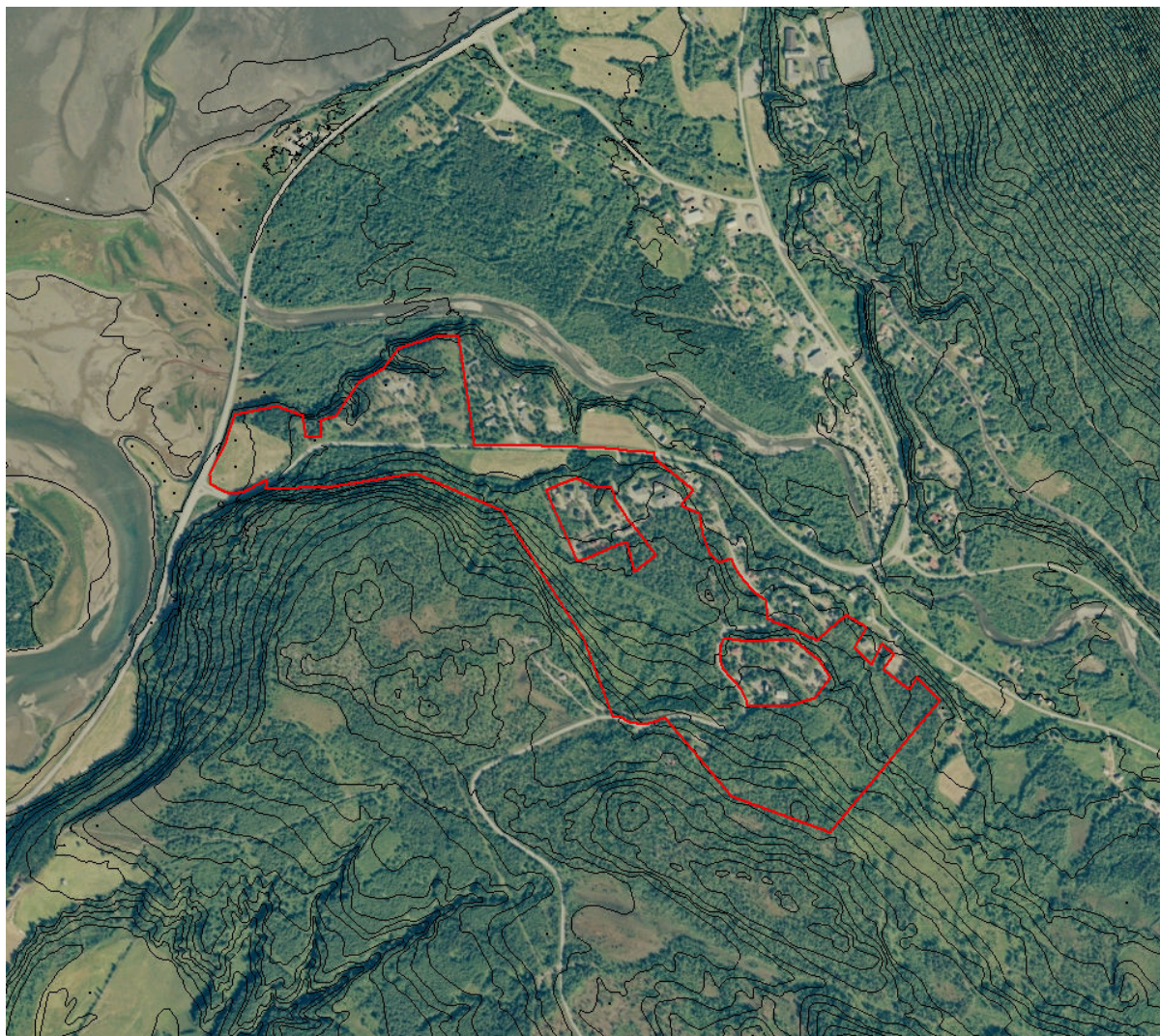


# ÅSEN BOLIGFELT



## FORSLAG TIL PLANPROGRAM

02.08.2010

STORFJORD KOMMUNE

19392010004

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	ÅSEN BOLIGFELT
Arkivsak ID	2010/2743
Plan ID	19392010004
Formål/Hensikt	Tilrettelegging for boligbygging og mulig næringsareal
Planavgrensning	Planen avgrensens av E6 i vest, ”terrasse/platå” og fylkesveg 322 i nord og høydedrag i sør. Se kart avgrensning.
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram okt. - nov. 2010. Utarbeidelse av planforslag nov. - des. 2010. Høring av planforslag feb. - mars 2011 Egengodkjenning av plan april 2011
Organisering	Arbeidet er organisert og utarbeidet av plan- og næringsavdelingen ved Storfjord kommune.

## INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innledning.....	4
1.1 Bakgrunn .....	4
1.1 Formål med planarbeidet.....	4
1.2 Premisser for planarbeidet.....	4
1.4 Planavgrensning .....	5
1.5 Lovgrunnlaget .....	5
1.6 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen .....	5
2.1 Organisering .....	6
2.2 Fremdrift.....	6
2.3 Medvirkning .....	6
2.4 Utredningsbehov i planprosessen.....	6
3. Beskrivelse av planområdet .....	7
3.1 Landskap .....	7
3.2 Arealbruk.....	7
3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur.....	8
4. Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn.....	9
4.1 Biologisk mangfold .....	9
4.2 Landskap .....	9
4.3 Landbruk .....	9
4.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	9
4.5 Beredskap og ulykkesrisiko .....	10
4.6 Forurensing.....	10
4.7 Bygningsmiljø og estetikk.....	10
4.8 Teknisk infrastruktur .....	10
4.9 Nærmiljø/Bomiljø .....	10
6. Beskrivelse av planforslaget.....	10
7. Alternative planforslag .....	11
Kildehenvisning .....	11

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Det har lenge vært et ønske om å kunne tilby flere boligtomter i Storfjord, Hatteng. I Storfjord plan og driftstyre 2008 ble det fattet et vedtak om oppstart av planarbeid.

### 1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og mulig næringsareal. Tomtene vil ligge nært tettstedet Hatteng.

Målsettingen med reguleringsplanen er å møte framtidens etterspørsel etter attraktive boligtomter.

