

Mer informasjon om tiltaket finnes på Asplan Viak AS sin nettside: <https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/oppstart-av-arbeid-med-detaljregulering-for-boliger-skoleveien-i-skibotn-storfjord-kommune/>

Dokumentene ligger også på kommunens nettsider: Høringer og kunngjøringer - Storfjord kommune:

Innspill sendes via E-post eller vanlig post til: sigrid.rasmussen@asplanviak.no eller Asplan Viak v/Sigrid Rasmussen, Kirkegata 4, 9008 Tromsø.

Merknadsfrist: 31.03.23



Annonse detaljregulering 03.03.23 i Framtid i Nord

2 Bakgrunn

2.1 Hvem står bak planforslaget

- Asplan Viak as har utarbeidet planforslaget på vegne av Storfjord kommune.
- Sigrid Rasmussen har vært oppdragsleder hos Asplan Viak AS.
- Joakim Stensrud Nilsen har vært kontaktperson hos kommunen.

2.2 Hensikten med ny plan

Formålet med planen er å tilrettelegge for nye boliger i Skibotn, for å kunne tilby boliger til nye beboere i kommunen som følge av pågående vekst. Det skal legges til rette for varierte boligtyper i en tydelig struktur som legger til rette for et godt sosialt liv med gode uterom. De nye boligene skal ikke belaste eksisterende bebyggelse, men skal bidra til å komplettere eksisterende boligområde.

Den tydelige landskapsformen med morene med flatt terreng oppå, og bratt skrent mot vest og sør, skal bevares. Også den flotte furuskogen skal i størst mulig grad tas vare på.

2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet

- Vedtak detaljregulering Skoleveien, planID, 1973001, datert 26.04.72
- Vedtak kommuneplanens arealdel 03.06.16

2.4 Planstatus

2.4.1 Kommunedelplanens arealdel 2015-27

Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til boligformål. Et smalt område i sør, nedenfor moreneskrenten, er avsatt til LNFR. Området helt i sør inngår i hensynssone landbruk, og helt i nordvest inngår et lite areal i offentlig formål.



Gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt 03.06.16. Reguleringsplangrense vist med stiptet linje.

Føringer for ny detaljregulering fra KPA:

- *Området er avsatt til boligformål*
- *Det stilles ikke krav om konsekvensutredning, da boligformålet er utredet i overordnet plan.*
- *Boligtomter skal være mellom 800 m² og 2 daa*
- *Antall parkeringsplasser pr boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:*
 - *Enebolig: 3 p-plasser*
 - *Leilighet > 60 m² BRA: 2 p-plasser*
 - *Leilighet < 60 m² BRA: 1 p-plass*
- *Uterom og lek:*
 - *Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.*
 - *Leiligheter skal ha tilgang til uteplasser med både morgen- og kveldssol.*
 - *Krav om lekeplass utløses ved etablering av 3 boenheter eller mer. De definerte arealkrav til differensierte lekeplasser er:*
 - *Småbarnslekeplass: min 100m².*
 - *Nærlekeplass: min 1500m².*
 - *Områdelekeplass: min 3000m².*

2.4.2 Gjeldende tilgrensende detaljreguleringer

Det er fire gjeldende reguleringsplaner som grenser til nytt reguleringsområde:



Gjeldende tilgrensende reguleringsplaner. Foreslått planområde for ny plan er vist med stiplet linje.

2.4.2.1 Reguleringsplan for Skoleveien, PlanID1973001

Reguleringsplan for Skoleveien er vedtatt 26.04.72. Planen legger til rette for eneboliger med tilhørende adkomstvei og grønne uterom. Bebyggelse og adkomstveg er allerede etablert, i tråd med planen. Men regulert lekeplass dessverre aldri blitt realisert.

Føringer for ny plan:

- *Deler av ny plan overlapper eksisterende plan i nordøst. Det legges til rette for ny adkomstvei og en rekke boliger som vil fungere som støyskjerm mot E6. Sammen med eksisterende boliger og regulert lekeplass vil dette da danne et tun.*
- *I ny plan vil det tas med rekkefølgebestemmelser tilknyttet de nye boligene i nord om etablering av regulert lekeplass/ uterom.*
- *For resten av planen vil plangrense flukte med ny plan.*
- *Regulert adkomstvei i sørøst kobles til ny turvei og overvannstrasé.*

2.4.2.2. Reguleringsplan for Gammelveien industriområde, PlanID 1992001

Reguleringsplan for industriområdet, vest for planområdet, er vedtatt 28.09.92. Området er i dag i bruk av to virksomheter i tråd med planen: sagbruk i øst og skogsdrift i vest.

Føringer for ny plan:

- *Ny plan flukter med plangrense i øst for industriområdet*
- *Eksisterende virksomheter danner grunnlag for støyfaglig utredning for å dokumentere at nye boliger ikke vil bli belastet av støy fra virksomhetene.*

2.4.2.3. Reguleringsplan for Skibotn senter, PlanID 1980001

Reguleringsplan for Skibotn senter med skole/ samfunnshus, nordvest for planområdet, er vedtatt 21.07.80. Området er i dag i bruk av Skibotn skole og Skibotnhallen med tilhørende utendørs fotballbane og lekeareal.

Føringer for ny plan:

- *Ny plan flukter med plangrense i sørøst for skoleområdet*
- *Skoleområdet vil fungere som strøkslekeplass for det nye planområdet.*

2.4.2.4. Reguleringsplan for Skibotn senter, PlanID 2012001

Reguleringsplan for Skibotn sentrum med E6 og tilhørende gang- og sykkelveg, nord for planområdet, er vedtatt 21.03.12. Området er i dag i bruk til kjøreveg (E6) og det er opparbeidet gang- og sykkelveg med grusbelegg helt øst til Arvollveien. Planen går så langt vest at den også omfatter kryss mellom Gammelveien/ E6 i nord.



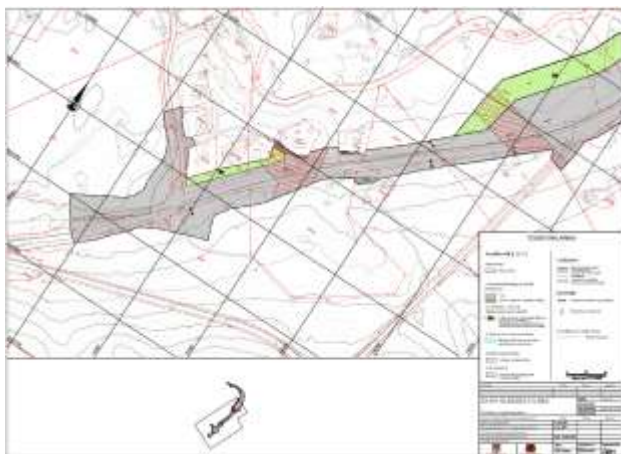
Utsnitt av regulert kryss Gammelveien/ E6 i nord

Føringer for ny plan:

- *Ny plan flukter med plangrense i sør for regulert vegareal*
- *Det stilles rekkefølgekrav om etablering av trafikkøy i eksisterende kryss E6/ Skoleveien og kryss E6/ Gammelveien i nord, jfr. krav fra SVV*
- *Støy fra vegtrafikk inngår i støyutredning.*

2.4.2.5. Reguleringsplan for E6 ny Olderelva bru, PlanID 19392014003

Reguleringsplan for oppgradert vegløsning ved Olderelva bru i Skibotn ca. 630m øst for planområdet. Planen inkluderer oppgradert kryss mot Gammelveien, som ikke er blitt opparbeidet enda. Planen er utarbeidet av Statens vegvesen, og vedtatt 08.06.15. Planen ligger ikke i kommune kart på nett, av ukjent grunn.



Føringer for ny plan:

- *Det stilles vilkår om etablering av midlertidig trafikkøy i eksisterende kryss Gammelveien/ E6 i sør jfr. krav fra SVV*

2.4.3 Temaplaner

Det foreligger ingen relevante temaplaner for området.

3 Dagens situasjon

3.1 Lokalisering

Skoleveien ligger sentralt i Skibotn, mellom E6 og Gammelveien.



Planområdet vist med rød sirkel

3.2 Planavgrensning

Areal for hele planområdet: ca. 252,5 daa. Planområdet ved varsel om oppstart omfatter hele eller deler av følgende eiendommer med Gnr/Bnr:

45/161, 45/284 (med diverse festenummer), 45/229, 45/292, 45/318, 45/221, 45/314, 45/339, 45/287, 45/191, 45/288, 45/222, 45/304, 45/223, 45/207, 45/286, 45/236, 45/235, 45/241, 45/301, 45/2, 45/2/231, 45/131, 45/65, 45/214, 45/242, 12, 66 og Gammalgårdveien (denne mangler matrikelnummer).

Ved konkretisering av planen har vi valgt å ta ut regulerte område i nord i tilknytning til E6 og eksisterende boliger.



Varslet planavgrensning ny plan

3.3 Bilder fra området



Oversiktsbilde over planområdet fra vest



Oversiktsbilde av planområdet fra øst



Eksisterende boligfelt



Planområdet fra vest



Planområdet fra sørøst



Planområdet fra nord

3.4 Dagens bebyggelse

Innenfor planområdet er det i dag lite bebyggelse. I nord er området helt ubebygget. I sør, mot Gammelveien ligger ca. 10 bygninger tilknyttet landbruk, bolig samt et område hvor det på dispensasjon er etablert hundefarm tilknyttet turisme.

