

Kvæenangen kommune

Detaljreguleringsplan for Stormo 2 boligfelt, Burfjord



Fig 1 Bilde fra planområdet

Planbeskrivelse

Tittel: **Detaljreguleringsplan for Stormo 2 boligfelt, Burfjord**

Forfatter(e): Per-Olav Bye, arealplanlegger

DAKer(e): Ann Ellen Karlsen

Oppdragsnr.: 9863

Oppdragsgiver(e): Kvæningen kommune

Rapportstatus: Forslag til detaljreguleringsplan

Tilgjengelighet: Åpen

Oppdragsansvarlig: Per-Olav Bye

Kvalitetssikrer(e): Tom Langeid, landskapsarkitekt

Antall sider: 25 sider pluss vedlegg

Filreferanse: E:\9863 STOR\Dokumenter\Avd-PU\2-Planforslag

Adresser: **Barlindhaug Consult AS**
Postadresse: 9291 Tromsø
Besøksadresse: Sjølundveien 2
Telefon: 77 62 26 00
Telefaks: 77 62 26 99
Epost: firmapost@barlindhaug.no
www.barlindhaug.no

Innholdsfortegnelse

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INNLEDNING | 5 |
| 1.1 | Bakgrunn | 6 |
| 1.2 | Gjeldende regulering | 6 |
| 2. | PLANPROSESSEN..... | 7 |
| 2.1 | Forhåndsvarsling og kunngjøring | 7 |
| 2.2 | Uttalelser og merknader | 8 |
| 3. | OVERORDNETE PLANER OG BESLUTNINGER | 11 |
| 3.1 | Kommunale planer..... | 11 |
| 4. | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET | 13 |
| 4.1 | Beliggenhet..... | 13 |
| 4.2 | Landskap | 13 |
| 4.3 | Klima..... | 14 |
| 4.4 | Eiendomsforhold..... | 14 |
| 4.5 | Trafikale forhold..... | 14 |
| 4.6 | Teknisk infrastruktur | 15 |
| 4.7 | Forurensning | 16 |
| 5. | FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN..... | 17 |
| 5.1 | Generelt..... | 17 |
| 5.2 | Arealbruksformål | 18 |
| 5.3 | Bebyggelse og anlegg | 18 |
| 5.4 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur..... | 19 |
| 5.5 | Landbruks- natur- og friluftsmål | 19 |
| 5.6 | Topografi / landskapstrekk | 19 |
| 5.7 | Klima..... | 19 |
| 5.8 | Utforming og estetikk..... | 20 |
| 5.9 | Grunnforhold..... | 20 |
| 5.10 | Risiko og sårbarhet..... | 20 |
| 6. | KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET..... | 20 |
| 6.1 | Reg.plan – kommunedelplan | 20 |
| 6.2 | Kulturminner | 20 |
| 6.3 | Topografi / landskapstrekk | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.4 | Klima..... | 20 |
| 6.5 | Grønne interesser..... | 21 |
| 6.6 | Veg og trafikkforhold..... | 21 |
| 6.7 | Miljø | 21 |
| 6.8 | Offentlig kommunikasjon / kollektivdekning..... | 21 |
| 6.9 | Vann og avløp | 21 |
| 6.10 | Energi | 22 |
| 6.11 | Privat og offentlig servicetilbud..... | 22 |
| 6.12 | Risiko og sårbarhet..... | 22 |
| 6.13 | Telefoni og fiberoptikk | 22 |
| 6.14 | Juridiske / økonomiske konsekvenser for kommunen..... | 22 |
| 6.15 | Opparbeidingsavtale..... | 22 |
| 6.16 | Utbyggingsavtale | 22 |
| 7. | VEDLEGG | 22 |

1. INNLEDNING

Forslag til detaljreguleringsplan for Stormo i Burfjord omfatter et areal som er definert i tilbudsforespørsel fra Kvæningen kommune.



Fig 2. Oversiktskart



Fig. 3 Situasjonsskart, utstrekning av planområdet merket med stiplet linje.

1.1 Bakgrunn

Planområdet omfatter et areal som i kommuneplanen er avsatt til friområde ved Stormo og Burfjord syd boligområde.

Kommunen ønsker å utvide tilbudet til psykisk utviklingshemmede og har i forbindelse med investeringsbudsjettet vedtatt oppstart for nytt bygg.

Det er tre etablerte kommunale boligfelt i området der det fortsatt gjenstår noen tomter før disse er fullbygd, men kommunen ser allikevel behovet for å tilrettelegge for nye tomter.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å regulere areal til boligformål og til innsjø (TPPU). Planområdet ligger inntil et idrettsanlegg, og vil omfatte skiløypetraseer i denne sammenheng.