### 1.2 Premisser for planarbeidet

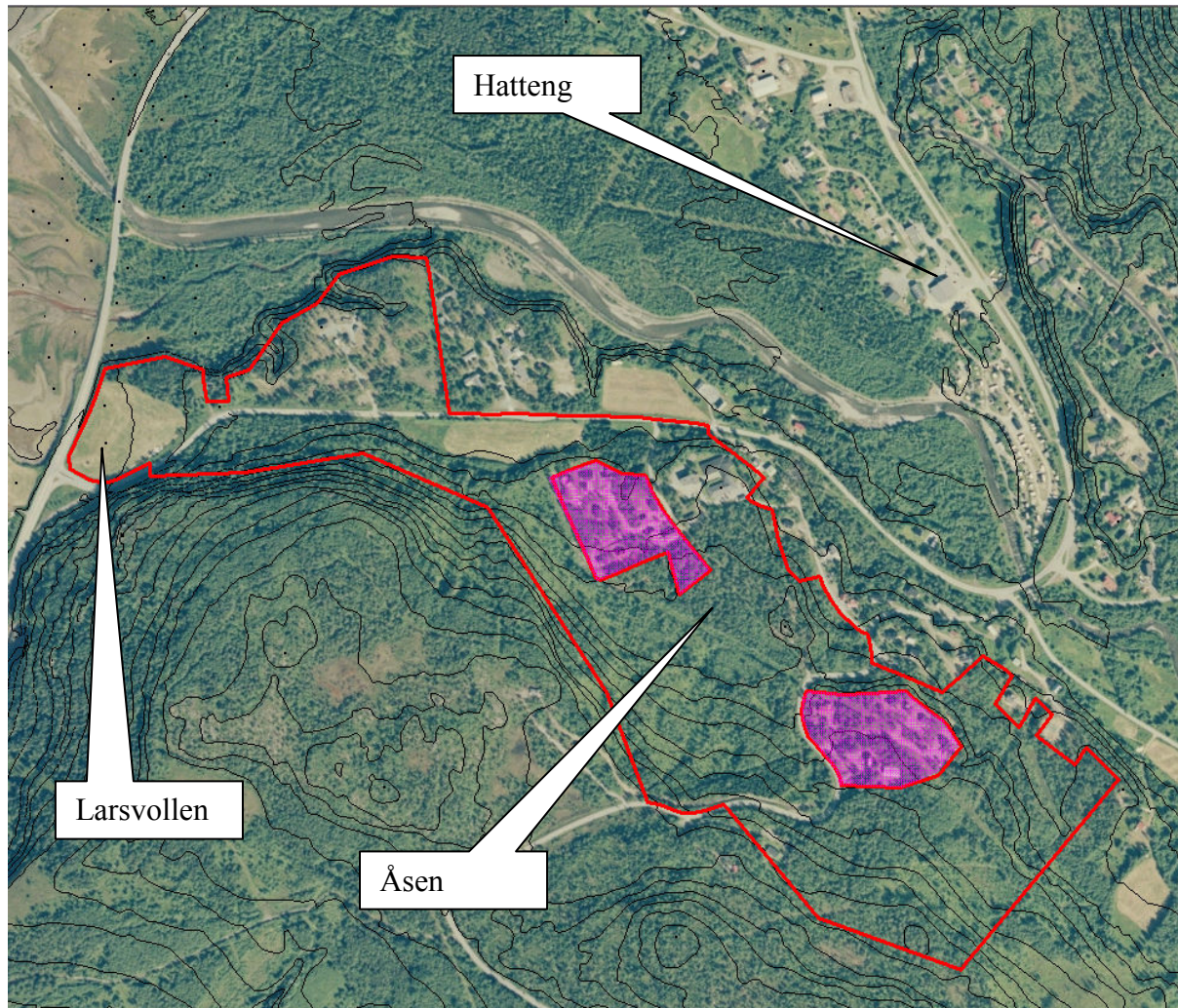
I Storfjord plan- og driftstyre i 2008 i sak 0179 ble det fattet vedtak om at kommunen starter utarbeidelse av reguleringsplan for Åsen.

Viser til vedtak:

*”Styret for drift og utvikling ser at antallet ledige boligtomter er tilfredsstillende på Skibotn med 3 stk og på Kvalhaugen med 9 stk. På Oteren er det i dag 16 ledige tomter i Hansenskogen, noe som anses som tilfredsstillende for noen år framover, under forutsetning av at reguleringsarbeidet med sykkel og gangsti slutføres. Det er 2 områder i kommunen som skiller seg ut med for få ledige tomter i forhold til framtidig behov. På Hatteng er det 8 ledige tomter og på Ellevoll 2 ledige tomter”.*

*”I Hattengområdet er samtaler med grunneiere allerede gjennomført, og Storfjord kommune starter arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan for Åsen umiddelbart. Området som reguleres gjelder ikke-regulerte areal som strekker seg fra vestsiden av fylkesveien opp Åsen og helt opp til og med Larsvollen ved E6. Tidligere vedtatt reguleringsarbeid ved Åsen omsorgssener tas med i denne reguleringen. Reguleringsarbeidet slutføres i løpet av 200”.*

## 1.4 Planavgrensning



Figur 1 Forslag til planavgrensning er markert ut med rød strek. Områder med rosa skravur viser areal som er regulert og som ikke vil inngå i planen.

## 1.5 Lovgrunnlaget

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.

Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000.

