



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Larsvollen

Område B18

Storfjord kommune

15. 05. 2023

Innholdsfortegnelse

01 Sammendrag

02 Bakgrunn

- 2.1 Hensikt med planen
- 2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

03 Planprosessen

- 3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart
- 3.2 Framdrift

04 Overordnede føringer

- 4.1 Nasjonale føringer
- 4.2 Regionale og lokale føringer

05 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

- 5.1 Beliggenhet
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 5.3 Stedets landskap og karakter
- 5.4 Kulturminner
- 5.5 Trafikkforhold og kollektivtilbud
- 5.6 Teknisk infrastruktur
- 5.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 5.8 Analyser og utredninger
- 5.9 Konsekvensutredning

06 Beskrivelse av planforslaget

- 6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål
- 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål
- 6.3 Bomiljø og bokvalitet
- 6.4 Offentlig interesse og tilknytning av infrastruktur

07 Vedlegg

- 7.1 Varsel om oppstart
- 7.2 Rapporter

01 Sammendrag

Siden begynnelsen av 2021 har det vært utarbeidet en detaljreguleringsplan for planområdet Larsvollen B18, GNR 52 BNR 6 i Storfjord Kommune med hensikt å regulere området til boligformål i henhold til overordnet arealplan. Arbeidet med reguleringsplanen er en del av ervervelsen av noen felt i planområdet fra grunneier Kristen-Are Figenschau til forslagsstiller Nikolai Sabel. Faglig konsulent har vært Arkitekt MNAL Anneline Hæreid, mens plankart, arealregnskap og SOSI-kontroll er utført av Høgtuns Plankontor.

I arbeidet med planen har vi måtte ta særlig hensyn til spørsmål om erosjon i planområdets nordre del og kulturminner fra andre verdenskrig. Geoterra AS ble i 2022 innleid til å foreta en grunnundersøkelse og vurdering av områdestabilitet som har gitt en byggegrense mot skrent. I forbindelse med bevaring av kulturminner har vi i samråd med kommunens kulturavdeling angitt en hensynsone til et av de bedre bevarte og lettere tilgjengelige kulturminnene på området.

Hensynet til barn, unge og myke trafikanter har også vært et sentralt tema. Storfjord kommune har gjennomført metoden Barnetråkk i 2021 med lokale skoleelever. Der kom det frem at området ikke er i bruk av barn og unge, men at de passerer området for å besøke en badeplass ved Hellaren. Planområdet ligger langs med FV 7930 som per i dag ikke kan anses som en sikker skolevei. Her støtter planen seg på kommunens tilbud om skoleskysst langs veien, samt kommunens arbeid med fartsregulering av strekningen og arbeidet med gang- og sykkelveg (punkt 6.3.4). Avkjøringa til planområdet befinner seg riktignok på en rett og oversiktlig strekning med kort vei til bussholdeplass og benyttes i dag hyppig av både gående og syklende.

Planen inneholder 12 boligtomter, grøntstruktur, internt veinett, lekeplass, felles parkeringsplass, samt trasé for teknisk infrastruktur. Utformingen av planen har i tillegg til byggegrense mot skrent også måtte forholde seg til byggegrenser mot en kraftlinje som går gjennom planområdet og FV 7930. Da disse ikke løper parallelt men spisses inn mot områdets sydvestlige punkt har det utfordrende å skape en god utnyttelse av arealet. Planen forsøker å løse dette ved å ha en kompakt utforming hvor mindre tomter utformer et tun, med felles lekeplass i sentrum og godt bevarte grøntområder. I tillegg legges det inn en felles parkeringsplass ved innkjøring til planområdet for å avlaste plassbehov og trafikk. Planen inneholder også en større boligtomt som utforsker nye måter å utvikle kommunen på, med flere boenheter på én tomt og biologisk renseanlegg uten behov for tømning.

Selv om planområdet er forholdsvis lite forsøker den å imøtekomme en ny måte å utforme boligområder på, med mindre avtrykk fra byggeaktivitet, fellesfunksjoner og grøntstruktur for å ivareta biologisk mangfold og ta hensyn til endrende klima.

02 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Forslagsstiller ønsker å bygge på området til eget bruk (bolig), og har inngått avtale med grunneier om utarbeidelse av reguleringsplan for å realisere prosjektet i henhold til kommuneplanens arealdel. Planens mål er å få detaljregulert området for boligformål med tilhørende areal for veg, lekeplass, infrastruktur og grøntstruktur.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Nikolai Sabel sammen med Kristen-Are Figenschau. Faglig konsulent er Arkitekt MNAL Anneline Hæreid. Plankart, arealregnskap og SOSI-kontroll er utført av Høgtuns Plankontor AS.