1.2 Gjeldende regulering



Fig 4 Reguleringsplan Burfjord syd (norøst del), (planen grenser inntil vestre side av Stormo 2).

Reguleringsplan Burfjord syd, (scannet i to deler av kommunen), planen grenser inntil vestre side av Stormo 2. Planen er datert 24.04.92

2. PLANPROSESSEN

Nedenfor gis en kort oppsummering av planprosessen.

2.1 Forhåndsvarsling og kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort av kommunen ved annonse i Finmark Dagblad og Nordlys 21.04.09.



Fig. 5. Annonse m. varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om om igangsatt planarbeid dat. 16.04.09, ble sendt ut av kommunen til angjeldende parter.

Brevet refereres:

”Melding om oppstart av regulering Stormo II

Kommunen ervervet i 2008 et areal på 60 mål i tilknytning til Stormo boligfelt i Burfjord. Området ligger fint til og vegetasjonen består av furuskog og for det meste lyngkledde områder.

I forbindelse med investeringsbudsjettet for 2009 ble det vedtatt oppstart for oppføring av nytt TTPU-bygg, da en ønsker å utvide botilbudet for psykisk utviklingshemmede i kommunen.

Grunnlagsinvesteringer som gjøres her åpner muligheten for å tilrettelegge for boligtomter i det samme området.

Kommunen benevner området som ”Stormo II” og igangsetter utarbeiding av reguleringsplan for nevnte område med vei, vann og avløp til TTPU og nye boligtomter.

Det foreligger 3 alternativer for plassering, men så langt i planprosessen peker alternativ 1 seg ut som den mest hensiktsmessige plasseringen for et nytt TTPU bygg.

Område sør for sentralidrettsanlegget (alternativ 3) kan tenkes utbygd senere med 4-5 tomter. Plassering av disse må ses i sammenheng med eksisterende bruk av området, sentralidrettsanlegg mm.

Synspunkter eller andre forhold som kommunen bør kjenne til, bes sendt Kvæningen kommune, Teknisk/næringsavdeling” skriftlig innen 25.05.2009.”

2.2 Uttalelser og merknader

Under gis et sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar.

Det er mottatt 6 innspill til varslet regulering.

2.2.1 Burfjord IL

Brev datert 13.05.09.

Idrettslaget gir uttrykk for at det er redegjort for planarbeidet i møte 12.05.09 fra administrasjonen, og at en har registrert at idrettsanleggene ikke berøres. En forutsetter at endelige planer heller ikke vil berøre anleggene.

Det ønskes at det tas hensyn til ny løypetrase ved Svingstilla, som en mener er en fornuftig løsning. Det forutsettes at kommunen tar hensyn til oppsetting av de siste lysstolpene som kommer innefor reguleringsområdet.

Det er vedlagt leiekontrakt mellom BIL og grunneier.

Kommentar:

Planforslaget utarbeides i nær dialog med kommunen, og på en måte som gjør at det ikke skapes konflikt med idrettslagets interesser.

Eventuelle økonomiske avtaler mellom kommunen og idrettslaget er et forhold som ikke styres gjennom plan / bestemmelser.

Avtale mellom idrettslag og grunneier, er et privatrettslig forhold som eventuelt overstyres av vedtatt detaljreguleringsplan.

2.2.2 Reindriftsforvaltningen

Brev dat. 11.05.09.

Det opplyses at områdestyret har ikke merknad til oppstart av planarbeidet.

2.2.3 Fylkesmannen i Troms

Brev dat. 20.05.09.

Fylkesmannen legger vekt på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas både med hensyn til eksisterende og planlagte utbygginger.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at det eksisterer en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av byggetillatelse. Er det grunn til å tro at området er utsatt for naturbasert eller menneskeskapt fare, må det innhentes tilstrekkelig fagkyndig uttalelse før utbygging vedtas. Kommunen kan pålegge en utbygger undersøkelsesplikt, samt kostnader med dette.

I forbindelse med igangsetting av påpeker fylkesmannen at risikoområder *må* utredes. Dersom det oppstår skader som kunne vært unngått gjennom en god planprosess, vil kommunen kunne få et økonomisk erstatningsansvar.

Ytterligere merknader kan bli gitt i forbindelse med videre planarbeid.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

Kommunen har i e-post dat 28.09.09 bekreftet at en verken har mistanke om el. kjenner til at det er forurensning i området.

Fra kommunen påpekes det videre at det ikke skulle være nødvendig å gjennomføre en geoteknisk vurdering / undersøkelse, men at dette må gjennomføres mht. dokumentasjon etter gjeldende regelverk i pbl.

Fra kommunen bekreftes det at det ikke skal tillates bebyggelse nærmere høyspentlinje enn det regelverket / forskrift fra Statens strålevern krever.