Lov om vern mot forurensing og om avfall av 13. mars 1981.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) 19.juni 2009

Lov om friluftslivet av 28. juni 1957.

Lov om kulturminner av 10. juni 2005.

RPR barn og unge i planleggingen

RPR areal og transport i planleggingen

RPR for vernede vassdrag

RPR Universell utforming

## 1.6 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

Kommuneplanens arealdel for Storfjord kommune 2007-2019

Registreringer og rapport om biologisk mangfold for Storfjord kommune.

## 2.1 Organisering

Planleggingsarbeidet vil bli utført av plan- og næringsavdelingen i Storfjord kommune. Kommunen vil samarbeide med grunneier Kristen Are og Hege Figenschau.

## 2.2 Fremdrift

- Varslet om oppstart av planarbeid i løpet av juli/august måned 2010. Planprogram vil samtidig bli lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
- Fastsetting av planprogram okt. - nov. 2010
- 1. gangs behandling av planforsalg i Storfjord plan- og dritstyre høsten/vinter 2010.
- Legge ut planforslag med KU til offentlig ettersyn i 6 uker feb. - mars 2011
- 2. gangs behandling av planforsalg i Storfjord plan- og dritstyre vinter 2011.
- Egengodkjenne reguleringsplan i kommunestyre april 2011.
- Kunngjøre vedtatt reguleringsplan

## 2.3 Medvirkning

Arbeidet vil følge planprosessen i henhold til plan- og bygningsloven 2008.

- Alle naboer, festere, sektormyndigheter og berørte fagmyndigheter og andre berørte vil få varsel om:
  - Oppstart av planarbeid.
  - Varsel om planforslag ute til offentlig ettersyn.
  - Varsel om kunngjøring av vedtatt plan.
- I tillegg vil det bli varslet i avis og på kommunens hjemmeside.
- Fagmyndigheter tas med i samråd i forhold til konsekvensutredning og planarbeid.
- Kommunen vil ha "åpent kontor" en gang i løpet av planprosessen.

## 2.4 Utredningsbehov i planprosessen

Planarbeidet er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger 26. juni 2009.