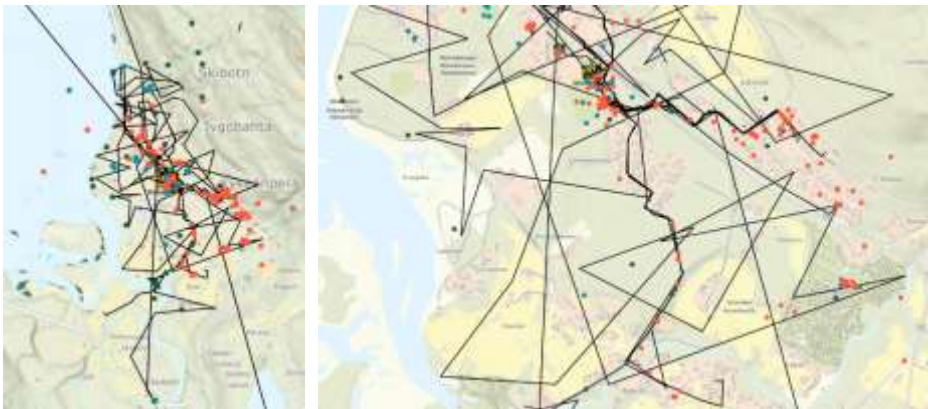


Eksisterende bebyggelse mot Gammelveien (google maps)

3.5 Uterom

Området består av skog og flatt terreng på en morenerygg. Det går viktige turstier gjennom området, blant annet langs kanten av morenen. I forbindelse med planarbeidet er det i mai- 23 gjennomført barnetråkk ved Skibotn skole. Hovedpunkter fra barnetråkk når det gjelder planområdet jfr illustrasjon under:

- Mange går gjennom planområdet retning sørøst-nordvest, gjennom eksisterende boligfelt og langs eksisterende tursti.
- Mye gang- og sykkel fra Sommersetlia som krysser E6 der det ikke er overgang.
- Skolevei gjennom området: «området er mørkt, men skogen er fin».
- Området ved Båtkulpen (tur-bro over Skibotnelva) fremheves som en bra plass, men det ønskes ny bru.
- Ønsker om sykkelbaner (off-road baner) flere plasser.



Oversiktsbilde registrering Registrering barnetråkk i planområdet

Føringer for planen:

- *Det må opprettholdes mulighet for trygg gjennomgang retning nordvest- sørøst gjennom planområdet*
- *Den fine skogen bør bevares der det er mulig.*

3.6 Naturvern

Det er ikke registrert noen viktige naturtyper i naturbase innen planområdet. Det er registrert en observasjon av rødlistet art helt nord i området: fuglen grønnfink.

Det er registrert to områder med viktig naturtype: lågurtsfuruskog innen området. Arealene er vurdert å ha lav kvalitet pga lokalisering og størrelse. Det sørligste området vil ikke bli påvirket av tiltak som følge av planen. Det nordligste vil til en viss grad bli påvirket av tiltak da det er forslått etablert boliger på deler av området.



Naturtyper fra naturbase, rødlistete arter (WMS) og naturtyper NIN.

Føring naturvern: Naturtype lågurtsfuruskog og én observasjonen av grønnfink ved E6 vil ikke å sette premisser for planarbeidet.

3.7 Kulturvern

Det er ikke registrert noen kulturminner i tilknytning til planområdet. Eksisterende gårdsbebyggelse helt sør mot Gammelveien er registrert i SEFRAK.



Ingen registrerte kulturminner i tilknytning til planområdet (Askeladden).

Føring kulturvern: Ingen. Planen har ingen konsekvens for SEFRAK registrerte bygg.

3.8 Teknisk infrastruktur

3.8.1 Vannforsyning

Det ligger eksisterende vannrør med dimensjon 225mm i Arovollveien. Det ligger også vannrør i tilknytning til eksisterende byggefelt Skoleveien. Forsyninga er direkte fra hovedledninga i Skibotn som har pumpetrykk fra Abaja, og tilknytning til eksisterende vannledning vil være fullgod på dagens vannforsyningssystem i Skibotn via dagens tilførselsledning.

Det er etablert et høydebasseng i Sommersetlia.

Det er kontrollert at eksisterende vannverk har kapasitet og at renseanlegget er godt nok til at vannverket kan påta seg å levere godt vann til prosjektet. Anlegget leverer uten problem 150.000 liter i timen via vannledningen som er 225mm. 150.000 l/t er nok til 150.000/ 7,5l/t pr.person i snitt = Nok vann til 20.000 personer.

Vanninntaket fra den ene kilden har til tider en begrensing på 30.000 l/t. Dette kan 3-dobles ved å hente vann fra grunnvannskildene i kommunen, så kommunen mener at de hvertfall har en kapasitet på 100.000l/t. Det er dermed ingen problemer med å forsyne 400 ekstra innbyggere med behandlet vann.

Føringer for vannløsning:

Planen bør åpne for to alternativer, hvor vann legges i offentlig veg eller trasé for blågrønn struktur:

- 1) *Forlengelse av dagens vannledning i Arovollveien, med forsyning direkte fra dagens tilførselsledning.*
- 2) *Det etableres en ny forsyningsledning direkte til høydebassenget. Nytt boligfelt kobles på i kum 7084 med forsyning fra høydebassenget. Dette vil medføre at "hele" Skibotn vil forsynes fra høydebasseng.*



Prinsipp vanntilførsel til planområdet

3.6.2 Overvann

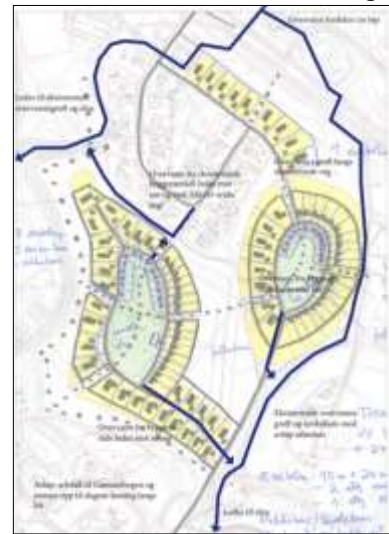
Eksisterende overvannsløp deles i to ovenfor E6:

- Vestre løp ledes mot åpen overvannsgrøft i vest, som igjen leder ut til elva.
- Østre løp går langs vestsiden av Arvollveien, ned moreneskrenten i sør, og videre mot elva via overvannsgrøft og synkefum ved eksisterende bebyggelse i sør. Deler av denne traséen er i dag tettet igjen av stier og kryssende veier.

Ettersom planområdet er svært flatt, og østre overvannsløp delvis er tett, har det hopet seg opp med overvann i nordre del av planområdet. Det er derfor behov for utbedring av overvannssystemet i området.

Føringer for planen:

- *Vestre del av overvannsløpet bør legges i ny kulvert under E6 og kobles til eksisterende overvannsgrøft ved skolen, som leder til elv. Eksisterende boliger knyttes til dette.*
- *Østre del ligger allerede i kulvert under E6, langs eksisterende Arvollveien, og ned skrent mot oppgradert grøft som leder til elv. Traseen bør oppgraderes. Nye boliger knyttes til dette.*
- *Overvannstrasé reguleres til blågrønn struktur hvor evt. avløp også kan legges.*



Prinsipp overvannsløsning

3.8.2 Avløp

Eksisterende avløpsledning ligger på nordsiden av planområdet, og ledes til utslipp i Storfjord ved havna. Det er planlagt etablering av renseanlegg, men dette er foreløpig ikke etablert. Langs Gammelveien i sør er det i dag septikløsning.

Føringer for ny plan:

- *Avløp må ledes mot Gammelveien i selvføll, sammen med avløp fra oversiden av E6.*
- *Det settes av areal til etablering av ny pumpestasjon ved Gammelvegen for pumping av avløp til eksisterende pumpestasjon ved Markedsskogen 1.*
- *Avløp legges i offentlig veg eller i regulert trasé for blågrønn struktur.*



Prinsipp avløp

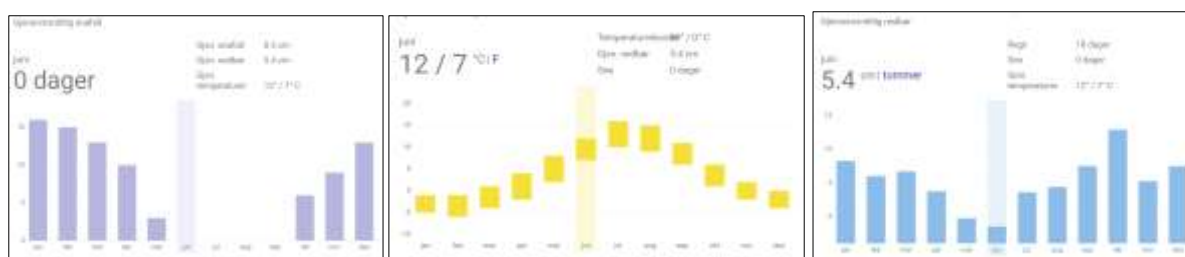
3.9 Områdets egnethet

Planområdet ligger sentralt plassert i Skibotn, på en flat og lett tilgjengelig tomt. Området ligger nært med tilrettelagt gangmulighet til eksisterende Skibotn skole, Skibotnhallen (idrettshall), Furu-slottet barnehage og nærbutikk Joker Skibotn. I tillegg ligger planområdet i tilknytning til eksisterende boligfelt, og vil bidra til å komplettere dette med nye og varierte boliger.

Føring for planen: tomten vurderes som svært godt egnet til formålet.

3.10 Klima

Klimaet i Skibotn er svært bra, og er kjent for å være spesielt varmt og tørt. Det er også relativt lite vind pga beliggenhet innerst i fjorden. Siden området har flest klarværsdager i løpet av et år i hele Norge (hele 180 klarværsdager) er Skibotn et populært sted for nordlysturisme. Og er også et godt sted å bo med tanke på klima.



Klimatiske data fra Weather Trends

3.11 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser og geoteknik vurdering av GeoNord, datert 15.03.22 (se vedlegg). Resultatene viser at grunnen hovedsakelig består av grovkornet materiale med mulig innhold av finkornede jordarter: fin silt, leire. Dagens terrengstabilitet er tilfredsstillende i de sentrale delene av planområdet.