Gjennomføring av planen er en del av ervervelsen av planområdene BF1, BG1, GN2, H370_1 fra dagens grunneier av området Kristen-Are Figenschau til Nikolai Sabel.

03 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt ut til kommunens høringsliste med offentlige instanser, naboer, samt lokale lag og foreninger 19.03.2021. Det kom totalt 10 innspill til planen, de fleste med overordnede føringer. Disse er fulgt etter beste evne og i samråd med kommuneadministrasjon.

Det ble også satt inn en kunngjøring i avisa Framtid i Nord, som stod på trykk 19.03.2021.

Store deler av planprosessen har foregått under restriksjoner knyttet til korona. Det har derfor ikke blitt gjennomført et åpent folkemøte om planprosessen, men tilgrensende naboer har blitt oppsøkt for å gi innblikk og komme med innspill til planens utforming. Dette har særlig gitt resultat i utformingen av planområdene BG1 og KMV1.

Storfjord kommune gjennomførte Barnetråkk i 2021, der kom det ikke fram bruk av planområdet. Nærmeste brukte området er badeområde ved Hellaren, sørvest for planområdet.

3.2 Fremdrift

Dato	Beskrivelse
21.03.2021	Annonsering om oppstart med høringsfrist
25.05.2023	Vedtak i plan og driftsstyre (utlegging av planen)
07.07.2023	Offentlig ettersyn (6 uker)
	Vurdering av innkomne merknader
	Evt justeringer av planforslaget
	Planforslag - sluttbehandling

04 Overordnede føringer

4.1 Nasjonale føringer

- Plan og bygningsloven
- Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming
- Veileder Naturmangfoldloven kapittel II (Klima- og miljødepartementet 2016)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2019-23 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning kapittel 4.3
- NVE Veileder 2/2017: Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.
- NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

4.2 Regionale og lokale føringer

- Fylkesplan for Troms 2014-25, kapittel 5.1 «arealpolitiske retningslinjer»
- Kommuneplanens arealdel (2016)

05 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Fig. 1 Reguleringsområdet

Reguleringsområdet er et område på 48,7 daa rett vest for Hatteng Sentrum i Storfjord kommune.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Reguleringsområdet er i dag ikke i bruk, men har rester etter bebyggelse fra en hytte og arbeidsbrakker. Området har et lite veinett og en kum for tilkobling av offentlig vann. Gjennom reguleringsområdet går det en kraftlinje.

Rett øst for reguleringsområdet ligger Borgen, hvor Stiftelsen Ungdom i Oppdrag har sine arealer, med skolevirksomhet, bolig og arrangement. Rett vest for reguleringsområdet ligger det en fritidsbolig. Sydøst for reguleringsområdet, på motsatt side av FV 7930 ligger det et jordbruksareal.

5.3 Stedets landskap og karakter

Reguleringsområdet ligger på et platå med en bratt skrent mot nord, med god utsikt mot fjorden og fjellområder i alle himmelretninger. Vegetasjonen består av mye furuskog med noe bjørk, osp og rogn i mellom. Skogbunnen består av lyng og bærvekster, med unntak av områder med grusdekke fra tidligere bruk.

Det er et rikt dyreliv i og gjennom området, hvor elg og rådyr trekker gjennom vinteren. Hare, ekorn, rødrev og småfugl er også ofte å se i området.

5.4 Kulturminner

Reguleringsområdet ble undersøkt av fylkeskommunen i 2020, hvor det ble funnet krigsminner etter 2. verdenskrig. Disse fortegner seg som avlange og runde forsenkninger i landskapet og ble brukt som bilstaller. Restene etter bilstallene er i ulik forfatning, hvor noen er helt eller delvis gjengrodd eller fylt med tregreiner fra vedlikehold av kraftlinjen som går gjennom området.

5.5 Trafikkforhold og kollektivtilbud

Reguleringsområdet kan nåes via eksisterende adkomstvei til FV 7930. Inne på reguleringsområdet finnes det et lite veinett, som grusveg og traktorveg. Ca 180 meter øst for reguleringsområdet, ved avkjøring til Borgen finnes det busslommer på begge sider av veien. Per i dag er det ingen trafikk på reguleringsområdet og eventuell skolevei via FV 7930 må anses som ikke sikker.

5.6 Teknisk infrastruktur

I reguleringsområdet ligger det en kum for tilkobling av offentlig vann. Kommunen vurderer kapasitet til å være tilfredsstillende for å koble seg på for nye boliger i reguleringsområdet. Gjennom reguleringsområdet går en kraftlinje. Rett øst for reguleringsområdet ligger trafo 684001. Det er ikke etablert kommunalt avløp i området.