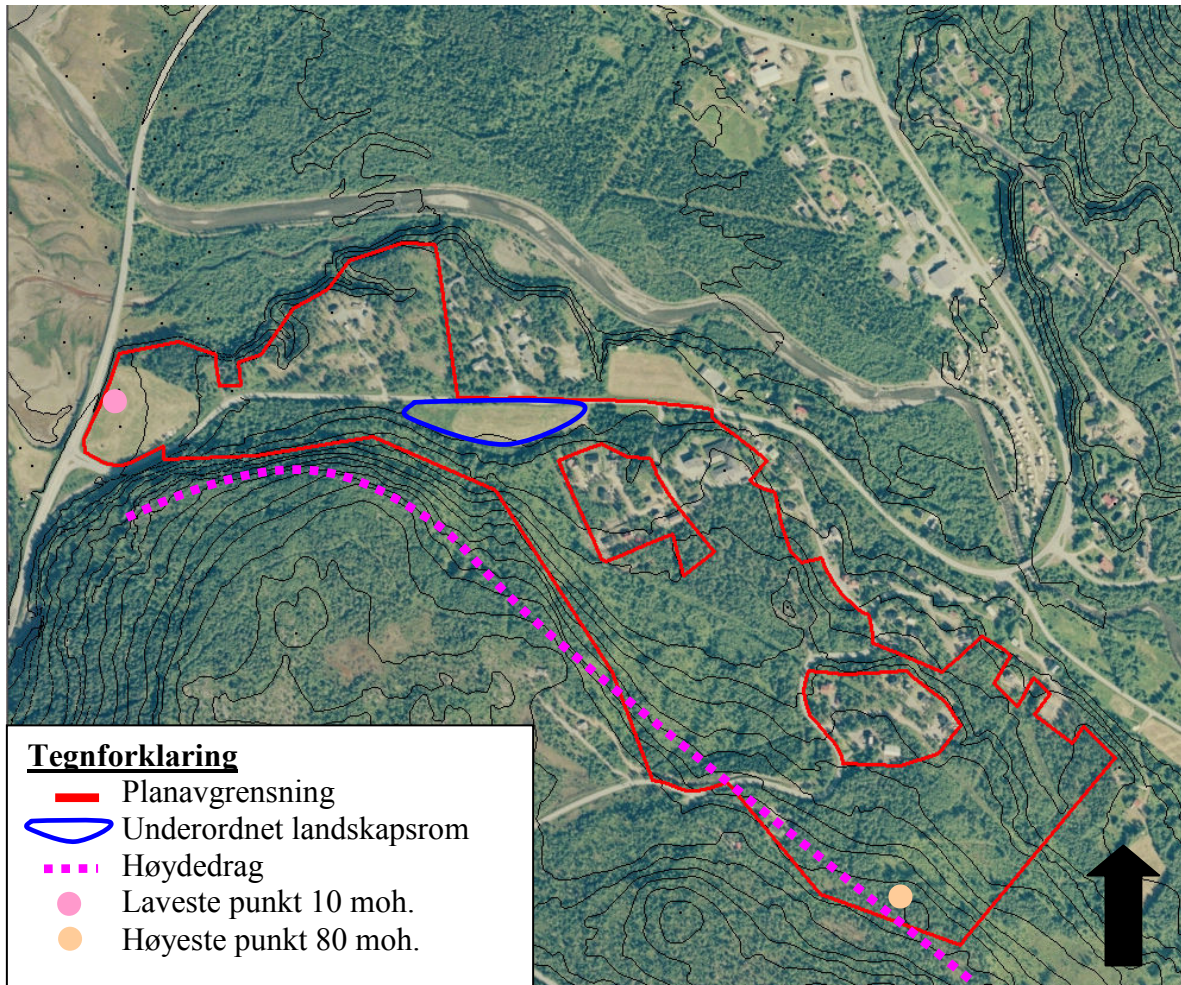
Større deler av planområdet ligger utenfor eksisterende arealplan. Tiltaket/planområdet faller dermed inn under krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 2 f), Vedlegg I pkt.2:

*"Områderegulering av hytte- og boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan"*

I forskriften står det videre at en skal vurdere tiltaket i forhold til hvilke virkninger det har for miljø og samfunn.

### 3. Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Landskap



Figur 2 Landskapsinformasjon.

Planområdet er todelt med et høydedrag i sør og med et plant område i nord. Avgrensinga går i underkant av dette høyderaget og heller svakt til bratt ned til et tilnærma flatt område i nord. Utenfor planavgrensinga i nord faller terrenget bratt ned mot Kitdalselva. Det flate området danner en terrasse og er avsetninger etter tidligere bre aktivitet. Høyeste punkt med ca 80 moh. finner en i sørøst, mens laveste punkt med 10 moh. finner en på Larsvollen i vest. Hattefjellet i nordøst, Mannfjellet i øst og Cavkosvarri i sør rammer inn planområdet og er det overordna landskapsrommet. En finner noen få andre landskapsrom i planområdet, men disse er sterkt underordnet. Se fig. 2.

#### 3.2 Arealbruk

Planområdet dekker totalt 358 daa. Innenfor planområdet er det 2 areal som i dag er regulert og som har blitt trukket ut fra total daa. LNF område dekker mesteparten av dette området og består av løvskog, noe furuskog og litt granskog. I tillegg har en noe bebyggt areal samt vegareal. Se fig. 3 arealbruk