Plassering av prøvepunkter T1-8. Sirkler viser bratte områder

Det er i geoteknisk utredning anbefalt å unngå bygging i nærheten av de bratte skråningene, da stabilitetsforholdene her er kritiske:

For område i vest gjelder at vinkelen på skråningen er på ca. 30 grader, og høydeforskjellen er over 5 meter. Statens Vegvesens undersøkelser i dette området viser relativt høy bormotstand i foten av skråningen, dette er indikasjon på antatte friksjonsmasser av grus og sand (med mulig innhold av silt) over et lag av antatt leire/silt.

For område i øst har skråningen en vinkel på ca. 25 grader. Undersøkelsene utført av GeoNord AS viser antatt grovkornet materiale med mulig innhold av finkornede jordarter (fin silt, leire) i dette området.

For sikkerhetskonstruksjon nærliggende bratte skråninger, hovedsakelig funnet i områdene vist i sirkler i illustrasjon over, må det holdes en sikkerhetsavstand på $2 \cdot H$ fra toppen av skråningen, basert på NVEs veileder 1/2019. For eksempel, for en skråning med høyde på 15 meter, er det nødvendig med 30 meter avstand fra toppen av skråningen.

Supplerende grunnundersøkelser er nødvendig når det kommer til detaljprosjektering av prosjekter på området.

Føring for planen:

Det legges inn hensynssone langs moreneskrenten i vest og øst med avstand dobbelt så stor som høyden, hvor det ikke tillates etablering av bygg, for å ivareta områdestabilitet.

3.12 Støy

Det er gjennomført støyutredning av planområdet med tanke på vegtrafikkstøy, støy fra hunder samt skogsdrift og sagverk (se vedlegg).

3.10.1 Vegtrafikkstøy

Den nordligste delen av planområdet blir noe utsatt for støy fra E6 og blir liggende i gul støysone om det bygges ut her. Dersom boligene plasseres hensiktsmessig mht. støy, vil det trolig bli en tilfredsstillende stille side og stille uteplasser mot syd. Vegtrafikkstøy beregnet for dimensjonerende situasjon er en fremskrevet, regulert situasjon i år 2042, beregnet i 4 m høyde over bakkenivå. Resultatet er vist i figur til høyre. Det er denne situasjonen som er dimensjonerende.

Gul sone har laveste grenseverdi Lden 55db og rød sone starter fra Lden 65 dB. Man ser tydelig overgangen mellom 40 og 70 km/t hastighet på E6 der hvor rød støysone øker i utstrekning ut mot GS-veiene.

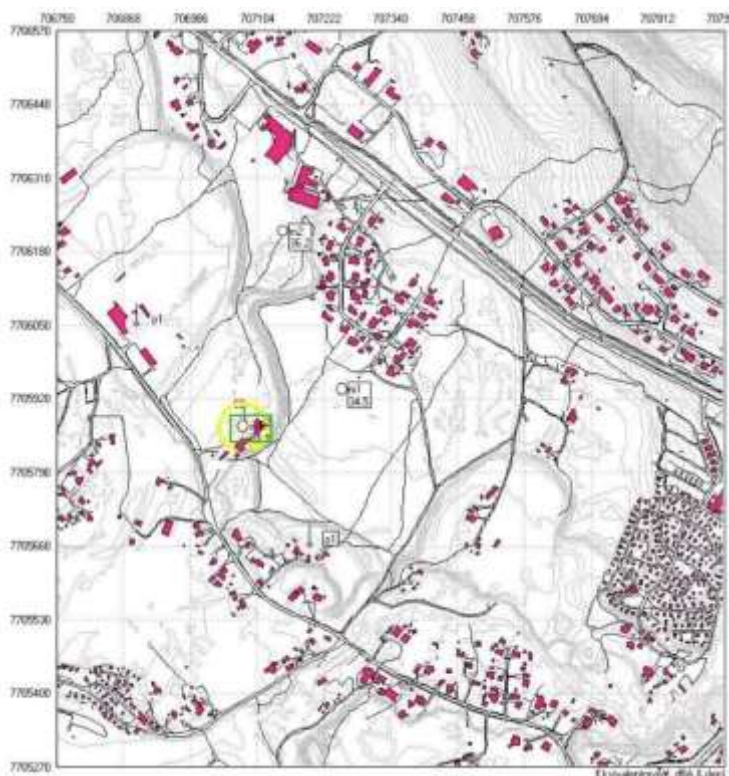


Fremskrevet trafikkmengde i 4 m beregningshøyde.

3.10.2 Støy fra sagbruk

Eksisterende bygdesag ligger like vest for planområdet, på nedsiden av moreneskrenten. Det er sporadisk drift ved denne sagen som drives av Karl Lambla. En vurdering etter «verste driftsdøgn» kan gi et for lavt tall å vurdere opp mot plagegraden dersom driften Rapport - Støyutredning Skoleveien Storfjord 24 eksempelvis skjer få timer i døgnet, men på tider som er verdifulle for ro og hvile. Er sagen derimot i drift bare deler av en arbeidsdag så kan beregningen gi et for høyt tall å vurdere plagegraden ut fra. I denne omgang er støy likevel beregnet som Lden, men kun med drift i dagperioden 07- 19:00. Beregnet Lden er da det samme som ekvivalent støynivå i dagperioden, Ld. En halvering av driften i dagperioden til 6 timer vil eksempelvis gi 3 dB lavere støynivå.

Det er gjort beregninger basert på at sagen er etablert i fri luft. I dette tilfellet vil man imidlertid forvente at bebyggelsen, som ligger langt øst på tomta, vil ha en viss skjermingseffekt. Legger man i bunnen at sagen ikke er i drift hver dag så er vurderingen at bygdesagen trolig ikke utgjør et støyproblem for boligområdet.

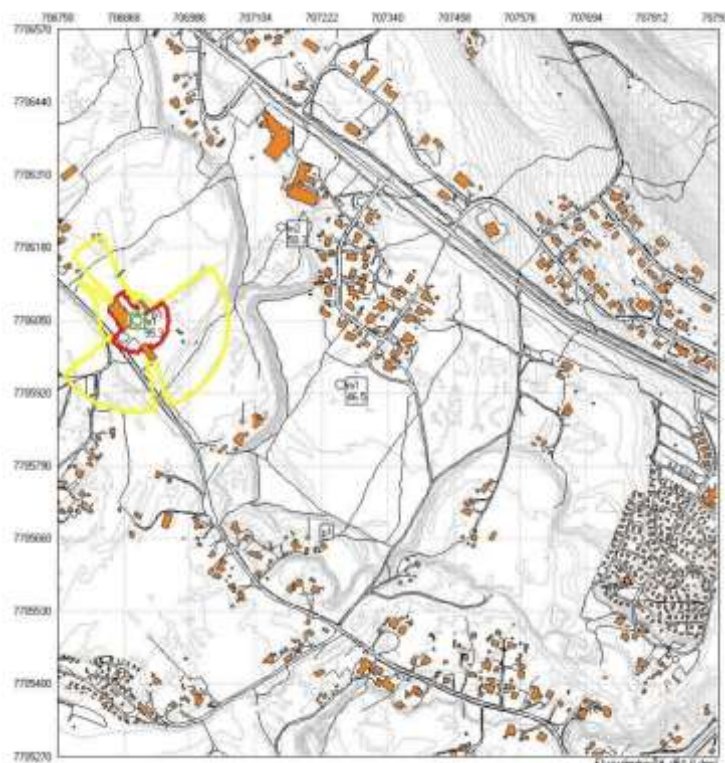


Støysone med antatt en skjermingseffekt fra vegger rundt selve sagen utgjør 10 dB.

3.10.3 Støy fra skogsdrift

Larsens vedproduksjon ligger vest for planområdet. Andre plasseringer kan gi andre resultater, men som vist i Figur 4-6 så gir denne plasseringen størst utbredelse av støy mot boligområdet. Støygrensen er ikke overskredet i boligområdet. Skulle man ta i bruk en eller to flere vedkløyvere samtidig så vil grenseverdien i planområdet overskrides noe helt i vest.

I figuren framgår støyutbredelsen beregnet for bruk av samtidig bruk av to middels store maskiner, P-Lindberg type 9059793 beregnet for å klyve ved. Her er beregnet Lden for gul støysone, 55 dB, og rød støysone, 65 dB, ved samtidig bruk av 2 stk. medium vedkløyvere. Vedkløyvere plassert ute i åpent område og med dagens omkringliggende terreng uten vegetasjon.



Støysone fra vedproduksjon

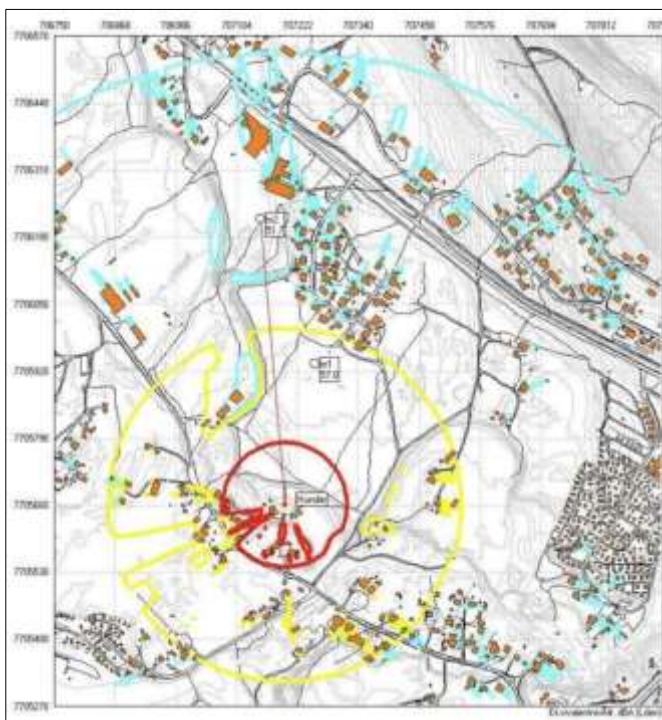
3.10.4 Støy fra hundegård

Det er etablert en hundegård sør i planområdet, som er tilknyttet turistnæringen. Virksomheten ligger i LNFR område i KPA, men det er gitt dispensasjon som tillater etableringen. Støy fra disse hundene har imidlertid vist seg å være et stort problem i det sentrale Skibotn, og oppleves å være i konflikt med boligformålet.