5.7 Risiko og sårbarhetsanalyse

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

1. Hva er relevant / ikke-relevant risiko
2. Beskrivelse av risiko, sannsynlighet og konsekvenser
3. Beskrivelse av videre utredninger/avbøtende tiltak

5.7.1 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	Det er gjort nye grunnundersøkelser som viser at området ikke ligger innenfor potensielt fareområde for kvikkleireskred.	- Rapport fra Geoterra AS (2022)

Flomfare og erosjon	Området ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom. Det er noen tegn til aktiv erosjon langs den nordre skrenten. Sikringstiltak mot erosjon gjennomført.	- NGIs aktsomhetskart - Rapport fra Geoterra AS (2022)
Havnivåstigning/stormflo	Tiltaket vil ikke bli berørt av havnivåstigning/stormflo.	« Estimater av havnivåstigning i norske kystkommuner » (2009)
Ekstremnedbør	Fare knyttet til ekstremnedbør er definert som utfordringer ved overvannshåndtering. Klimaendringer beregnes å medføre økt nedbør i framtiden. Området er allerede godt rustet for overvannshåndtering gjennom mye vegetasjon. Tiltaket må bevare og styrke disse kvalitetene.	- Norsk Klimaservicesenter (2022) - Lokal kunnskap
Sterk vind	Tiltaket er ikke spesielt utsatt for sterk vind.	- Norsk Klimaservicesenter - Lokal kunnskap
Radon	Tiltaket er lite trolig utsatt for høy radonstråling.	NGUs kartdata
Isgang	Vurdert som ikke relevant.	- Klimaprofil Troms
Skog-/lyngbrannfare	Vurdert som ikke risikofyllt.	- brannstastistikk.no
Virksomhetsbaserte farer		
Brann/eksplosjon	Tiltakene vil ikke medføre økt brann- og eksplosjonsfare	Arbeidstilsynet
Støy	Tiltaket vil ikke medføre uakseptabel støy for omgivelsene.	Retningslinjer for støy i arealplanleggingen
Forurensning	Avfallshåndtering behandles i henhold til gjeldene forskrifter.	Forurensning. regjeringen.no
Kjemikalieutslipp	Vurderes sammen med forrige punkt.	Forurensning. regjeringen.no
Ulykker transport	Defineres som jernbane, fly, skipshavari og trafikkulykker. Vurderes som ikke relevant.	- Havne og farvannsloven - Vegloven
Transport av faglig gods	Vurdert som ikke relevant.	Direktiv 2008/68/EF – Innenlands Transport av farlig gods
Elektromagnetisk felt	Byggegrense mot kraftlinje i henhold til gjeldende forskrifter.	
Myke trafikkanter	Avkjøring til området ligger på et oversiktlig punkt. Kommunen arbeider med avbøtende tiltak.	- Statens Vegvesen Vegkart, «Trafikkulykke» - Lokal kunnskap - Storfjord kommunes trafikksikkerhetsplan og sentrumsplan for Hatteng.

Fig. 2 Relevant (gul markering)

Farekartleggingen har avdekket erosjon som en relevant fare som må tas hensyn til i planlegging av området.

5.7.2 Beskrivelse av risiko, sannsynlighet og konsekvenser

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter følgende tabell:

Konsekvens	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
Sannsynlighet					
5. Svært sannsynlig					
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig		Erosjon Myke trafikkanter			
4. Moderat sannsynlig					
5. Lite sannsynlig					

Fig 3 - 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	I gjennomsnitt en hendelse pr. år

Fig 4 - Sannsynlighetskategori

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 5 - Konsekvenskategori

5.7.3 Beskrivelse av videre utredninger/avbøtende tiltak

Erosjon

Den nordlige skrenten er bratt og et område med synlige tegn på erosjon. Både NVE (Vedlegg: 01 NVE rapport 2018) og Geoterra AS (Vedlegg: 02 Geoterra rapport 2022) har påpekt det samme. Tidligere kunne Kitdalselva ta med seg masser fra skrenten når elva gikk over sine grenser. Kitdalselva ble flomsikret 1998 og skrenten har ikke mistet masser siden det, basert på lokal kunnskap og vegetasjon i skrenten.

NVE har også prosjektert ytterligere sikringstiltak mot Kitdalselva med ny erosjonssikring nedenfor planområdet og aktuelle skrent (Vedlegg: 03 Forprosjekt 10902, 04 Miljøtiltak Kitdalselva 10902)

Som et ytterligere avbøtende tiltak settes byggegrensen i god avstand (>50 meter) fra den aktuelle nordlige skrenten med aktiv erosjon.