Fra kommunen kjenner en ikke til at naboskapet til Storelva medfører spesielle restriksjoner mht flom / utrasning. Kommunen vil sende forslag til plan til NVE når den legges ut til offentlig ettersyn.

Bestemmelse vedr. universell utforming er tatt hensyn til i forslag til plan.

Fylkesmannens ROS-skjema fylles ut, det forutsettes at grunnforhold undersøkt før byggetillatelse gi, og at evt. restriksjoner mht. flom / ras er avklart med NVE. .

(Forslaget til plan utløser ikke behov for konsekvensutredning el. utarbeiding av planprogram etter kap. III.)

2.2.4 Statens vegvesen

Brev dat. 25.05.09.

Ut fra foreløpig skisse ser det ut til at området vil ha atkomst via det eksisterende feltet Stormo til kryss mellom kommunal veg og fv. 363. Dette bidrar til å skape et differensiert vegnett hvor atkomstene til boligområdene kanaliseres via samleveger til en atkomst til fylkesvegen.

Burfjord kapell ligger ved dette krysset og har atkomst både til den kommunale vegen og til fv. 863. SVV har tidligere påpekt at kommunen bør vurdere å fjerne atkomsten fra fv. 363 til kapellet for å gjøre krysset mellom kommunal veg og fv. 363 tryggere.

Kommunen bør i sin planlegging ta høyde for et framtidig behov for kollektivtransport og legge til rette for dette i en ny reguleringsplan.

Reguleringsplanen bør ta hensyn til myke trafikkanter ved å legge til rette for g/s veger, ikke bare i planområdet men også langs mye brukte traseer mellom reguleringsområdet og Burfjord sentrum.

Kommentar:

Planområdet er begrenset, det knyttes til og må forholde seg til eksisterende boligområde. Atkomstvegene i planen forutsetter 30 km fartsgrense, som gjør at kommunen ikke ser behovet for å planlegge fortau i tilknytning til disse. Planen har ikke et omfang som gjør det mulig å styre overordnet infrastruktur.

Vedr. atkomst til kirken er dette et forhold som ikke inngår i planområdet og dermed heller ikke kan reguleres i denne planen.

Tilrettelegging for kollektivtransport må gjøres i tiliggende områder, som gir rimelig gangavstand fra angjeldende område. Det synes ikke være behov for kollektivtransport internt i planområdet.

2.2.5 Sametinget

Brev dat. 28.07.09.

Området er befart uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner i området som reguleringen omfatter. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre gjenstander som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes sametinget.

Ved befaring ble det konstatert at to automatisk fredete kulturminner ser ut til å være ødelagt, det dreier seg om id nr. 7744 og 7745 fra den nasjonal kulturminnedatabasen Askeladden. Det bes om at kommunen redegjør for når og hvordan dette har skjedd.

Kommentar:

Anmerkete kulturminner, nr. 7744 og 7745 ligger ikke innenfor planområdet. Kommunens redegjørelse til Sametinget i forhold til disse må gjøres uavhengig av planbehandlingen.

2.2.6 Kulturetaten Troms fylkeskommune

Brev dat. 16.10.09.

Kulturetaten har nå vært på befaring i det aktuelle området, det ble ikke registrert automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. Det ble funnet ei tjæremile i området. Denne er ikke automatisk fredet, men en håper at kommunen vil sette av dette området på en slik måte at den blir bevart. Tjæremila er spor etter kvænsk tjæreproduksjon. Denne startet på 1700

tallet og holdt fram til tiden før 2 verdenskrig.

De nye bygningene må tilpasses den tradisjonelle bebyggelse på stedet når det gjelder materialbruk, takvinkler, fargesetting o.l. Det må også tas hensyn til kulturlandskapet ved plassering av nye bygninger i terrenget.