Støy fra hunder bør betraktes som et «kortvarig ekvivalentnivå». Støy av betydning oppstår når hundene «trekker hverandre opp» og man får en viss summasjon av støyenergi i en kort periode, avbrutt av kortere eller lengre pauser.

Oppsummert ser man at støy fra hunder hos Activenorth ikke er ubetydelig i boligområdet som det planlegges for. Om det kan gjøres tiltak på eller ved hundegård er ikke vurdert her. Dersom hundene befinner seg inne, vil selvsagt støynivået være vesentlig lavere. Skog/vegetasjon vil i praksis dempe nivået noen dB, men vegetasjon skal man ikke ta med i simuleringene slik Nordisk beregningsmetode praktiseres. Skog og vegetasjon kan hugges/fjernes som del av vanlig skogsdrift og vurderinger skal ikke gjøres basert på at man har eksisterende skog.

Figuren under viser utbredelse av maksimal støy LA, ekv, T fra hunder. Gul støykote tilsvarer et nivå på 55 dB, rød støykote 65 dB. Turkis kote illustrerer et nivå på 45 dB, maksimal anbefalt støygrense i soverom.



Støyvurdering fra eksisterende hundegård

Føringer for planen:

- *Trafikkstøy: støysoner langs E6 legges inn i plankartet. Det konkretiseres bestemmelser for boliger som etableres i gul støysone.*
- *Sagverk: ingen konsekvenser for planen.*
- *Skogbruk: ingen konsekvenser for planen.*
- *Hundegård: ingen konsekvenser for planen, men utredningen viser at det er en åpenbar konflikt mellom støynivå og boligformål. Man bør på sikt omlokalisere hundegården til et mer egnet sted. Ny, og bedre egnet lokalisering kan evt. utredes og konkretiseres ved rullering av kommuneplanens arealdel.*

3.11 Forurensing

Det er ikke registrert forurensing innen planområdet.

Føringer for planen: ingen

3.12 Renovasjon

I dag er det ikke etablert noen form for felles avfallsløsning, og det foreligger ingen planer om dette iht avfallsselskapet. Hver enkelt husholdning har egen søppeldunk på egen tomt.

Føring for planen: renovasjon løses på den enkelte tomt.

3.13 Naturfare

Iht NVE atlas inngår området i aktsomhetsområde for marin leire/ kvikkleire, som omfatter alle områder under marin grense. Deler av området inngår også i aktsomhetsområde for flom. Det må dokumenteres områdestabilitet innenfor planområdet, og ifølge NVE må det vurderes om kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget, slik at planområdet kan bli truffet av et skred ovenfra.



Aktsomhetsområder fra NVE Atlas



Etablert flomsikring langs elva (NVE Atlas)

Føring for planen:

Dokumentasjon på områdestabilitet og at det ikke er kvikkleire innenfor planområdet er avklart i geoteknisk rapport jfr. punkt 3.9. Hensynssoner langs moreneskrent legges inn i plankart.

Det er ikke fare for kvikkleire fra høyden ovenfor planområdet, da dette har vært utredet i forbindelse med reguleringsplan for Sommersetlia. Området ligger dessuten ovenfor marin grense.

Den nederste, sørligste delen av planområdet inngår i flomsone. Dette området tenkes bare brukt til adkomstveg; det er ikke planlagt bebyggelse her. Det er allerede etablert flomsikring i elva i dette området. Det vurderes derfor ikke nødvendig å utrede flom eller legge inn hensynssone i plankartet.

3.14 Trafikk

Planområdet ligger mellom E6 i nord og Gammelveien i sør. Eksisterende boligfelt «Skoleveien» har adkomst fra E6 i nord. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som grunnlag for å finne den beste adkomstløsningen for de nye boligene i denne planen (vedlagt).

Tre alternative adkomstløsninger for trafikk til/fra planområdet er vurdert i forhold til:

- Trafikale konsekvenser
- Trafikksikkerhet
- Kryssutforming
- Reisemiddelbruk



Alternative adkomstløsninger vurdert i planen

Med den anbefalte løsningen (Alternativ C) blir adkomst til boligområdet via en oppgradert adkomstveg mot Gammelveien i sør:

- Løsningen utløser ikke krav om venstresvingefelt i kryssene mellom Gammelveien og E6.
- Det vurderes at få myke trafikanter vil bruke Gammelveien. Med planforslaget blir det gode interne forbindelser opp mot g/s veg langs E6, og derfor ikke behov for gang- og sykkelveg i Gammelveien.

- Større muligheter for flere korte turer til fots eller med sykkel på grunn av lenger kjøreavstand til E6 og lokale målpunkt enn med de andre alternative adkomstløsningene.

Planforslaget legger til rette for gode, sikre forbindelser for gående og syklende mot eksisterende gang- og sykkelvegen langs E6.

Bussholdeplassene blir lett tilgjengelig fra planområdet. Holdeplassene er utformet med busslommer som er i tråd med vegnormalen (N100).

Føringer for planen:

- *Adkomst legges fra sør, Gammelveien*
- *Det tas med vilkår i bestemmelsene om etablering av trafikkøy i krysset E6/ Skoleveien, E6/ Gammelveien i nord samt midlertidig trafikkøy i krysset E6/ Gammelveien i sør, jfr. krav fra Statens Vegvesen.*

4. Beskrivelse av planen

4.1 Overordnet konsept

Intensjonen er å legge til rette for et nytt boligområde med høy bokvalitet og gode sosiale løsninger. Fokusområder for å få til dette er:

- Det er lagt stor vekt på å etablere en variasjon av boligtyper, da dette danner et godt grunnlag for en sammensatt befolkning, og et mangfold i området. Dette gjør også at man kan bo i det samme området gjennom store deler av livet, og bytte bolig etter behov uten å nødvendigvis bytte nærmiljø.
- Nye boliger er organisert i to tun med felles grønne uterom i midten. Uterommene vil fungere som nærlek og småbarnslek samt parselhager og felles samlingssted for voksne. Dette vil skape et godt grunnlag for et sosialt fellesskap.

Det etableres også et nytt tun i nordvest, i tilknytning til eksisterende bebyggelse i Skoleveien. Her legges en ny rekke med bygg mor E6, og det stilles vilkår i planen om å opparbeide regulert grøntområde/ lekeplass, slik at det dannes et tun.

- Eksisterende skog bevares rundt de to tunene. Det etableres naturlek i skogen samt sti langs morenekanten. Tunene knyttes sammen gjennom turveier og gang- og sykkelveier.
- Det etableres trygg adkomst fra Gammelveien i sør.
- Høyspent legges i kabel i kjøreveg, slik at areal frigjøres.
- Overvann ledes i åpne overvannstraséer øst og vest for boligene.



Konseptskisse

Beskrivende illustrasjoner fra området:



Området sett fra sørvest



Området sett fra sørøst



Området sett fra sørvest

4.2 Boliger

4.2.1 Boligtyper:

Det legges til rette for fire ulike bygningstyper innenfor området: tomannboliger (7 stk), eneboliger (45 stk), kjedehus (28 stk) og minihus (20 stk). Til sammen 100 nye bygg og 107 nye boenheter.

De ulike boligtypene er spredt i området slik at begge tunene får en blanding av boligtyper.

Det ble innført nye regler for minihus 01.07.23. jfr. Direktorat for byggkvalitet. Reglene åpner for mer egeninnsats i husbyggingen, da det ikke lenger krever krav om ansvarlig foretak eller uavhengig kontroll ved oppføring av bygg på inntil 30 m² på allerede bebygde tomt.

De nye reglene gjelder for frittliggende boligbygninger på inntil 30 kvadratmeter bruttoareal, med én boenhet i én etasje uten kjeller. Bygningen kan ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 meter over bakken, og må brukes til boligformål med alle hovedfunksjoner. Det vil si stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett.

I denne planen har vi åpnet for oppføring av minihus på inntil 50 m² på nye tomter.

Illustrasjoner fra boligmiljøet med felles, samlende uterom:

Bolig typer	
	<p>Tomannboliger Hovedbygg: 10m x 20m Dobbelt garasje 6m x 6m på hvørside av bygget 2 etg. Antall: 7 stk</p>
	<p>Eneboliger Hovedbygg: 10m x 20m Dobbelt garasje 6m x 6m 1 etg. Antall: 45stk</p>
	<p>Kjedehus Hovedbygg: 10m x 6m Dobbelt garasje 6m x 6m 2 etg. Antall: 28stk</p>
	<p>Minihus Hovedbygg: 10m x 5m plass til en bil (ingen garasje) 1 etg. Antall: 20stk</p>