Myke trafikanter

Aktuelle veistrekning er oversiktlig og brukes i dag hyppig av både gående og syklende. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass og gatebelysning øst for avkjøring til området.

Ingen registrerte trafikkulykker med myke trafikanter langs strekningen (Statens Vegvesens Vegkart, «Søk: Trafikkulykker»). Øvrige trafikkulykker langs og i umiddelbar nærhet av strekningen har involvert kjørende fra tiden før ny E6 ble tatt i bruk.

Kommunen tilbyr i dag skoleskyss for skoleelever langs strekningen og arbeider for tiden med tiltak som vil bedre situasjonen ytterligere gjennom trafikksikkerhetsplan og sentrumsplan (se mer i punkt 6.3.4).

5.8 Analyser og utredninger

På oppdrag fra forslagstiller gjennomførte Geoterra AS i 2022 en grunnundersøkelse og vurdering av områdestabilitet for reguleringsområdet (vedlegg: *02 Geoterra rapport 2022*). Disse ble utført i samsvar med TEK 17 §7-3 hvor det skal gjøres vurderinger av fare for kvikkleireskred/områdeskred. Reguleringsområdet ble evaluert for skredfare etter NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Klassifisering av faresoner ble gjort etter NVE Ekstern rapport 9/2020.

Det ble sett på tilgjengelige kart og tidligere undersøkelser for området. Området ble befart og det ble gjennomført grunnundersøkelser med 3 nye borepunkt i tomtene. Tolkning av resultatet av boringene viser at grunnen består av antatt siltmorene og friksjonsjord, og det er påtruffet berg i den sørlige delen av