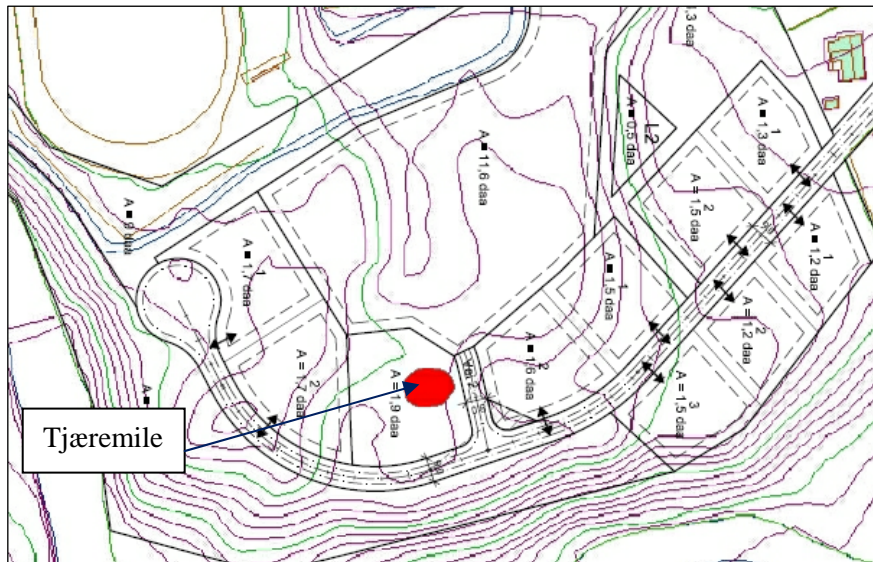


Fig. 6 Tjæremile sett i sammenheng med plan.

Kommentar

Slik tjæremila er registret ligger den i det arealet som er avsatt til parkering. (Se understående kart.) Kommunen ønsker å prioritere bruken av tomta til parkering, som sees i sammenheng med arealet for TPPU.

3. OVERORDNETE PLANER OG BESLUTNINGER

3.1 Kommunale planer

3.1.1 Kommuneplanens arealdel for Kvænangen kommune

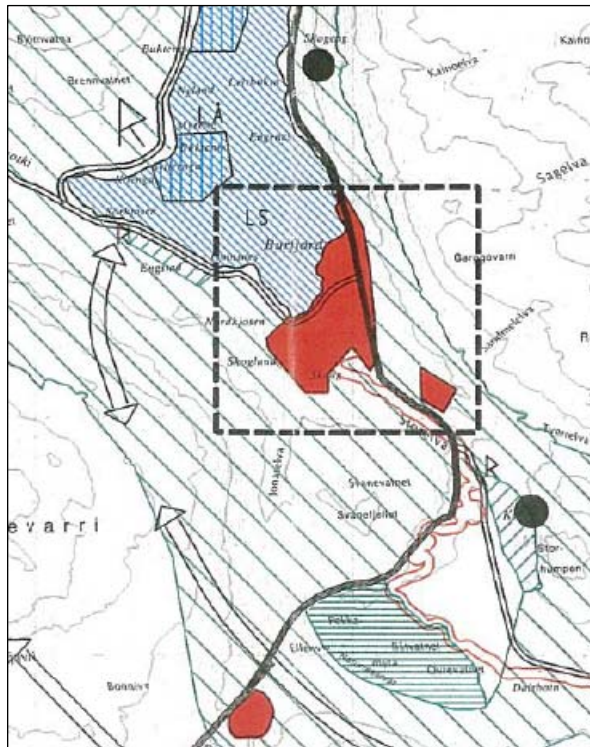


Fig. 7 Utsnitt fra kommuneplanen, vedtatt

18.10.95,

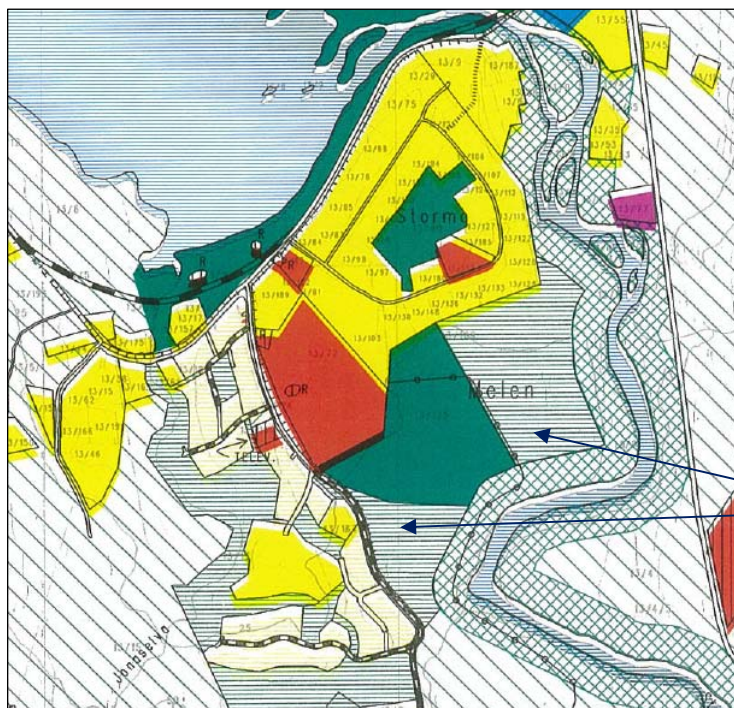


Fig8 Kommunedelplan Burfjord

Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til framtidig friområde samt sone for byggeforbud langs elva

3.1.2 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Kommunen har ved varsling av oppstart av planarbeid vurdert at planen ikke utløser konsekvensutredningsplikt.