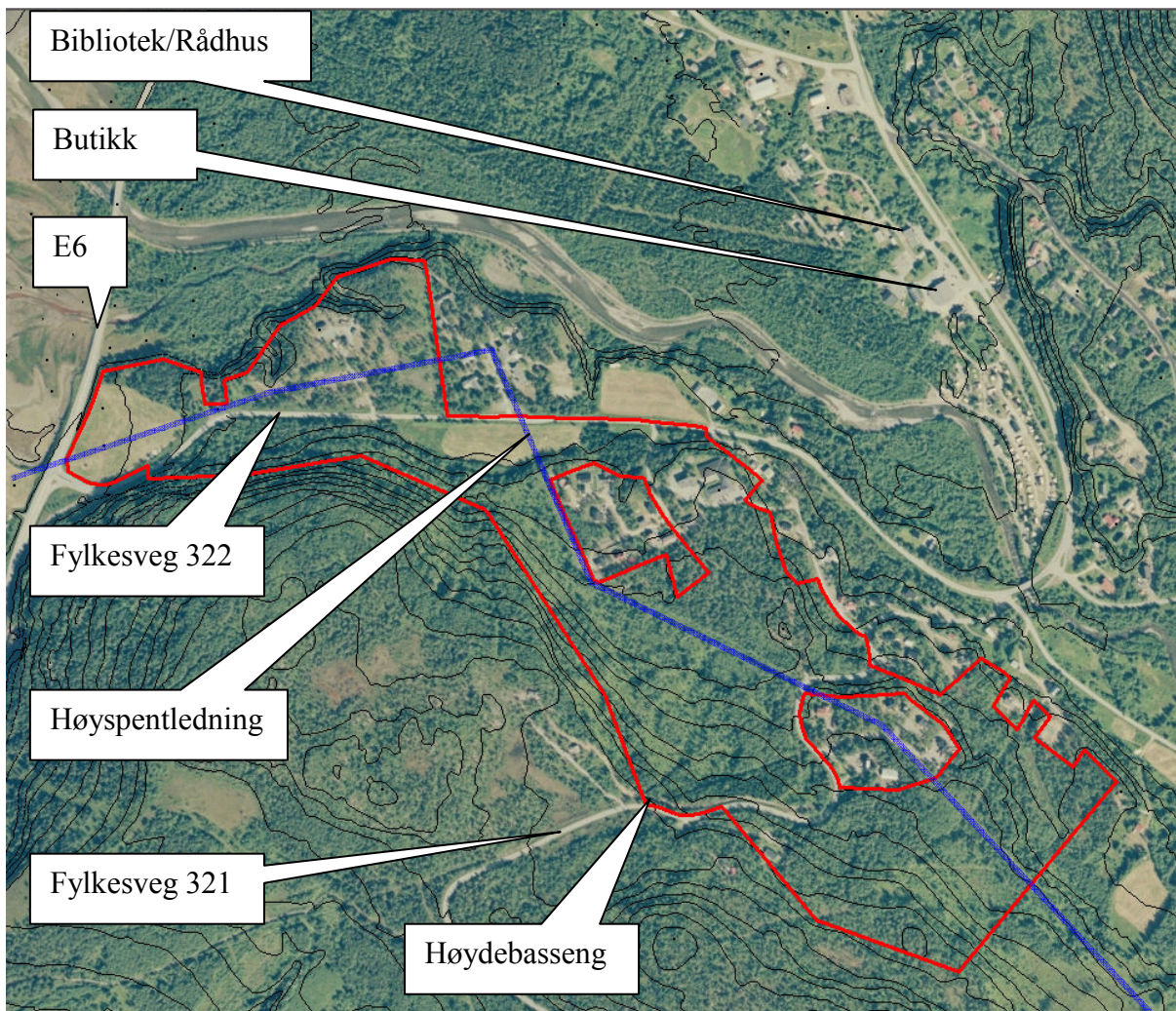
Arealbruk	Daa	Daa utenfor arealplan
LNF, dyrka mark	23	23
LNF, skog	300	124
Bebyggd areal	12	12
Annet	23	
Totalt	358	159

Figur 3 Arealbruk

### 3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur

Innenfor planområdet går det 2 fylkesveger. Disse 2 deler planområde inn i 3 hoveddeler. Fylkesveg 322 strekker seg fra E6 i vest og til Kitadalselva øst, mens fylkesveg 321 strekker seg fra Kitadalselva i nord og opp mot høydebassenget i sørvest. Gjennom hele planområdet går det høyspentledning. Denne deler planområdet i 2 hoveddeler.