tomte. Sør for tomte, ved FV 7930, er det antatt fjell i dagen. Undersøkelsene viser at det er ingen tegn til kvikkleire i og rundt tomte, eller i løsneområdet ovenfor tomte som kan føre til at den er i et mulig utløpsområde. Det ble konkludert med at omsøkte tiltak ikke ligger innenfor potensielt fareområde for kvikkleireskred.

5.9 Konsekvensutredning

Det foreligger en godkjent arealplan for Storfjord kommune fra 2016, hvor planområdet ligger inne med formål om fremtidig boligbebyggelse. Dette planforslaget er altså i henhold til overordnet plan. Under oppstartsmøte med kommunen kom vi frem til at forslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

06 Beskrivelse av planforslaget

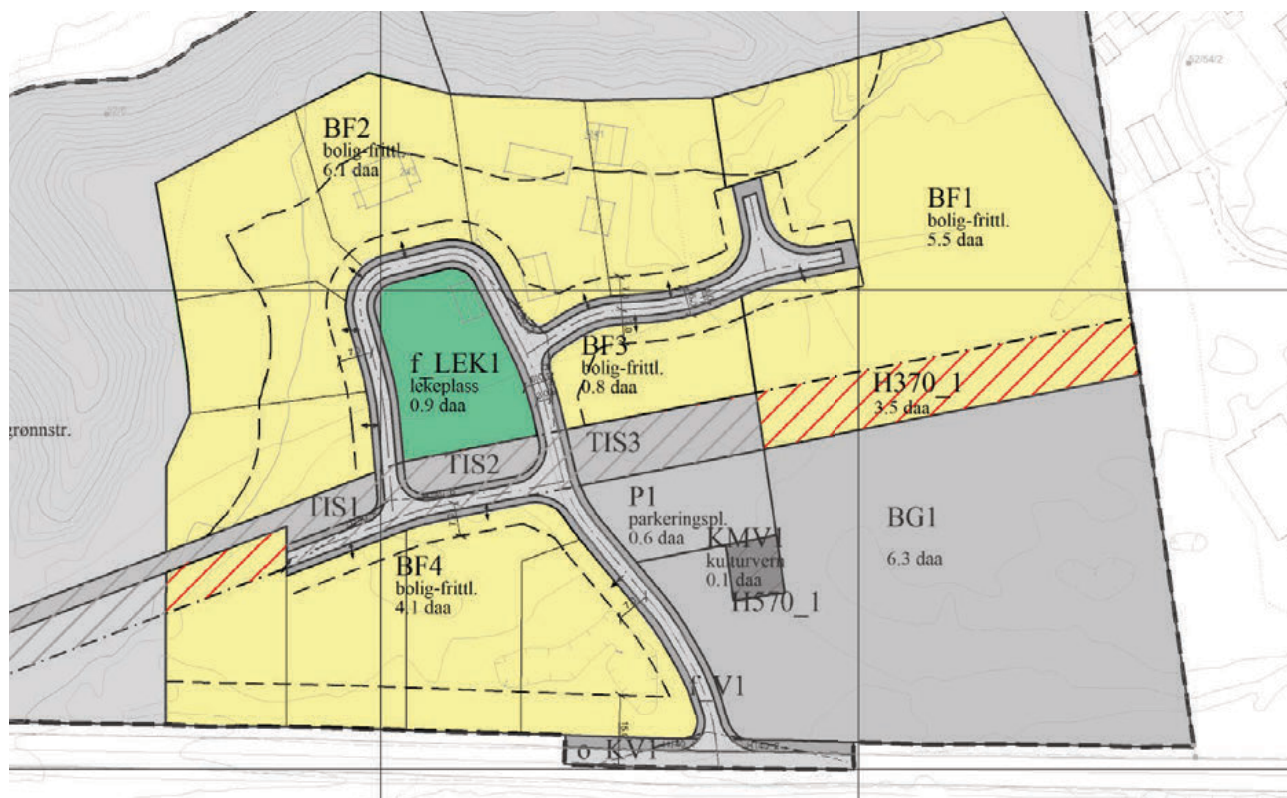
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Hele planområdet utgjør 48,7 daa. Målet for arbeidet med reguleringsplanen har vært å kunne utnytte mest mulig av dette arealet til boligformål. Selv om planområdet er stort, er store deler av området vanskelig å bebygge, grunnet den bratte skrenten mot nord, FV 7930 mot sør, kraftlinja som går gjennom området, samtidig som man tar hensyn til nærliggende aktivitet og overvannshåndtering. Selv om bare 15,7 daa av det totale planområdet reguleres til boligbebyggelse, er det funnet plass til 12 tomter og mulighet for flere boenheter. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdels planbestemmelser 2.1.2. om at tettheten på bebyggelsen skal være størst i og rundt sentrumsområdene.