Selv om detaljreguleringsplanen i utgangspunktet vil kunne fanges opp av §2 pkt f), legges til grunn at ingen av punktene i Vedlegg I er aktuelle i denne saken. Dvs at planen ikke kommer under forskriftens § 2 Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften.

Når det gjelder hvorvidt planen fanges opp av forskriftens §3 "Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §4", vurderes punktene a) "er lokalisert el. kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet ...", b) "er lokalisert eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder...", og d) "kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser ...", som aktuelle.

Planen synes i utgangspunktet å kunne falle under kriteriene i §4, pkt. c: "er lokalisert i større naturområder som er særlig viktig for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbygningsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivinteresser,"

Selv om forslaget til plan berører i kdp avsatt byggeforbudssone langs vassdraget, vurderes ikke planen å være i konflikt med friluftslivinteresser. I det vesentlige reguleres dette arealet til friluftslivformål og skiløype i forslaget til reguleringsplan. Dvs at byggeforbudssonen langs elva i hovedsak opprettholdes, jfr. fig 9, der planforslaget sammenholdes med kommunedelplanen. Kommunen vurderer det slik at planen ikke utløser videre behandling etter forskriften.

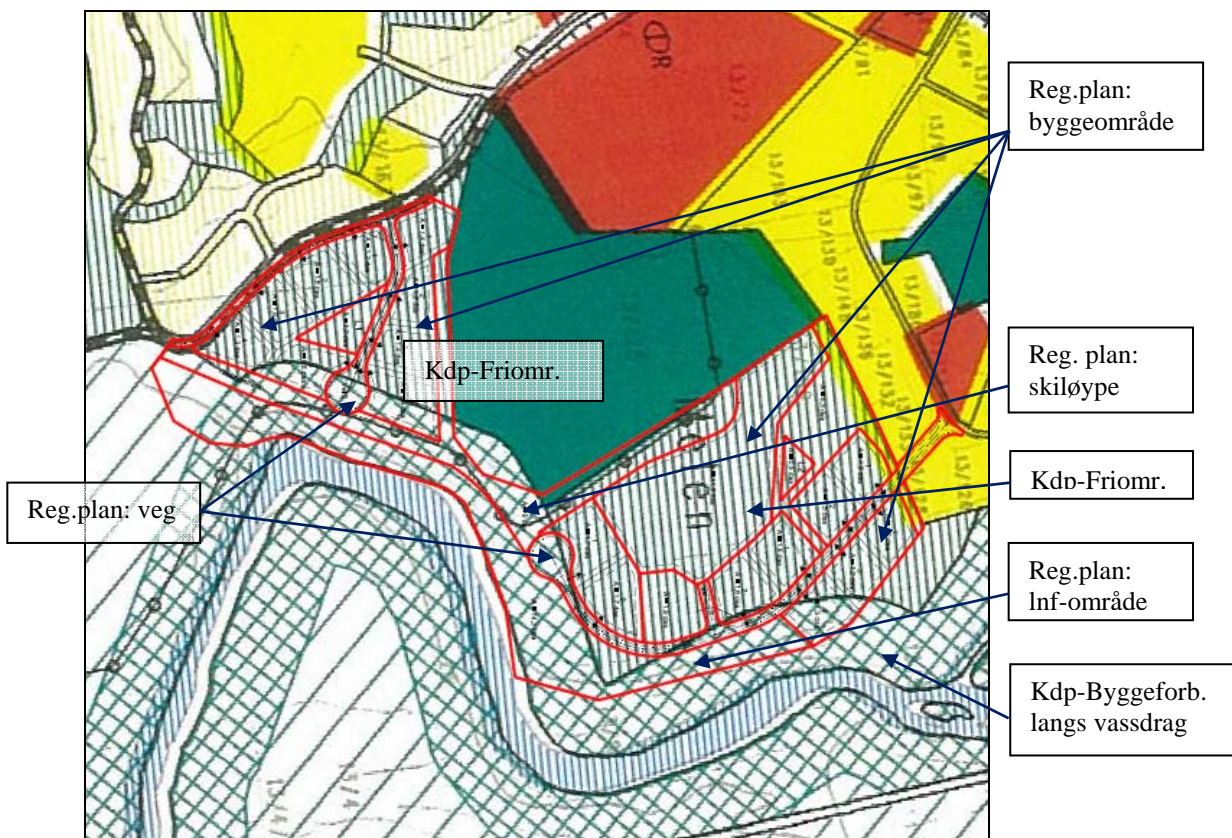


Fig 9 kdp sett i sammenheng med disponering av areal i forslag til reg.plan

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Burfjord ligger i Kvæningen kommune ca. en mil vest for fylkesgrensen mot



Finnmark. Her bor ca 450 personer, og det meste av bebyggelsen fordeler seg rundt fjorden fra Sagelva i øst og til Omsnes i vest. Her er det 3 etablerte kommunale boligfelt i tillegg til spredt enkeltbebyggelse.

