



Arkiv: PlanID-2020001,
Plannavn-Larsvollen
boligområde,
PlanType-35, GBNR-
52/6
JournalpostID: 23/4278
Saksbehandler: Joakim Stensrud
Nilsen
Dato: 15.05.2023

Saksframlegg

Utvalgsnummer	Utvalg	Møtedato
30/23	Miljø,- plan og driftsstyret	25.05.2023

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Larsvollen boligområde - planid 2020001

Vedlegg:

01 Planbeskrivelse
Larsvollen boligområde_230317_A2_1000
02 Planbestemmelser
Miljøtiltak Kitdalselva 10902
Jordforsk 2005
Varsl om oppstart
Innspill til oppstartsvarsel
Forprosjekt miljøtiltak Kitdalselva 10902
Geoterra geoteknisk undersøkelse
REFERAT FRA FORHÅNSKONFERANSE red

Sammendrag

Storfjord kommune har mottatt et privat planforslag for boligområde B18 (Larsvollen) på Hatteng. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og anbefales lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget tilrettelegger for bygging av inntil 15 boenheter.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Miljø-, plan-, og driftsstyret fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Eventuelle justeringer og rettinger i planforslag som følge av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn, skal utføres av forslagsstiller før 2.gangs behandling i utvalget.

Miljø,- plan og driftsstyret 25.05.2023:

Behandling:

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

MPD- 30/23 Vedtak:

1. Miljø-, plan-, og driftsstyret fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Eventuelle justeringer og rettinger i planforslag som følge av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn, skal utføres av forslagsstiller før 2.gangs behandling i utvalget.

Saksopplysninger:

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Larsvollen boligområde er mottatt fra Nikloai Sabel (forslagsstiller).

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 16.02.2023.
- Reguleringsbestemmelser datert 15.05.2023.
- Planbeskrivelse datert 15.05.2023

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Eiendomsforhold

Berørt hovedeiendom er 52/6. Hjemmelshavere i området er Hege S. Figenschau og Kristen Are Figenschau. Noe vegareal for fylkesveg 7930 er berørt, men uten endringer.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrkbart areal på om lag 32 dekar.

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende plan viser området avsatt til boligbebyggelse med navn B18. Kommuneplanen med bestemmelser kan leses på kommunens nettsider:

<https://www.storfjord.kommune.no/arealplanen.547626.no.html>

Eventuelle avvik fra gjeldende plan er beskrevet i planbeskrivelsen, enkelte fremheves under:

1. Arealbestemmelse for ett boligområde BF1
 - a. KPA tilsier maks størrelse for boligtomter på 2000 m². Området er 5,5daa. I bestemmelser er det satt at det kan bygges inntil 4 boenheter på BF1, dermed blir areal per boenhet innenfor styringslinjene i KPA.
2. Avløpshåndtering
 - a. Det ønskes mulighet for separat anlegg for avløpshåndtering på BF1. Dette må omsøkes som utslippssøknad jamfør forurensningsforskriften § 12. Planbestemmelser åpner for slik løsning dersom utslippstillatelse kan innvilges, ved frafall av slik løsning vil tilknytning til offentlig nett pålegges.

- Bestemmelser om forbud for parkering/vinterlagring av campingvogner og lignende, samt begrenset bygningsstørrelse, utforming og materialvalg, er noe strengere enn de generelle bestemmelse i plan- og bygningsloven. Bestemmelsene er satt ut fra forslagstillers ønsker om arealutnyttelse og estetikk på området.

Andre avvik:

- Plankart samsvarer ikke håndbok 100 angeående vegbredde.
 - Mindre justering som må korrigeres før 2.gangs behandling.

Innkomne merknader til planoppstart

Forslagstiller varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 19.03.21 og kunngjorde det i avisa Framtid i Nord. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er av generell veiledning fra offentlige instanser. Lokale innspill bemerket forholdet til Kitdalselva og krigsminner.

Forslagsstiller har ivaretatt innspillene og svart disse ut i stor grad gjennom planbeskrivelse, og utforming av kart og bestemmelser.

Andre aktuelle saker i området:

Hatteng Sentrumsplan

Kommunen har en pågående planprosess for områdeplan Hatteng sentrumsplan. Hele foreslåtte plan i denne saken inngår i sentrumsplanens avgrensning. Foreløpig skisse til områdeplanen vil avsette B18 som område med krav til detaljregulering, og vil dermed samsvare med planinitiativet. Områdeplanen vil ha fokus på myke trafikanter, og vil se på mulighetene for å etablere trygg skolevei også forbi foreslåtte planområde. Dette er ikke satt som premiss i pågående planprosess for detaljreguleringa.

Vurdering:

Reguleringsplanforslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanens arealdel, og dermed kommunestyrets ønskede utvikling av området. Avvikene fra overordnet planverk nevnt ovenfor er av beskjed art, og avklaringene tilsier at planforslaget kan behandles som i tråd med kommunestyrets vedtak om ønsket arealbruk.

Infrastruktur:

Veg

- Det reguleres ikke offentlig veg i planområdet, annet enn eksisterende fylkesveg. Alle adkomstveger reguleres til felles formål, som skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av et privat veilag i form av en nabolagsforening.

Vann og avløp

- Kommunen har vann i planområdet. Det må vurderes før utbygging om tilkobling til eksisterende pumpeledning tillates, eller om kommunen anlegger tilførselsledning med leveranse fra høydebassenget på Åsen til området. Alle boenheter skal ha offentlig vannforsyning.
- Avløpssituasjonen for planområdet må løses med nytt pumpehus innafor planområdet, med tilknytning til øvrig avløpsnett ved avkjørsel til Åsen omsorgssenter. Utbyggingsavtale og gjennomføring må avtales mellom kommunen og utbygger før oppstart. BF1 har mulighet for å søke separat løsning jamfør reguleringsbestemmelser.
 - Ved utbygging av offentlig avløpsnett vil kommunen måtte vurdere tilknytningsplikt for eksisterende bebyggelse på "Borgen" (Larsvollen 3,5,6,7,9,11,13,17,19,21)

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget for detaljregulering for Larsvollen boligområde 2020001, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.