Visse grep kunne vært gjort for ytterligere areal til boligformål, som å legge kraftlinja i bakken eller grundigere utredninger om byggegrense nær skrent, men disse tiltakene faller utenfor kostnadsrammene til et slikt privatfinansiert prosjekt.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg



BF1 - frittliggende småhusbebyggelse

Dette boligfeltet utgjør en større tomt enn kommuneplanens arealplan punkt 2.2.3 (maks 2,0 daa). Hensikten med boligfeltet er å utvikle det som et lite boligfelt for 3-4 boenheter med felles parkering og eget biologisk renseanlegg for avløp, forutsatt utslippstillatelse. Tiltent teknologi for dette er beskrevet i vedlegg 05 *Jordforsk 2005*. Det skal være mulig for BF1 å koble seg til kommunalt avløp. BF1 er en del av ervervelsen fra grunneier til forslagsstiller som nevnt i punkt 2.2.

Målet for BF1 er at det kan utforske en ny type boligbebyggelse i kommunen, hvor mindre boliger settes opp i klynger med delt infrastruktur og muligheter for småskala matproduksjon og husdyrhold.

BF2, BF3, BF4 - frittliggende småhusbebyggelse

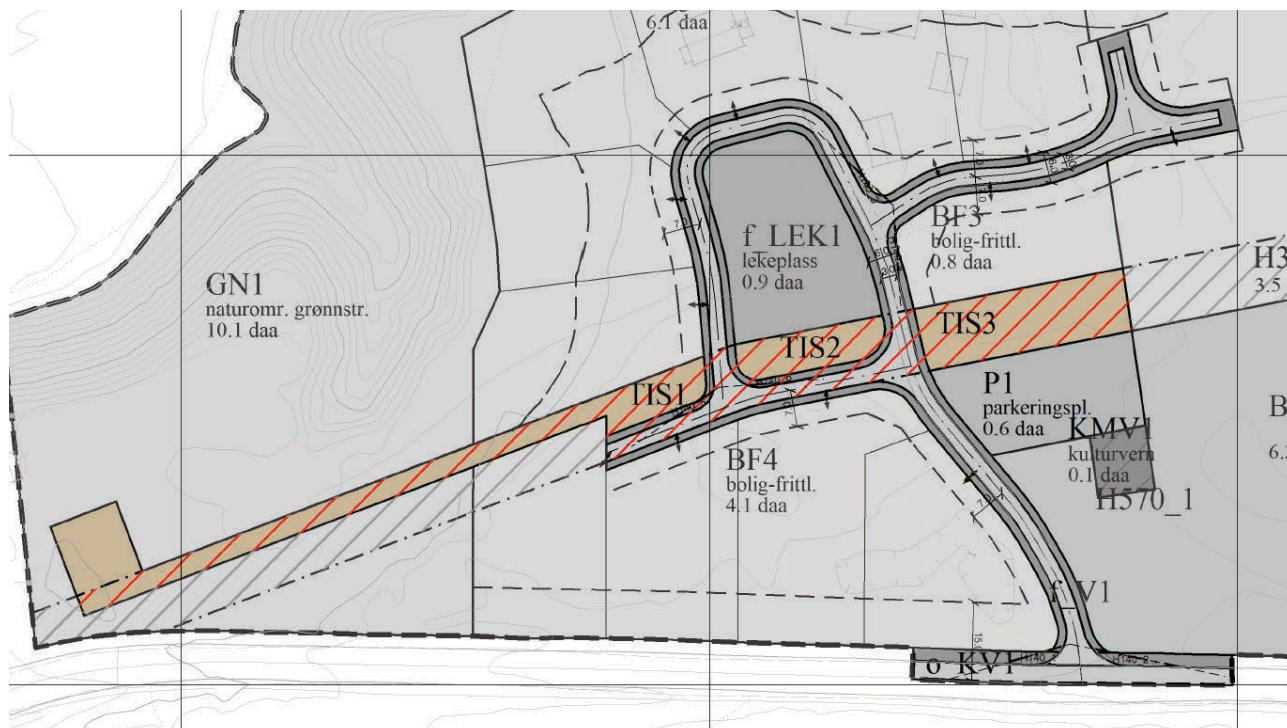
Disse boligfeltene inneholder 11 boligtomter. Disse tomtene er relativt små, men innenfor kommuneplanens arealdel minimumskrav om tomtestørrelse på 0,8 daa. Grunnet byggegrense mot skrent og vei er det et relativt lite område man kan sette opp bolig, selv om uteareal strekker seg utenfor byggegrense. For å kompensere for mindre tomter ivaretas dette gjennom en felles lekeplass sentralt i planområdet og parkeringsplasser på området ved innkjøring fra FV 7930.

Lekeplass

Sentralt i planområdet legges det tilrette for en lekeplass. Denne plassen blir et relativt stort, delt fellesareal mellom boligbebyggelsen rundt. Det åpnes opp for at lekeplassen kan huse et felles

bygg som en møteplass med tilhørende sosiale funksjoner, organisert gjennom en nabolagsforening.

6.2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur



Veg

KV1 utgjør avkjøringa til planområdet fra FV 7930, med innlagt frisislinje. Avkjøringa ligger langs en rett strekning med god oversikt til FV 7930.

V1 utgjør det indre veinettet på planområdet med avkjøring til alle boligtomter. Ingen boligtomter får avkjøring direkte ut på FV 7930. V1 benytter seg hovedsakelig av samme traséer som det eksisterende veinettet på planområdet i dag. Disse utformes etter Statens Vegvesens håndbok N100. Annen veigrunn er satt av til grøftkant.

Parkering

P1 er som nevnt i punkt 6.2.1 satt av til felles parkeringsplass for boligtomtene i BF2, BF3 og BF4. Hensikten med P1 er å fordele 1 parkeringsplass til hver boligtomt, med mulighet for å sette opp felles carportanlegg. Eventuelle øvrige parkeringsplasser blir gjesteparkering for besøkende. Organisering av P1 burde løses gjennom en felles nabolagsforening.