Planområdet ligger nærme Hatteng sentrum med kort veg til skole, barnehage, butikk og bibliotek. Butikk og bibliotek ligger nærmest og er bare 1 km unna, mens skole og barnehage ligger ca 1,5 km unna.



Figur 4 Oversiktskart over tekniske strukturer.



#### 4. Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

I tabellen under er det gitt en oversikt over viktige problemstillinger i planarbeidet. Det framgår av tabellen hvilke tema som anses som hovedproblemstillinger, som vil bli særlig grundig belyst gjennom seinere konsekvensutredning (KU) etter plan- og bygningsloven, og øvrige tema som vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

NR	Tema	Planbeskrivelse	KU
1	Biologisk mangfold	X	
2	Landskap	X	
3	Landbruk		X
4	Kulturminner og kulturmiljø		X
5	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. Pbl. § 4-3	X	
6	Forurensning	X	
7	Bygningsmiljø og estetikk	X	
8	Teknisk infrastruktur		X
9	Nærmiljø/bomiljø		X

Figur 5 Oversikt over utredningsbehov.

 Planbeskrivelse       Konsekvensutredning

##### 4.1 Biologisk mangfold

Det er foretatt registreringer av biologisk mangfold i kommunen. Dette arbeidet vil bli lagt til grunn for å vurdere planområdet i forhold til biologisk mangfold. Det blir også viktig å vurdere hensynet til tilgrensende naturreservat i vest ved Larsvollen og E6. Dette ligger på andre siden av E6 og utenfor planområdet, men bør tas med i planleggingen.

##### 4.2 Landskap

Området består av middels bratt terreng i sørlig del av planområdet til helt flatt terreng i nedre og nordlige del av planområdet. For deler av øvre Åsen vil det kreves mindre terrenginngrep, men ikke av vesentlig karakter siden det kun er snakk om etablering av småhusbebyggelse. Innenfor dette området vil en heller ikke få bygg som ligger i silhuett. På de flattere partiene ved Åsen og Jovollen kreves små inngrep i terrenget, men på Jovollen kan bebyggelsen ligge i silhuett hvis en ser fra E6 og opp mot sørøst. Planområdet er nordvendt, men ligger relativt fritt og mange av tomtene vil få god utsikt mot fjorden i nordvest. Solforholdene vil være relativt gode for området og sola vil gå "klar" fra fjellene rundt i store deler av sommer halvåret.

##### 4.3 Landbruk

Innenfor planområdet er det 23 daa med dyrka mark fordelt på 2 teiger. Arealene er i drift og blir brukt som slåttemark. Konsekvens av utbygging vil være tapt dyrket mark.

##### 4.4 Kulturminner og kulturmiljø

På riksantikvarens sin kulturminnesøk er det registrert et kulturminne innenfor planområdet. Dette minnet er i dag automatisk fredet og består av rester etter et tjærebrenningsanlegg. Anslått datering er etterreformatorisk tid (etter 1537). Det ligger ikke flere registreringer inne på denne siden. Det er videre registrerte 1 sefrak hus, samt en registrert sefrak ruin (muligens fjernet objekt) ved Åsen omsorgsenter (kilde; miljøstatus Norge). Disse vil bli tatt med i planarbeidet.

For å få bedre oversikt vil det bli foretatt befaringer og fagmyndigheter vil bli kontaktet.

#### **4.5 Beredskap og ulykkesrisiko**

Ved utarbeidelse av plan vil det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i henhold til pbl § 4-3. Område med fare, risiko og sårbarhet vil bli avmerket på plan som hensynsoner.