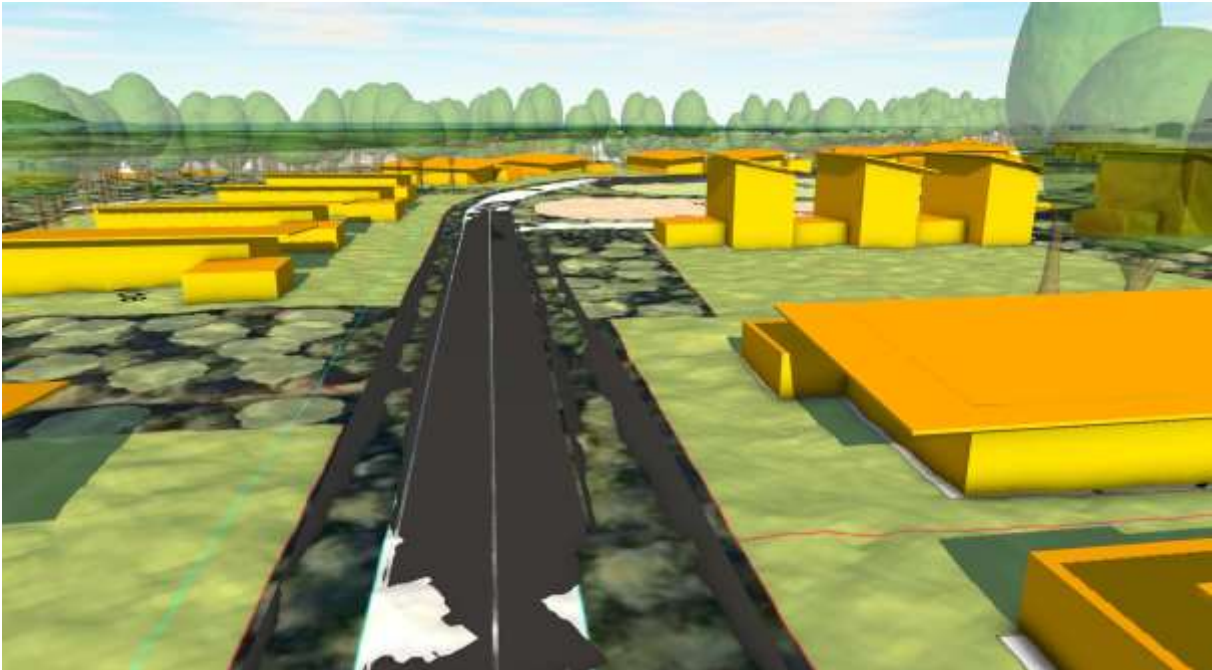
Boligtyper, størrelser og antall



Det vestligste tunet



Det østligste tunet



Adkomst til det vestligste tunet



Boliger mot E6 i nord

4.2.2 Parkering:

For alle boligene, med unntak av minihusene, er det lagt opp til en dobbeltgarasje for hver boenhet. I tillegg er en stk. biloppstillingsplass på 15 m² pr boenhet inkludert i utnyttelsen. For minihusene er det bare lagt til rette for en biloppstillingsplass pr. bygg.

4.2.3 Utnyttelse og høyder:

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Beregningsgrunnlaget er grunnflate og høyde som vist i tabell til høyre, samt én biloppstillingsplass pr. boenhet. Samlet utnyttelse i planen er 2 570 m² bolig. Dette inkluderer fire eksisterende boliger i sør.

Tomannsboliger og kjedehus tillates oppført i inntil 2 etg. Disse er blant annet lagt opp mot E6, slik at bebyggelsen får en støyskjermende effekt for området.

Eneboliger og minihus tillates oppført i en etasje, i tråd med dagens bebyggelse i området.

4.3 Felles uterom

Eksisterende vegetasjon bevares rundt de nye tunene, og det legges til rette for naturlek inni skogen. Det etableres gangveier som kobles til eksisterende stisystem i omgivelsene; til skolen, butikk, nabolun osv. Det legges sti i dagens høyspentrasé, mens ledning legges i kabel i kjørevei.



Samlende uterom i øst



Uteromsplan for området med forbindelser til eksisterende stier/ gangveier

Det tenkes etablert samlende, grønne uterom i midten av hvert av de to tunene. Her er både nærlek og småbarnslek plassert, og det legges til rette for felles uteopphold og parsellhager. Disse rommene vil bli viktige samlingssteder for beboere i alle aldre, og legger til rette for god sosial bærekraft i området.

Det etableres også et nytt tun i forbindelse med eksisterende bebyggelse i nordre del av Skoleveien, ved at det kan bygges nye, støyskjermende tomannsboliger og at regulert lekeplass opparbeides.

Det tilrettelegges for forbindelser mellom boliggunene og til eksisterende boligfelt.



Utsnitt fra uteromsplan tun øst

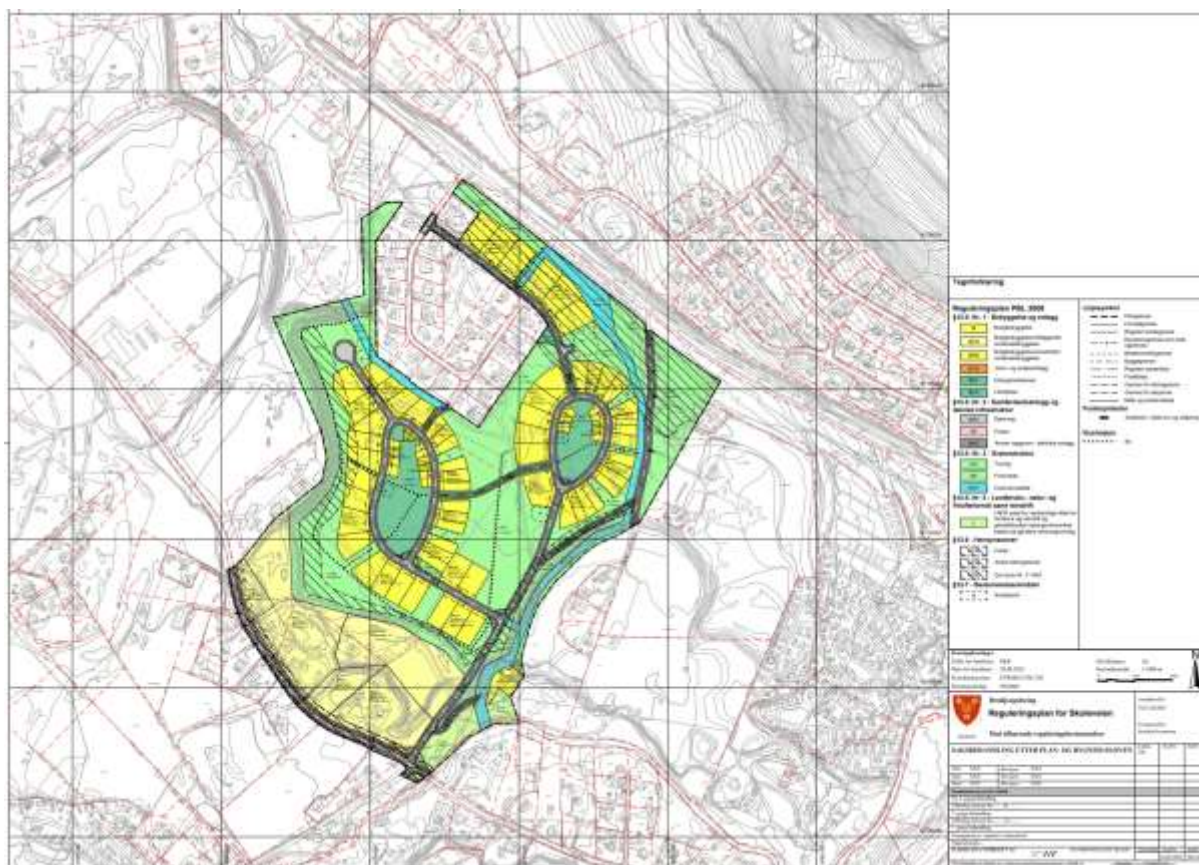


Utsnitt fra uteromsplan tun vest

4.4 Plankart

- Plankartet legger til rette for etablering av de to nye boligtenene. Disse boligene er avsatt til «konsentrert småhusbebyggelse». Grønt areal i tunene er avsatt til felles uteoppholdsareal, som er felles for det enkelte tun.
- I sør er det avsatt «frittliggende småhusbebyggelse». Området omfatter eksisterende bebyggelse med mulighet for fortetting. Siden de ulike delene av området er gjensidig avhengig av hverandre når det gjelder løsning for infrastruktur stilles det krav om utarbeiding av helhetlig situasjonsplan i første byggetrinn.
- Skogen rundt tunene er avsatt til offentlig friområde. Det er vist retningsgivende plassering av trasé for turveg langs morenekanten og for andre viktige stiforbindelser.
- I øst og vest er det avsatt eget formål for overvannstrasé.

- Langs morenekanten er det avsatt sikringsone tilsvarende 2 x høyden på skrenten nedenfor, hvor det ikke tillates etablert bebyggelse pga områdestabilitet.
- I nord er det avsatt støysone for området som omfattes av gul støysone 4m over bakken basert på framtidig støy. Det er konkretisert krav for etablering av bebyggelse innenfor sonen.
- Adkomstveier og Gammelveien er regulert til offentlig kjøreveg. Veg mellom nytt felt og Arvollveien er regulert til turveg. Her tillates ikke gjennomkjøring. Langs Gammelveien er det avsatt areal til fortau, som kan kombineres med framtidig avløpssystem. Det stilles ikke rekkefølgekrav om etablering av fortauet, da trafikkanalysen viser at de nye boligene ikke utløser behov for dette. Det er avsatt areal til pumpestasjon for avløp ved krysset Gammelveien/ ny adkomstvei.



Plankart Skoleveien

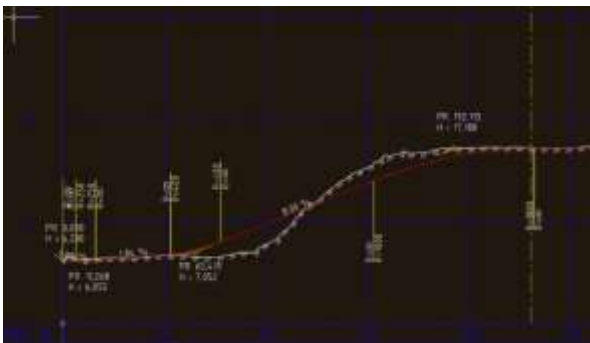
4.5 Veier

Hovedadkomst ligger med slak stigning frem mot 8% opp bakken fra Gammelveien til toppen av morenekanten, før det flater ut igjen inn mot kryss til felt i vest og videre mot nord.

Det er lagt inn vegbredde 6 m på hovedadkomst fram til kryss, og 5,5 m på videre adkomstveger inn i de to feltene. Det er i tillegg avsatt 2,5 m til annet vegareal på hver side av kjørebane. Regulert bredde: 11 m hovedadkomst og 10,5 m adkomstveg. Adkomstvei er regulert til offentlige kjøreveier KV2 og KV4.