Teknisk infrastruktur

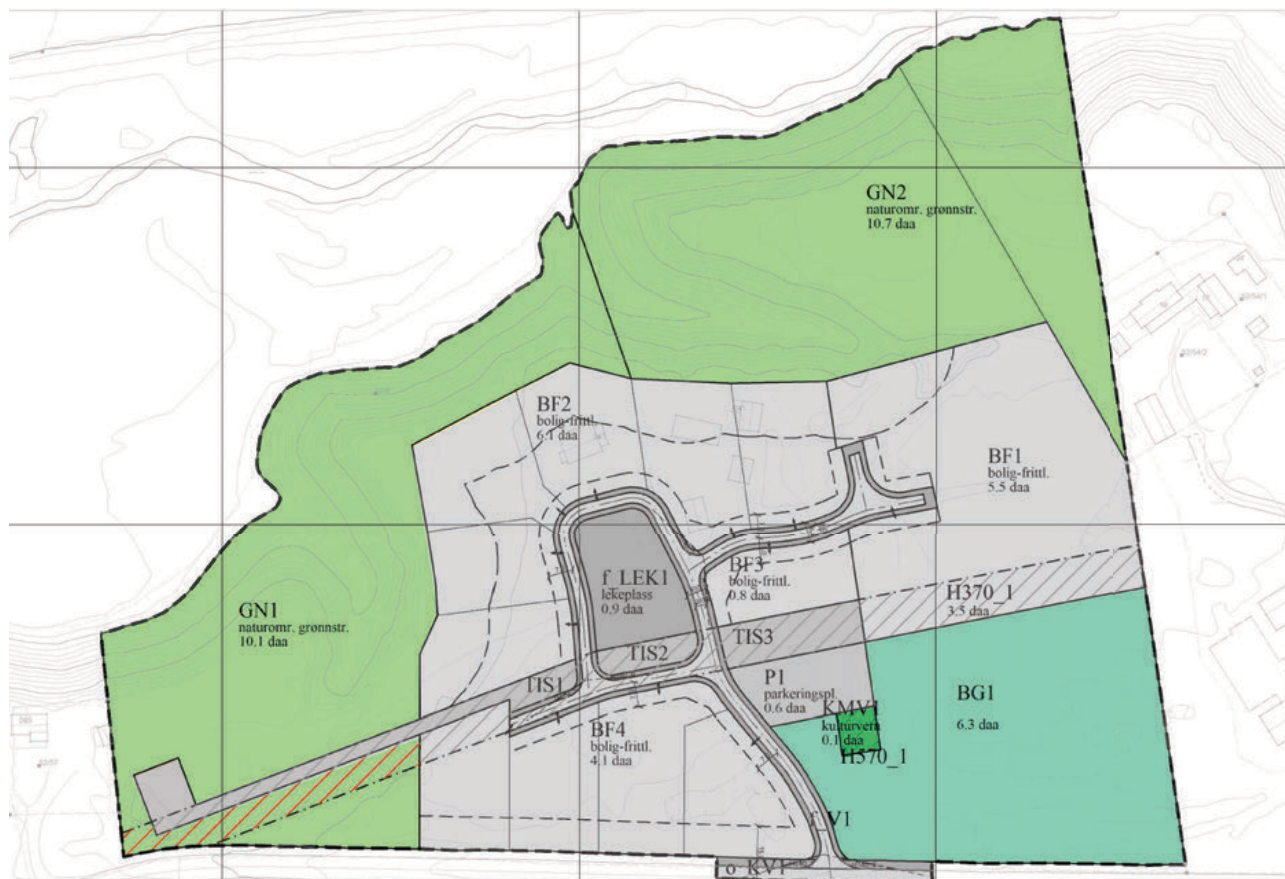
TIS1, TIS2 og TIS3 utgjør en trasé for teknisk infrastruktur som offentlig strøm, fibernett, vann- og avløpsnett, som derfra spres ut til byggeområdene via veinettet. Traséen er lagt under kraftlinja for å utnytte plassen mest mulig effektivt. Helt sørvest i planområdet, innenfor TIS1 er det avsatt areal til et pumpehus for kommunalt avløpsnett for BF2, BF3 og BF4. Plasseringen er vurdert slik at nevnte boligfelt kan ha selvfølgelig ned til pumpehuset, som igjen har kort strekning over FV 7930 og opp til pumpehuset ved Åsen øst for planområdet. Pumpehuset kan også plasseres innenfor TIS2 eller TIS3. Private stikk og samleledninger innenfor feltet fører avløp ned til TIS1.

Vann og avløp

BF2, BF3 og BF4 skal kobles på kommunalt vann og avløp. Det skal utarbeides utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommune før igangsettelsestillatelse, jf. plan- og bygningsloven §17-3.

Det åpnes opp for at BF1 kan søke om utslippstillatelse til et biologisk renseanlegg, i jf. Forurensningsforskriften, kapittel 12. Alternativt kan også BF1 koble seg på kommunalt avløpsnett. Kommunalt vann kan også strekkes til BF1 via traséen, eller til påkoblingskum på eiendom 52/54 forutsatt avklaring med eier.

6.2.3 Grønnstruktur og kulturminner



Naturområde

GN1 og GN2 sikres som naturområde. Begge områdene dekker skrenten mot planområdets nordside og vegetasjon i disse områdene burde i bevarer i høyest mulig for å sikre mot erosjon og vind. GN2 er en del av ervervelsen fra grunneier til forslagsstiller som nevnt i punkt 2.2.

At planen også sikrer store områder som grøntstruktur er i ønske om å bevare området som et habitat for dyrelivet nevnt i punkt 5.3, tross boligaktivitet.

