



Arkiv: FA-L12  
JournalpostID: 23/7973  
Saksbehandler: Joakim Stensrud  
Nilsen  
Dato: 22.08.2023

## Saksframlegg

Utvalgsnummer	Utvalg	Møtedato
42/23	Miljø,- plan og driftsstyret	01.09.2023

### Reguleringsplan for utvidelse av Skoleveien boligfelt - Skibotn 1.gangs behandling PlanID 2022001

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1. PLankart Skoleveien, 27.06.23
- Vedlegg 2. Bestemmelser detaljregulering Skoleveien, rev. 23.08.23
- Vedlegg 3. Beskrivelse detaljregulering Skoleveien, Skibotn, rev. 22.08.23
- vedlegg 4. ROS analyse Skoleveien, 28.06.23
- Vedlegg 5. Uteromsplan, 10.05.23
- Vedlegg 6. Trafikkvurdering, 24.01.23
- Vedlegg 7. Energi- og bærekraftsnotat , 23.05.23
- Vedlegg 8. Støyutredning Skoleveien Storfjord med vedlegg, 30.03.23
- Vedlegg 9. Geoteknisk vurderingsrapport Skoleveien , Storfjord kommune, 15.03.22
- Vedlegg 10. Notat oppstart planarbeid 2022

#### SAMMENDRAG

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Storfjord kommune utarbeidet forslag til reguleringsplan for området mellom Skoleveien og Gammelveien i Skibotn. Planen er navnsatt til reguleringsplan for Skoleveien.

Bakgrunnen for planen er kommunens ønske om å tilrettelegge for boligbygging i Storfjord. Behovet for nytt boligfelt i Skibotn har oppstått som følge av stor byggeaktivitet de siste årene, og de kommunale boligfeltene i Skibotn nærmer seg fullt utnyttet. Planforslaget tilrettelegger for 107 nye boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og minihus.

Reguleringsområdet inngår delvis i kommunens festeareal fra Statskog. Resterende areal er i størst grad eid av Statskog. Det foreligger en intensjonsavtale mellom kommunen og Statskog om dette arealet som sikrer mulighet for direkteavtale mellom Statskog og private festere. Arealene nærmest Gammelveien er privateid, her vil reguleringsplanen omgjøre status fra LNFR til boligformål med egne bestemmelser. Dette tilrettelegger for fortetting ved fradeling og bygging i privat regi.

Miljø-, plan -, og driftsstyret skal ta stilling til om planforslaget samsvarer med ønsket utvikling av området, og da vedta denne til høring og offentlig ettersyn. Dersom planen ikke samsvarer med ønsket utvikling og større justeringer ønskes, må planen returneres for videre arbeid i administrasjonen. Planforslaget vil legge føringer for kostnader ved gjennomføring av planen.

## KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING TIL VEDTAK

Storfjord kommune fremmer forslag til reguleringsplan for Skoleveien PlanID 2022001 med tilhørende dokumenter, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

### Miljø,- plan og driftsstyret 01.09.2023:

#### Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble tatt opp til votering  
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### MPD- 42/23 Vedtak:

Storfjord kommune fremmer forslag til reguleringsplan for Skoleveien PlanID 2022001 med tilhørende dokumenter, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

#### SAKSOPPLYSNINGER

For fullstendig beskrivelse av planforslaget vises til *vedlegg 3 Beskrivelse detaljregulering Skoleveien, Skibotn 28.06.23*.

Planen skal legge til rette for at private parter kan feste byggeklare boligtomter gjennom kommunen og Statskog. Det er liten aktivitet fra private aktører for etablering av boligfelt, dermed ser kommunen det som nødvendig å drive utvikling av boligfelt med tilhørende infrastruktur. Per i dag er det ett aktivt privateid boligfelt i kommunen (Hottiveien), samt én privat reguleringsplan under behandling for det private boligmarkedet (Larsvollen).

Fra kommunens side er det gjennom oppstartsfasen og løpende dialog gitt innspill ut fra kjente forhold og politiske ønsker fastsatt i KPA eller gjennom andre saksbehandlinger. Tema som overvannshåndtering, type bebyggelse, og annen bruk av området har kommunen gitt innspill på. Ellers har konsulentene i stor grad hatt frie forslagsmuligheter til utforming og arealbruk. Dette har resultert i et forslag med stort fokus på å skape boligområder med tilrettelegging for store fellesarealer for bruk av nabolag(ene). Forslaget tilrettelegger for å gi lite gjennomkjøring ved oppdeling i to(tre) tun, og kan dermed skape rolige boforhold. Mulighetene for friluftsliv ivaretas på en god måte med ivaretagelse av dagens turstier og ingen hindringer for gjennomgående fot-trafikk.