Eksisterende avkjørsel mot øst i starten av hovedadkomst til eksisterende bolig B1 flyttes noe mot sør fordi planlagt veg legges i fylling for å få jevn stigning, og avkjørsel bør ligge før starten på stigningen. Ny sideveg reguleres til felles privat veg for B1, f_KV1, og legges parallelt med hovedadkomst for å unngå innsjø rett sørøst for dagens adkomst. Eksisterende Arvollveien opprettholdes som felles privat adkomstvei f_KV3.

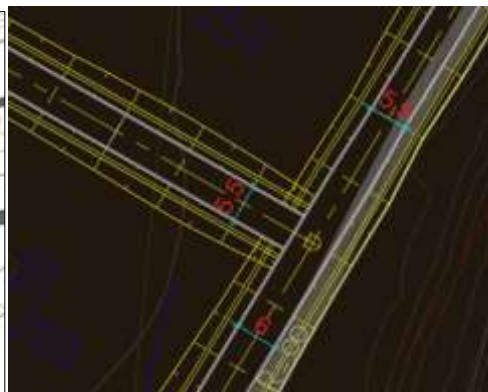
Regulert fortau langs Gammelveien er 3m + sideareal på 2,5 m. Turveger TV1-3 er regulert til 3,5 m med 2,5 sideareal på her side, totalt 8,5 m regulert bredde.



Snitt planlagt vei opp moreneskrenten i sør



3D modell veiløsning moreneskrent i sør

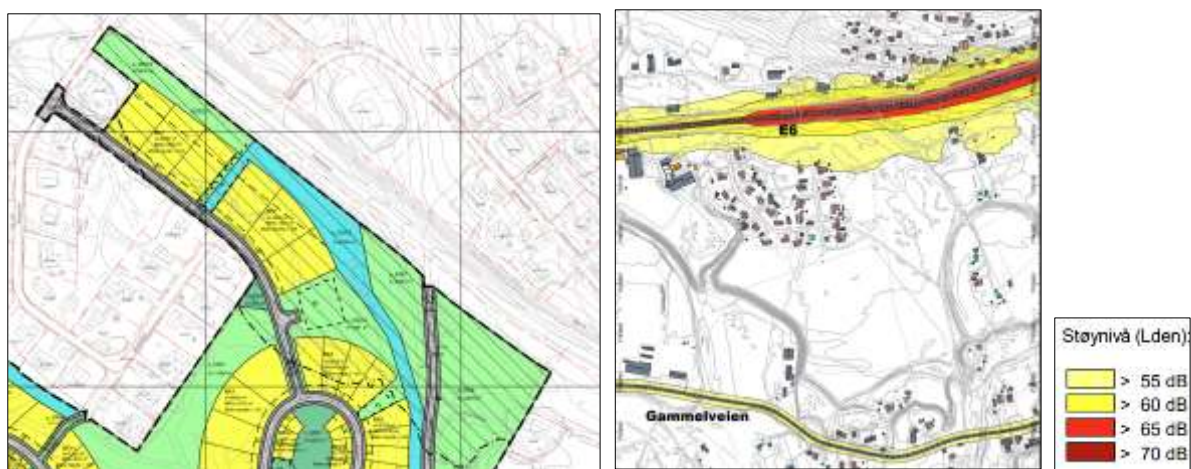


Kryss hovedadkomst/ adkomstveier til tun

4.6 Støy

Støysoner langs E6 er lagt inn i plankartet jfr. støyutredning. Øvrige støysoner er ikke vurdert som nødvendig å ta med i planen.

Det stilles krav i bestemmelser som sikrer en naturlig stille side iht. t-1442/2021 hvor minst ett soverom kan plasseres.



Hensynssone støy H_220-1 mot E6 i plankart

Dimensjonerende støysoner 4m over terreng år 2022

4.7 Energi og bærekraft

Det er utarbeidet utredning av energi og bærekraft for det nye boligområdet (vedlagt rapport). Klimagassregnskap er utarbeidet basert på standardløsninger samt at det er blitt gjort en vurdering av energiløsning for boligene. I tillegg beskrives miljømessige tiltak for materialvalg samt energitiltak.

Utbyggingen omfatter 13 360 m² ny bebyggelse fordelt på tomannsboliger, eneboliger, kjedehus og minihus. Klimagassutslipp for utbyggingen er beregnet i CO₂-ekvivalenter (CO₂e) for en analyseperiode på 60 år i tråd med standard praksis for klimagassberegninger av bygg. Beregningene er gjennomført med omfang basis uten lokalisering iht. NS3720, dvs. at man ikke har tatt høyde for transport til og fra området. Bakgrunnen for dette er at det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om trafikk tall. Beregningen omfatter

utslipp fra: materialbruk, byggeplasspåvirkning og energibruk i drift. I tillegg er det inkludert utslipp fra arealbruksendringer, dvs. nedbygging av skog.

Totalt er det estimert klimagassutslipp på 8 080 tonn CO₂e over 60 år, gitt at norsk strømmiks legges til grunn for beregningene, fordelt på materialbruk i bygg (3 864 tonn CO₂e), byggeplasspåvirkning (432 tonn CO₂e), energibruk i drift (1 141 tonn CO₂e) og arealbruksendringer (2 643 tonn CO₂e). Hvis europeisk strømmiks legges til grunn, øker klimagassutslipp for energibruk i drift til 7 653 tonn CO₂e og samlede klimagassutslipp til ca. 14 592 tonn CO₂e. En mer detaljert oppsummering av klimaregnskapet finnes under kapittel 2.5 i vedlagte rapport.

EU 28 + NO	Standard	14592
	Lavutslipp/lavenergi	13180
NO	Standard	8080
	Lavutslipp	6969

Totale klimagassutslipp i tre scenarier jfr NS 3720

Energivurderingen inkluderer både felles løsninger for boligfeltet samt individuelle løsninger for de ulike boligtypene. Som felles løsning anbefales en felles varmesentral som henter varme fra en luft/vann varmepumpe eller en løsning med berg- eller jordvarme der varmen hentes via en væske/vann varmepumpe. En slik løsning med varmesentral med jord-, bergvarme eller luft/vann varmepumpe minimerer behovet for driftspersonell. Det er noe usikkerhet omkring hvor egnet området er for bergvarme, og man må gjøre ytterligere vurdering av de geotekniske forholdene hvis man skal benytte denne løsningen. Dybde til fjell, uforstyrret temperatur, effektiv varme-ledningsevne og termisk borehullsmotstand vil kunne avklares gjennom en termisk responstest før detaljprosjektering. Hvis jordvarme skal vurderes videre bør man se på jordtype og om det finnes nok areal.

Videre er det vurdert energiløsninger for hver bolig. For samtlige boligtyper anbefales en varmepumpeløsning. I tillegg anbefales bruk av solceller. Hvilken varmepumpeløsning som anbefales varierer derimot for de ulike boligtypene:

- Eneboliger og kjedehus: luft/ vann med vannbåret vannsystem.
- Minihus: luft/luft varmepumpe anbefales med varmtvannsbereder og panelovn.
- Tomannsboliger: bergvarme vil være et foretrukket alternativ. Jordvarme kan også være et alternativ.

5. Konsekvenser av planen

5.1 Forhold til KU forskriften

Ihht. forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 01.07.17, gjøres følgende vurdering ihht. kapittel 2: planer og tiltak som omfattes av forskriften:

Vurdering etter §6:

Ihht. bokstav b) skal det alltid utarbeides konsekvensutredning for tiltak i vedlegg I. Unntak er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I vedlegg I punkt 25 står det «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Boligformålet og utforming vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), selv om en mindre del av planområdet i sør er avsatt til LNFR i KPA.

Vurdering etter §7:

Denne paragrafen omtaler tiltak som inngår i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Dette er ikke aktuelt for dette tiltaket.

Vurdering etter §8:

Denne paragrafen omfatter tiltak ihht. vedlegg II som har vesentlige virkninger etter §10. Dette er ikke aktuelt i denne sammenheng, ettersom tiltaket ikke faller inn under vedlegg II.

Konklusjon:

Tiltaket er utredet i tidligere plan og vil derfor ikke utløse krav til KU ihht. forskriften.

4.2 Konsekvenser av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen vil bidra til å komplettere Skibotn med ulike boligtyper, slik at man kan bo i dette området hele livet, og bytte bolig etter behov.

4.3 Konsekvenser uterom

Planlagte uterom vil bidra til at de nye boligene får tydelige samlende og godt definerte felles uterom inni hvert enkelt tun. Uterommene legger til rette for brukere i alle aldre. I tillegg legges det til rette for naturlek og opphold i friområdet rundt boligene, hvor viktige forbindelser ivaretas.

Foreslått bebyggelse er relativt lav i forhold til størrelsen på uterommene. Både private, felles og offentlige uterom får gode solforhold, jfr. sol og skyggediagrammer under:



21. april kl 9:00

21. april kl 12:00



21. april kl 15:00



21. april kl 18



21. april kl 21



21. juni kl 9:00



21. juni kl 12:00



21. juni kl 15:00



21. juni kl 18:00



21. juni kl 21:00

4.6 Konsekvenser i forhold til FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Detaljregulering for Skoleveien vurderes å imøtekomme følgende av målene:

Nr. 3. God helse og livskvalitet: Et godt boligområde med høy kvalitet på arkitekturen tilrettelagte systemer for gange og sykling til viktige mål i nærområdet vil bidra positivt til helse og livskvalitet.

Nr. 6. Rent vann og gode sanitærforhold. Planen legger til rette for oppgradering av vanntilførsel.

Nr. 7. Ren energi for alle: Det tilrettelegges for bruk av bergvarme og solceller i anlegget.

Nr. 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Fortetting i sentralt område tilrettelegger for samordnet transport og arealplanlegging, og mindre bilbruk.

Nr. 12. Ansvarlig forbruk og produksjon: Det legges til rette for lite transport og mulighet for egen produksjon av energi.