Vegetasjonen i planområdet består for det meste av furuskog og lyngdekket mark.

Kartreferanse: Skole

Fig 10 planavgrensning

4.2 Landskap



Kartreferanse: Skole

Fig 11, ortofoto av planområde



Fig 12 Foto fra planområdet

Landskapet i nærområdet preges av Skogkledde åser mot fjorden. Vegetasjonen her består for det meste av furuskog og lyngdekket mark.

4.3 Klima

Burfjord er avskjermert og ligger i grensesone av et mer stabilt innlandsklima enn det typiske nordnorske kystklima. Om vinteren er det som regel moderate mengder med snø.

4.4 Eiendomsforhold

Adresseliste over berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

4.5 Trafikale forhold

4.5.1 Vegsystem

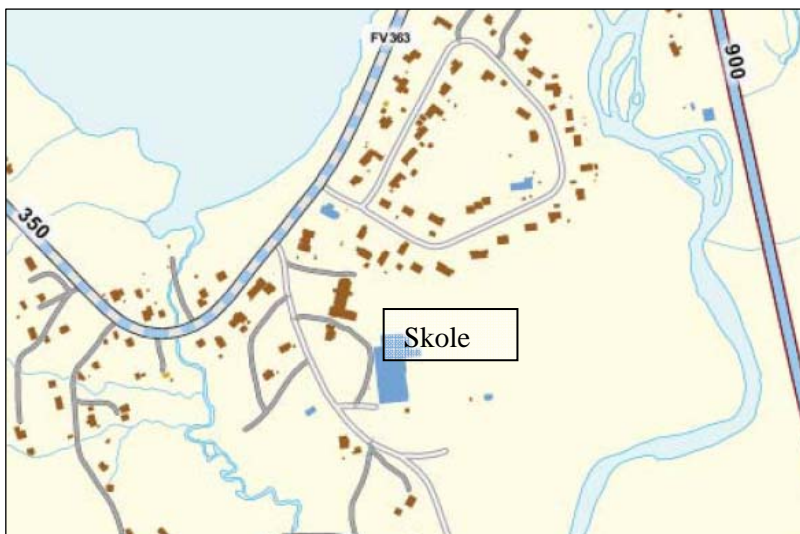


Fig.13 Nasjonal vegdatabank, trafikk[

E6 passerer planområdet i en avstand av ca. 150 m fra boligområdets østre avgrensning, med Burfjordelva mellom boligområdet og europavegen.

I nasjonal vegdatabank framkommer det at fylkesveg 363 har en årsdøgntrafikk på 350 biler pr. døgn, Ev 6 har en årsdøgntrafikk på 900 biler pr. døgn.

4.5.2 Parkering

Det er etablert p-plasser i tilknytning til skole og idrettsanlegg (utenfor planområdet).

4.5.3 Fortau el. gang- og sykkelveg

Det er ikke etablert fortau i eller i tilknytning til i planområdet.

4.6 Teknisk infrastruktur

4.6.1 Vann og avløp

Eksisterende vannledningsnett i Burfjord.

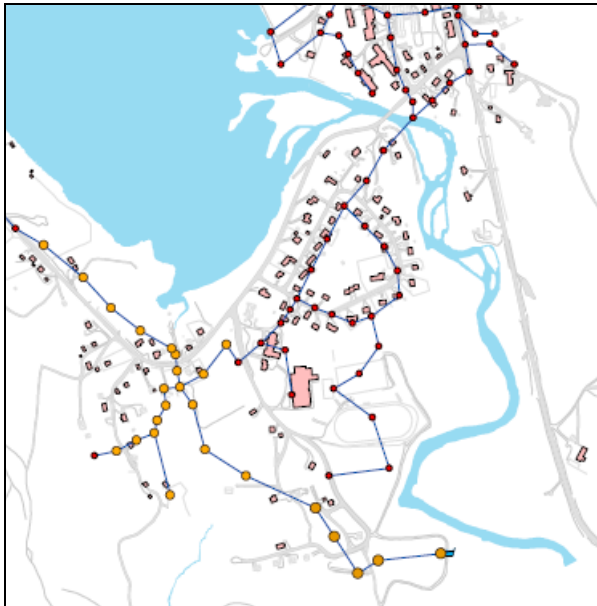


Fig 14 Oversiktskart vannforsyning (fra kommunen).