Det er ikke registrert ras (snø og stein), radon eller kvikkleire ansamlinger innenfor planområdet i følge NGU sin hjemmeside. Det er heller ikke blitt registrert noen ulykker som kan knyttes opp mot dette.

Det går kun mindre bekker gjennom planområdet og fare for flom er derfor lite sannsynlig. Laveste punkt på planområdet er ved Larsvollen og ligger 7 meter over havnivå. Innenfor planområdet går det høyspent ledning. Se figur over. Denne ledningen vil legge noen begrensinger på hvordan en velger å legge husene.

#### **4.6 Forurensing**

Det er ikke støy- og luftforurensing, bygningsavfall eller klimagassutslipp utenom normalt for området. Det er ikke registrert forurensing i grunnen for planområdet (kilde; SFT).

#### **4.7 Bygningsmiljø og estetikk**

Store deler av planområdet er ubebygget og tilpassing til eksisterende bebyggelse vil ikke i så stor grad være nødvendig. Enkelte områder er bebygget men har ikke en særegen byggeskikk. En ønsker imidlertid å få boliger som tilpasses hverandre i mer eller mindre grad slik at en får samme utviklingsretning.

#### **4.8 Teknisk infrastruktur**

Av nødvendig infrastruktur som må etableres er veg, vann og avløp og strøm. Det finnes en del av dette fra før av. Blant annet fra øvre Åsen og høydebassenget går det i dag ny vannledning. Denne vannledningen vil mange av boligene kunne koble seg opp mot. Det er også strømførende ledning i området som også kan brukes.

For å få en godt utbygget boligfelt der en best utnytter etablert infrastruktur vil en lage rekkefølgebestemmelser. Som for eksempel at det ikke vil bygges på et nytt område før en har fått solgt 70 % av et område. På den måten kan en bedre forsvare økonomisk etableringa av infrastrukturen for hvert enkelt område. Andre rekkefølgebestemmelser kan være at det skal legges asfalt på vegen når 70 % av alle husene i et område er solgt/utbygget.

Forslagene på rekkefølgekrav over er bare forslag og vil justeres etter nærmere vurderinger. Ellers vil det også komme andre rekkefølgekrav, men dette er ennå ikke avklart.

#### **4.9 Nærmiljø/Bomiljø**

Området et lokalisert nærme skole, barnehage og andre servicetilbud som butikk, bibliotek og rådhus. Lekeplasser vil bli etablert der det egner seg og i henhold til plan- og bygningsloven. I tillegg er det kort veg (1,5 km) til skole der en har idrettsanlegg. Det vil trolig også bli etablert gang- og sykkelveg over Kitdalselva som vil føre til at vegen til skole og idrettsanlegg blir kortere. Naturområder vil bli nedbygd, men Hatteng omegn har store arealer med friluftareal og en eventuell utbygging vil ikke ha store konsekvenser for nærmiljøet.

### **6. Beskrivelse av planforslaget**

En ønsker med denne planen å tilrettelegge for boligbygging. Dette vil føre til at en mister noe av LNF områdene i nærheten til tettstedet Hatteng. Det er spesielt natur- og friluftsområder som vil bli berørt, men også noe landbruksareal. Det er foreløpig ingen konkrete planer for hvordan en ønsker å planlegge boligarealet, men at mesteparten av planområdet vil bli tilrettelagt for boligbygging. Det vurderes også om landbruksarealet ved Larsvollen og E6

skal omdisponeres til næringsareal, men dette vil en nærmere vurdere i konsekvensutredninger.

## **7. Alternative planforslag**

En kan ”fortette” innenfor eksisterende boligareal. Dette kan muligens løse mangelen på boligtomter på kortere sikt. Hvor attraktive disse tomtene blir, er usikkert.

### **Kildehenvisning**

- Plan- og bygningslove 2008
- Forskrift om konsekvensutredning 2009
  
- Dirnat.no
- Ngu.no
- Riksantikvaren.no
- Nve.no
- Miljostatus.no
- Klif.no
- Statkart.no