Nr. 13. Stoppe klimaendringene: Det legges til rette for lite transport og mulighet for egen produksjon av energi.

Nr. 15. Livet på land: planen legger til rette for et godt liv på land.



FNs bærekraftsmål

4.7 Konsekvenser for naturmangfold

Eksisterende vegetasjon ivaretas rundt nye boligtnun. Det er ikke myr innenfor området. Det etableres grønne, samlende uterom innenfor hvert tun, og hver enkelt tomt har store private uterom. Samlet beholdes store grøntarealer i planen. Det er tatt med bestemmelse om i størst mulig grad å ta vare på eksisterende vegetasjon, også i private og felles private områder.

Vurdering av de enkelte paragrafene ihht naturmangfoldloven §§ 8-11

- 8. (kunnskapsgrunnlaget)
Vi mener at § 8 er oppfylt. I denne plansaken vil «naturtypers utbredelse samt effekten av påvirkninger på disse» være det relevante. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet, og det kvalifiserer ikke til å være naturtypelokalitet (DN håndbok 13 1999/2006) eller viltområde (DN-håndbok 11-1996). Utredning av naturmangfold har basert seg på eksisterende informasjon samt ny informasjon fra biologisk befarings.
- § 9. (føre-var-prinsippet)
Vi mener at § 9 er oppfylt. Den sentrale ordlyden om at: «Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak» vurderer vi ikke er aktuell i denne saken da det er klart at kunnskapen er god nok vedrørende plan- og influensområdets naturverdier til å si at en irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som følge av tiltaket.
- § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)
Vi mener at ordlyden om økosystemtilnærming i begrensning får sin anvendelse i denne saken, da planen kun legger til rette for utvidelse av eksisterende boligområde. Planen griper ikke inn i uberørte biologiske systemer.
- § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)
Utredningen om planområdets naturverdier inngår i planoppdraget for kommunen.

En samlet vurdering av konsekvenser er at det tilrettelegges for å opprettholde et rikt naturmangfold i området ved at det er bevart store, sammenhengende grøntområder integrert i bebyggelsen.

4.8 Konskevenser trafikk

Forventet antall bilturer pr. døgn til og fra planområdet er beregnet til 320 ÅDT (årsdøgntrafikk). All denne trafikken ledes til ny adkomstvei fra Gammelveien i sør. Det tillates ikke gjennomkjøring til E6 gjennom området, dette er sikret ved at det bare er regulert turveg mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Verdi	Hva
105	antall boenheter
$105 \cdot 2,03 = 214$	antall beboere
$214 \cdot 87 \% = 187$	antall beboere (personer 13 år eller eldre)
$187 \cdot 2,76 = 516$	antall turer per døgn (personer 13 år eller eldre)
$516 \cdot 62 \% \approx 320$	antall bilturer per døgn (ÅDT)

Beregnet turproduksjon fra planområdet

Konsekvenser av den regulerte adkomstløsningen:

- Løsningen utløser ikke krav om venstresvingefelt i kryssene mellom Gammelveien og E6.
- Statens Vegvesen har stilt krav om etablering av trafikkøye i krysset E6/ Skoleveien, E6/ Gammelveien samt midlertidig trafikkøye i krysset E6/ Gammelveien i sør. Dette sikres gjennom vilkår i planen.
- Det vurderes at få myke trafikanter vil bruke Gammelveien. Med planforslaget blir det gode interne forbindelser opp mot g/s veg langs E6, og derfor ikke behov for gang- og sykkelveg i Gammelveien. Det er allikevel regulert areal til fortau dersom det på et senere tidspunkt blir aktuelt å bygge dette, evt. i kombinasjon med VA anlegg.
- Løsningen gir større muligheter for korte turer til fots eller med sykkel pga kort avstand og godt tilrettelagte forbindelser til viktig mål i nærområdet som skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk.

4.9 ROS

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet (vedlagt). Hovedkonklusjoner fra denne er at området er generelt lite utsatt med tanke på risiko og sårbarhet. Aktuelle problemstillinger er løst i planen gjennom konkrete tiltak.

- Trygg adkomst for fotgjengere til, fra og gjennom området via fortau, gang- og sykkelveg er sikret i planen jfr. trafikkanalyse.
- Trygg kjøreadkomst med adskilt adkomst fra eksisterende boligfelt på lite belastet vei (Gammelveien). Krav om oppgradering av kryss Gammelveien/ E6 samt Skoleveien/ E6 med trafikkøyer.
- Grunnforhold er grundig utredet, og viser at det er trygg byggegrunn. Detaljerte grunnundersøkelser bør gjennomføres på byggsaksnivå.
- Området er lett tilgjengelig for nødeter.
- Alle boliger har lett tilgang på store, bilfrie uterom.
- Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone, og nødvendige tiltak er sikret i planen i form av hensynssone og bestemmelser. Ny støyskjermende bebyggelse i nord vil gi bedre støyforhold for eksisterende bebyggelse og grunnlag for etablering av regulert lekeplass.
- Det er lagt inn sikringssone med bredde tilsvarende 2 x høyde på moreneskrent, hvor det ikke tillates bebyggelse, for å sikre områdestabilitet jfr. rapport grunnundersøkelser.
- Det er ingen registrert forurensing innen planområdet.

6. Forhåndsmerknader med vurdering

- Varsel oppstart av planarbeid områderegulering: 13.02.22.
- Frist innspill områderegulering: 15.03.22
- Varsel oppstart av planarbeid detaljregulering: 22.02.23
- Frist for innspill detaljregulering: 31.03.23

Nr	Dato	Avs	Hovedinnhold	Vurdering
1.	22.3. -23	Sigmund Seppola, nabo gnr 45/58	Boligen ligger like utenfor planområdet, men avkjørsel vil bli berørt av planen. Ønsker å beholde eksisterende avkjørsel uendret.	Merknaden imøtekommes. Planen legger i ikke opp til at eksisterende avkjørsel til eiendom 45/58 fra E6 til Aronmyra skal stenges. Denne opprettholdes som felles privat veg til eksisterende bebyggelse. Kryss mot E6 inngår ikke i planen. Veg langs skrenten mellom ny adkomstveg fra sør fram til Arvollveien avsettes til G/S veg, slik at ny bebyggelse ikke kan kjøre nordover og ut på E6.
2.	13.3 -22	Troms og Finnmark Fylkeskom mune	<ul style="list-style-type: none"> • Uklart om det er snakk om områderegulering eller detaljregulering • I boligområdet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Gode uteoppholdsarealer vil derfor være areal som gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, er store og trygge nok. • Barn og unge skal kunne delta aktivt i medvirkning 	<p>Ved første varsel oppstart var intensjonen område-regulering. Andre varsel: detaljregulering.</p> <p>Det er tilrettelagt for varierte og store uterom for brukere i alle aldre i planen.</p> <p>Det er gjennomført barnetråkk i området som</p>


		<p>samt at barn- og unges representant i kommunen skal ha oppstartvarsel og høring av planer til uttalelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å vurdere om det kan legges til rette for ulike typer boformer i ulike størrelser og at dette nedfelles i planbestemmelsene. • Fylkeskommunen anbefaler at det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planforslaget. • Vi forutsetter at det utarbeides sol-/skyggediagram • Parkering må planlegges med manøvreringsareal, for å hindre rygging over fortau eller annet oppholdsområde. • Det bør legges til rette for sykkelparkering. • Regjeringen har som mål om å jobbe mot et utslippsfritt nybilsalg fra 2025. Infrastruktur og krav i planer bør tilpasse seg det, og vi anbefaler at det tilrettelegges for parkering med ladestasjon for el-biler. • Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med 	<p>kartlegger dagens bruk av området.</p> <p>Representant for barn og unge har fått varsel om oppstart av planarbeidet.</p> <p>Bestemmelsene og øvrige plandokumenter sikrer blanding av eneboliger, kjedehus, tomannsboliger og minihus.</p> <p>Det er utarbeidet kotesatt uteromsplan. Området er svært flatt, og lett tilgjengelig. Prinsippene i uteromsplanen er juridisk bindende.</p> <p>Det er svært gode solforhold i området jfr sol- og skyggediagrammer</p> <p>Ivaretatt i planen</p> <p>Ivaretatt i planen</p> <p>Ivaretatt i bestemmelser</p> <p>OK</p>
--	--	--	---

			<p>kjente, automatisk freda kulturminner.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter. • Innenfor planområdet er det trolig nyere tids kulturminner. Kartdata peker i retning av minner fra 2. verdenskrig eller tjæremiler. Kulturminnene er ikke fredet. Dersom kommunen ønsker å få dette avklart og eventuelt kartfestet med tanke på regulering til hensynssone i plan, ber vi om tilbakemelding på dette for nærmere avtale. 	<p>Den generelle aktsomhet- og meldeplikten inngår i bestemmelsene</p> <p>Kommunen har ikke prioritert dette arbeidet i planen.</p>
	----- 24.3 -23		----- Tidligere merknader er ivaretatt i planarbeidet, og vi har ingen nye innspill. Konsept økotun vurderes som spennende, og Asplan Viak har god kompetanse på dette gjennom bl.a. Møystad Økotun.	Bra!
3.	27.3. -23	Direktorat for Mineralforvaltning	<p>Viser til tidligere merknad angående grusforekomster og forventninger til behandling av disse. Det bør beskrives hvilke virkninger planen har på ressursene i eksisterende forekomst, og om det er aktuelt å utnytte ressursene før evt. nedbygging. Ingen nye merknader.</p>	<p>Området er, jfr Grus og pukk (ngu.no), avsatt til en lite viktig ressurs. Arealet er også avsatt til bygge-område i KPA. Kommunen ønsker ikke å ta i bruk denne grus ressursen, men vil utvikle eksisterende boligområde til et godt boligtilbud i Skibotn.</p>

4.	8.3. -22 ----- 28.3. -23	Sametinget	Ingen innspill. ----- Viser til tidligere innspill om den generelle aktsomhetsplikten. Ellers ingen merknader til hverken opprinnelig plan eller utvidelsen.	Bra! Bra!
5.	03.4. -23	Mattilsynet	Trenger bekreftelse på at eksisterende vannverk har kapasitet og at renseanlegget er godt nok til at vannverket kan påta seg å levere godt vann til prosjektet.	Vannverket leverer uten problem 150.000 liter i timen via vannledningen som er 225mm. 150.000 l/t er nok til 150.000/ 7,5l/t pr.person i snitt = Nok vann til 20.000 personer. Vanninntaket fra den ene kilden har til tider en begrensing på 30.000 l/t. Dette kan 3-dobles ved å hente vann fra grunnvannskildene våre, så vi har hvertfall en kapasitet på 100.000l/t Vi har med andre ord ingen problemer med å forsyne 400 ekstra innbyggere med behandlet vann. Denne informasjonen er sendt til Mattilsynet, og de har bekreftet i mail datert 24.03.23 at dette er OK.
6.	28.2. -22	Statsforvalter	<ul style="list-style-type: none"> sikre friluftslivet og turstiene i kombinasjon med boligområdet. Eks. lage et lekeplass/nærmiljøanlegg i tilknytning til turstiene. Dette kan gi 	Turstier og natur rundt boligene er sikret i plane. Det er lagt opp til lekeplasser i felles tun og som del av offentlig friområdet.