#### Andre direkte berørte av planforslaget:

Forholdet til private eiere direkte berørt av planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen, i tillegg ønsker administrasjonen å påpeke enkelte konsekvenser for disse:

#### Fortau, vegareal og VA langs Gammelveien:

I planforslaget er det regulert inn fortau langs Gammelveien fra Olderelva og vestover. Traseen ansees som gunstig å avsette til formålet for fremtidig behov både for forholdet til myke trafikanter, men også behov for areal til etablering av vann- og avløpsnett. Arealer i planen definert til offentlige formål vil medføre behov kommunalt oppkjøp. Langs Gammelveien gjelder dette utvidelse av vegareal på begge sider av veien, fortau på nordre side av veien, og areal til ny pumpestasjon.

#### Endret planstatus for private eiendommer langs Gammelveien:

Flere private eiendommer langs Gammelveien vil i planforslaget få endret status i forhold til dagens plansituasjon. Området er i dag LNFR(Landbruk-, natur-, friluft-, samt reindriftsområde), og vil i

planforslaget bli endret til boligformål. Det vises til områdene BF1-5 og B1. Kommunen anser dette som en ønsket utvikling som vil gavne de private eierne i området. Reguleringsplanen gir de private eierne rettslig grunnlag for fradeling av flere boligtomter, og fortetting av sine arealer. Reguleringsplanen vil også medføre at andre tiltak, som oppføring av garasjer, uthus etc. kan gjennomføres uten behov for dispensasjoner fra arealformål.

Innenfor BF3 er det etablert en hundegård på egen tomt. Fradeling ble innvilget med dispensasjon fra KPA(kommuneplanens arealdel) til næringsformål med beskrevet bruk som hundegård i 2015. Det ble ikke gitt negative merknader fra parter eller naboer. Hundegården vil, som plandokumentene beskriver, være et støyelement som ikke er forenlig med full utbygging av boligområdet. Kommunen har i januar 2023 mottatt et skriv fra naboer og andre med klage på støy fra hundegårder langs Gammelveien. Reguleringsplanen vil legge føringer for tomta og etablering av tiltak og bruk. Administrasjonen foreslår som beskrevet i plandokumentene at kommunen sammen med hjemmelshaver finner alternativ til lokalisering for en forsvarlig drift av hundeholdet utenfor tettbygde område.

#### Vann og avløp:

I planforslaget er løsninger for vann og avløp skissert. Egen prosjektering vil være nødvendig. Løsninger medføring av avløp langs gammelveien vil åpne muligheter for avløpsnett ut over planområdet. Eksisterende bebyggelse tilgrensende planområdet vil med enkle tiltak kunne knytte seg på offentlig avløpsnett, og utvidelse av avløpsprosjektet eller flere byggetrinn, kan gi bebyggelsen langs Gammelveien (øst og vest for Olderelva) mulighet til tilknytning på offentlig avløpsnett. Kommunen er kjent med at området har utfordringer til etablering og drift av mindre private avløpsløsninger som følge av grunnforhold og høy grunnvannstand. Dette gjelder ca. 40-50 boliger(helårs og fritid) og Strandbu Camping.

#### **Økonomiske konsekvenser av planforslaget:**

Plankostnader er ført som eget prosjekt i 2023. Rammen på kr. 1 000 000,- er brukt opp, og endringer i planforslag vil medføre behov for ekstrabevilgninger. Administrasjonen vil be om ekstrabevilgning for å dekke MVA og saksbehandlingsgebyr i planprosjektet da dette ikke er tatt høyde for i opprinnelig budsjett. Dette gjøres gjennom egen sak til formannskapet.

Arealutnyttelsen i planforslaget vil kunne være høyere med mindre fellesarealer, friområder og lavere hensyn til berørte parter. Endringer i tråd med dette vil kunne gi et plan med flere boenheter og lavere kostnad per boenhet ved etablering av infrastruktur. Samtidig vil dette kunne gå på bekostning av attraktivitet og bomiljø i planområdet.

Det foreligger ikke beregninger på kostnader for utbygging av boligfeltet. Kostnader vil innbefatte prosjektering og utførelse av:

- Nedlegging av høyspentkabel
- Etablering av veginfrastruktur inkludert tiltak for myke trafikanter
- Vann og avløp
- El-forsyningsnett inkludert trafo for ny bebyggelse
- Fiber (kommunal eller privat kabel)
- Overvannshåndtering
- Lek og uterom
- Oppkjøp av arealer/kompensasjon for direkte berørte parter
- Prosjektledelse og andre administrative kostnader

Utbygging og investering vil måtte fremmes som egen sak.

#### **Samlet vurdering:**

Planen vil imøtekomme kommunens behov for boligtomter i området. Planområdet er godt egnet til formålet med sin topografi og beliggenhet i umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner. Det foreligger interessekonflikter knyttet til den etablerte hundegården og kommunens ønskede utvikling av området. Utbygging av kommunal infrastruktur i planområdet gir gode muligheter for utvidet utnyttelse fremover.

Med bakgrunn i redegjørelsen over og vedlagte plandokumenter anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.