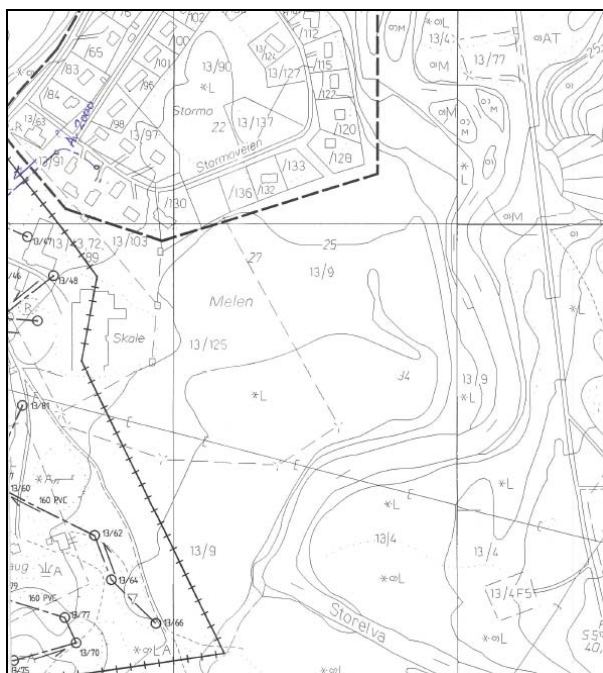


Fig 15 Eksisterende avløpsnett i tilgrensende område.

4.6.2 El kabler

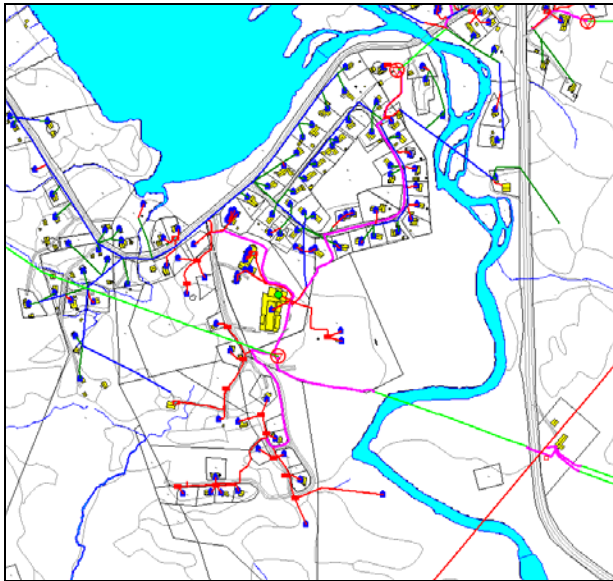


Fig 16 El kabler og el. linjer i og ved planområdet

Høyspentkabler har fargen magenta, lavspentkabler har fargen rød, lavspentlinjer har fargene mørk grønn og blå, høyspentlinjer har fargene lys grønn og rød.

4.6.3 Telekabler

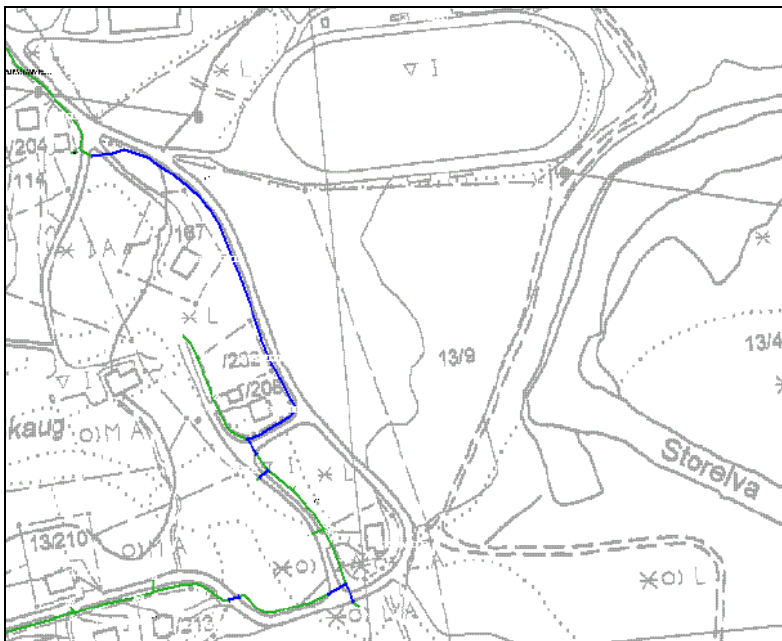


Fig 17 telekabler i nærområdet (Telenor). Grønn linje : telefon i jordtrase, mørk blå linje: telefon i rørtrase.

4.7 Forurensning

Kommunen opplyser at en ikke er kjent med at det er forurensning i området.

5. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

5.1 Generelt

Formålet med detaljreguleringsplanen er å regulere areal til boligformål og til institusjon (TPPU). Planområdet ligger inntil et idrettsanlegg, og vil omfatte skiløypetraseer i denne sammenheng.