			<p>gode boligkvaliteter i området generelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • fokus på FNs bærekraftsmål, spesielt nr. 12 (ansvarlig forbruk og produksjon) og FNs bærekraftsmål 13 (stoppe klimaendringene). • Anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt Klima-gassregnskap med utgangspunkt i det som er de vanligste løsningene i dag - Tiltak for å redusere energiforbruk - Tiltak for å redusere klimagassutslipp - Valg av energiløsninger og byggematerialer • Naturmangfoldloven § 7 pålegger offentlige myndigheter å synliggjøre hvordan hensynet til naturmangfoldet er vektlagt og vurdert. <p>-----</p> <p>Ingen ytterligere merknader i forhold til brev sendt 28.02.22.</p>	<p>Forhold til bærekraftsmålene er omtalt i beskrivelsen, og de aktuelle punktene vurderes som ivaretatt.</p> <p>Klimagassregnskap er utarbeidet jfr. vedlegg og beskrivelse.</p> <p>Forhold til naturmangfoldloven er vurdert i beskrivelsen</p>
7.	9.3.-22	NVE	<ul style="list-style-type: none"> • Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. • tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Tiltakshaver må derfor gjøre en konkret vurdering av om det er fare 	<p>OK, er ivaretatt jfr grunnundersøkelser.</p> <p>Det er allerede gjennomført geoteknisk vurdering av GeoNord som bekrefter at det ikke er fare for kvikkleire i området.</p>

	<p>----- 29.3. -23</p>		<p>for kvikkleireskred. jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må også vurderes om kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget - slik at planområdet kan bli truffet av et skred ovenfra. Kontakt geotekniker for videre vurderinger. • Multiconsult har utført en oversiktskartlegging av områder med potensiell fare for store kvikkleireskred, planområdet ligger innenfor det kartlagte området. (Ekstern rapport 11-2018) <p>-----</p> <p>Det må gjøres en konkret vurdering av aktsomhetsområde for kvikkleire innen planområdet.</p> <p>Det må også vurderes om kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget.</p> <p>Det må gjøres en faglig vurdering av flom- og erosjonsfare.</p>	<p>Det er ikke fare for kvikkleire fra høyden ovenfor planområdet, da dette har vært utredet i forbindelse med reguleringsplan for Sommersetlia. Området ligger dessuten ovenfor marin grense.</p> <p>Kommentert over</p> <p>Kommentert over</p> <p>Det er utarbeidet prinsipper for overvann, vann og avløp, som tenkes tatt med i planbeskrivelsen. I tillegg vil det bli avsatt formål for blågrønne strukturer i plankartet.</p> <p>Den nederste, sørligste delen av planområdet inngår i flomsone. Dette området tenkes bare brukt</p>
--	--------------------------------	--	---	---

				<p>til adkomstveg; det er ikke planlagt bebyggelse her. Det er allerede etablert flomsikring i elva i dette området. Det vurderes derfor ikke nødvendig å utrede flom.</p> 
8.	3.3 -22	Statens Vegvesen	<p>Planområdet må utvides slik at atkomstløsningen fra E6 omfattes av planen. Det må avsettes stort nok areal til at krysset kan kanaliseres (høyresvingefelt er ikke nødvendig) jfr håndbok N100.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensjon-eringsklasse «Hø2 Øvrige hovedveger» legges til grunn for planleggingen av E6 og kryss, jf. N100 krav 3.14. • Det må utarbeides trafikkanalyse som bl.a. beskriver hvordan trafikken inn og ut av området forventes å utvikle seg, som grunnlag for en vurdering av om det skal knyttes rekkefølgekrav til utbedring av krysset med E6, og eventuelt når rekkefølgekravet skal tre inn. • Det må vurderes om dagens busslommer er en tilfredsstillende 	<p>Boligområdet får ikke adkomst fra E6 i nord, men Gammelveien i sør. Det er derfor ikke nødvendig å utvide planområdet eller regulere nytt adkomstkryss fra E6. Ny plan følger reguleringsgrense for E6.</p> <p>Det er utarbeidet trafikkanalyse, se vedlegg.</p> <p>Rekkefølgekrav er tatt med i planen.</p> <p>Dagens busslommer vurderes som tilfredsstillende.</p>

	<p>----- 20.4. -23</p>	<p>løsning for kollektivtrafikken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I kryss med E6 må frisiktsoner tegnes inn på plankartet som hensynssoner, tilknyttes bestemmelser og etableres i terrenget. • Langs E6 må det inntegnes en byggegrense. For å redusere miljøulempene ved å bo langs E6, anbefaler vi at denne legges 50 m fra midtlinjen av E6. Hvis nærmere E6 enn 50 m, må det påregnes krav om etablering av støyskjerm. • Byggegrense i kryss med E6 utformes som beskrevet i veglovens § 29, 5. ledd. • Forutsetter at trafikksikkerheten innenfor området ivaretas på en tilfredsstillende måte. • Vegnormalene må følges. <p>-----</p> <p>Ikke behov for større og mer omfattende trafikkanalyse hvis man velger adkomst fra sør.</p> <p>Vil sannsynligvis fremme innsigelse hvis adkomst fra E6.</p> <p>Krever rekkefølgekrav om etablering av trafikkøy i kryss E6/ Gammelveien i øst fram til regulert kryss realiseres.</p>	<p>Frisiktsoner er med på plankartet.</p> <p>Byggegrense på 50 m fra senterlinje E6 er lagt inn i plankartet.</p> <p>Kryss E6 tas ikke med i planen.</p> <p>Planen legger opp til god trafikksikkerhet jfr. trafikkanalyse.</p> <p>Vegnormalen er fulgt.</p> <p>-----</p> <p>OK</p> <p>OK</p>
--	--------------------------------	---	---

			<p>Viktig å etablere helårs snarveier og trafikksikre stier.</p> <p>Selv om det er få gående og syklende langs Gammelveien bør det reguleres areal til G/S vei/fortau her. Ikke krav om etablering gjennom rekkefølgekrav.</p> <p>I kryss mot E6 må frisktsoner og trafikkøy tegnes inn. Rekkefølgekrav for etablering av trafikkøyer.</p> <p>Byggegrense mot E6 bør være 50m fra midtlinje.</p>	<p>OK, det settes vilkår om etablering av trafikkøy utenfor planområdet.</p> <p>OK, dette er sikret i planen.</p> <p>OK, det settes av areal til fortau.</p> <p>Kryss mot E6 i nord tas ikke med i planen, da alle de nye boligene vil få adkomst fra sør.</p> <p>OK</p>
9.	4.3 -22	Direktorat for naturforvaltning	<ul style="list-style-type: none"> • Planen berører sand- og grusforekomster og det er tidligere vært uttak i området. • Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har vurdert området til å ha liten betydning. • Kommunen bør beskrive hvilke virkninger tiltak som følger av planen vil få for ressursene i forekomsten, inkludert tilstøtende deler av forekomsten. • Det bør også vurderes om det er aktuelt å utnytte 	Viser til punkt 3 fra direktorat for mineralforvaltning.

			ressursene før nedbygging eller til realisering av tiltak dersom planen vedtas.	
10.	7.3 -22	Kjell Lambela	<ul style="list-style-type: none"> • Ny boligbebyggelse grenser mot eiendommene 45/190 og 45/106. Eiendommene er definert som industriområde, der det er drevet sagbruk og høvleri siden 1980 tallet. • Det vil være en del støy av slik virksomhet. Skal det legges inn støysoner eller andre tiltak mot støy ? 	<p>Det er utarbeidet støyfaglig utredning som viser at det kun er trafikkstøy fra E6 som er høy nok til å tas med i planen. Det er lagt inn støysoner i plankartet.</p> <p>Støy fra hunder, sagbruk og skogsdrift vil ikke ha konsekvenser for planen.</p>

7. Avsluttende kommentar

Ny plan for Skoleveien vurderes å legge til rette for en positiv utvikling av Skibotn. Planen vil bidra til at det kan bygges nye boliger med høy bokvalitet, med tilhørende gode felles uterom. Området vil supplere eksisterende boligtilbud i Skibotn med flere, moderne boligtyper, slik at man kan bo i området hele livet med bolig tilpasset behov. Området vil gi et tilbud til nyinnflyttere hvilket det er behov for, siden befolkningen vokser i kommunen.

Dokumenter tilknyttet planen:

1. Plankart i pdf og sosi
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet)
4. ROS analyse
5. Uteromsplan
6. Trafikkanalyse
7. Notat alternative energiløsninger
8. Støyfaglig utredning med støysonekart
9. Geoteknisk rapport Skoleveien
10. Notat oppstart planarbeid 2022- Høgtuns Plankontor



asplan viak