Blågrønnstruktur

BG1 sørøst i planområdet sikres som blågrønn struktur. Basert på lokal kunnskap vet man at feltet er viktig for overvannshåndtering, særlig i forbindelse med smelting på våren. Dette kan få høyere aktualitet i framtiden med et klima som gir mer nedbør, basert på nasjonale klimaframskrivninger

(Klimaprofil Troms 2022). BG1 bevares derfor som en buffer. I tillegg ivaretar dette både en avstand til aktiviteter hos tilgrensende naboer i øst, som var et ønske fra medvirkende prosesser.

Kulturminner

KMV1 opprettes som en hensynssone for å verne kulturminner i form av tyske bilstaller som finnes på området etter andre verdenskrig, som nevnt i punkt 5.4. Utvalgte grop er valgt i samråd med kommunens kulturavdeling, da den er i forholdsvis god forfatning og lett tilgjengelig for eventuelle besøkende langs med FV 7930. Skilt som forklarer aktiviteten ved den aktuelle gropa kan være et fint grep for å bevare kunnskapen om dette for ettertiden.

6.3 Bomiljø og bokvalitet

6.3.1 Bebyggelsens plassering

Byggegrense mot FV 7930, planområdets indre veinett og skrent er vist i plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder Plan og Bygningslovens bestemmelser om avstander til eiendomsgrenser og andre bygninger eller anlegg. Det åpnes opp for å bygge tomannsbolig eller rekkehus over eiendomsgrenser.

6.3.2 Bebyggelsens uforming og grad av utnyttning

Bygninger skal ha trematerialer i fasader, eventuelt med innslag av naturstein. Fargevalget skal være avdempet, enten av naturtre eller jordfarge, ikke hvitt eller grått med mindre dette følger en naturlig patineringsprosess av naturmaterialer. Maksimal byggehøyde er 7,5 meter regnet fra opprinnelig terreng (gjennomsnitt av hvert hjørne).

Utnyttelsesgraden settes til 30% BYA, i henhold til kommuneplanens arealdel 2.2.3.

6.3.3 Parkering

Hver boenhet skal minimum ha 1 parkeringsplass, i tillegg tilfaller 1 parkeringsplass hver boenhet på fellesparkeringa P1. Dette avviker fra kommuneplanens arealdel bestemmelser som krever 3 parkeringsplasser for enebolig. Dette begrunnes med at størrelsen på tomtene vil være små og bebyggelsen dermed vil være nærmere kategorien *leilighet >60 m2* som krever 2 parkeringsplasser per enhet. I tillegg vil P1 inneholde gjesteparkering som skal dekke det ekstra behovet for parkering og minimere unødvendig kjøring inn på området.

Planen åpner opp for at det settes opp et felles carportanlegg på P1. Denne skal ha en maksimal høyde på 2,5 m og mulighet for tilhørende bod inntil 5m2.

6.3.4 Tilgjengelighet for myke trafikkanter

Dagens situasjon

I dag fremstår mobilitet for myke trafikkanter som akseptabelt, med unntak av skolevei som nevnt i punkt 5.5. Avkjøring fra FV 7930 ligger på et oversiktlig punkt med gateløp i østlig retning og med kort vei til nærmeste busslomme. Ved å regulere inn P1 i nær tilknytning til planområdets avkjøring er hensikten å redusere unødig kjøring inn i boligfeltene.

Annet pågående planarbeid

I forbindelse med kommunens trafikksikkerhetsplan er det en pågående dialog med fylkeskommunen om å redusere hastigheten på FV 7930 til 50 km/t. Dette er et tiltak som vil

utbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter ytterligere. Kommunen arbeider også med sentrumsplan for Hatteng, hvor det planlegges gang- og sykkelveg fra Åsen til Hellaren.

Denne planen foreslår, etter samtaler med tilgrensende naboer, at gang- og sykkelvegen legges på sørsiden av FV 7930 og tar i bruk gamle E6-traséen ved Hellaren.

6.4 Offentlig interesse og tilknytning av infrastruktur

6.4.1 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er definert som dyrkbar mark, men det er allerede vedtatt til boligformål i overordnet plan. Området er heller ikke i bruk til landbruksformål i dag.

6.4.2 Plan for avfallshenting

Baserer seg på Avfallsservice AS sine tjenester for Nord-Troms.

07 Vedlegg

Fordelt etter mappestruktur og filnavn

7.1 Varsel om oppstart

01 Varsel om oppstart 19.03.21

02 Innspill fra varsel om oppstart

7.2 Rapporter

01 NVE 2018

02 Geoterra 2022

03 Forprosjekt 10902

04 Miljøtiltak Kitdalselva 10902

05 Jordforsk 2005