I planen er det avsatt 18 eneboligtomter og tomt for institusjon, TPPU. Det avsettes areal til skiløype, og korridor langs elva til friluftsmål.



Fig.18 Utsnitt av forslag til reguleringsplan dat. 25.11.09.

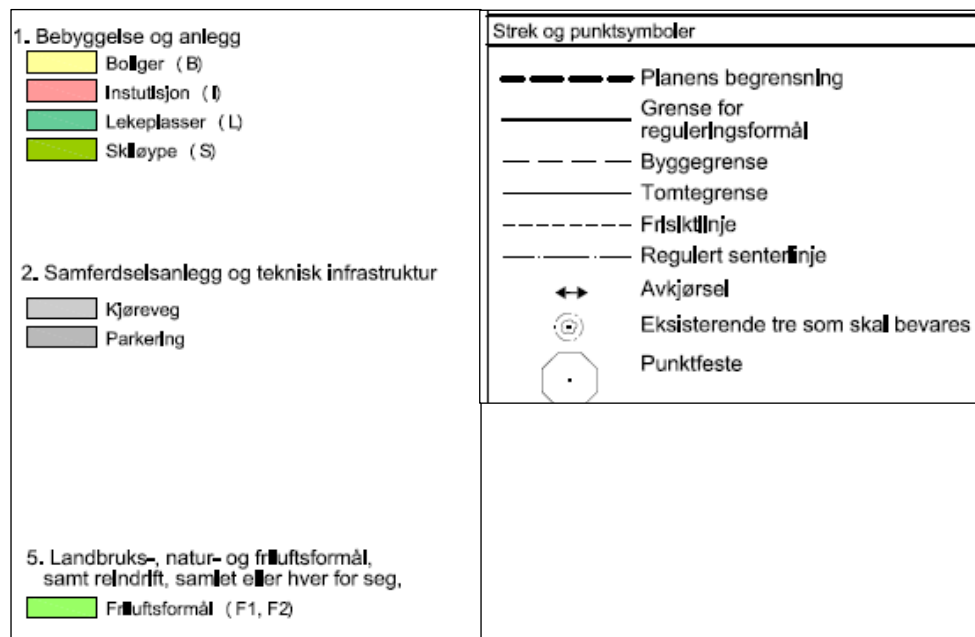


Fig 19 Tegnforklaring plankart

5.2 Arealbruksformål

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| Byggeområde | Bolig 26,6 daa | Institusjon 11,6 daa |
| Skiløype | 9,0 daa | |
| Lekeplasser | 1,7 daa, | |
| Friluftsmål | 18,6 | |
| Parkering | 1,9 daa | |
| Offentlig trafikkområde | 7 daa | |
| Totalt areal | 76,4 daa. | |

Fig 20

5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Boliger

Det planlegges eneboligbebyggelse i boligområdet.

Det tillates 300 m² BRA pr. bolig, med sokkeletasje, hovedetasje og loft, med maks gesimshøyde 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. BYA settes til 15%.

5.3.2 Institusjon, TTPU

Det tillates 2000 m² BRA eksklusiv parkering, maks gesimshøyde 8,0m over gjennomsnittlig planert terreng. BYA settes til 20 %. Detaljert prosjekt framlegges i rammesøknad som skal godkjennes av kommunen.

5.3.3 Lekeplasser

Det er to lekeplasser i området for de omkringliggende boliger. L2 skal tilhøre boligfeltene B1, B2, B3 og B4, L1 skal tilhøre boligfeltene B5 og B6, dvs at lekeplassene knyttes til alle boligenhetene i de respektive delområdene gjennom en ideell andel. Det skal utarbeides planer for lekeplassene i henhold til kommunens gjeldende retningslinjer som skal være godkjent av kommunen før opparbeiding igangsettes.

5.3.4 Skiløype

Område S er avsatt til skiløypetrase.

Terrengets beskaffenhet skal utnyttes slik det er, etablering av skjæringer og fyllinger er ikke tillatt. Vegetasjon kan fjernes og mindre ujevnheter kan rettes ut på en skånsom og naturvennlig måte som medfører minst mulig terrenginngrep. Konkret plan for bearbeiding av skiløypa, med angivelse av hvilke trær som skal felles, skal godkjennes av kommunen før tiltak iverksettes.

Ved bar mark skal skiløypa kunne benyttes til tursti. Tursti kan etableres i 1,5 meters bredde med dekke av grus direkte på fiberduk.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.4.1 Offentlig samferdselsanlegg

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.

Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

Fylling/skjæring ut i annet reguleringsformål tillates der dette er nødvendig. Skråninger som oppstår ved slike fyllinger/skjæringer skal tilsås eller steinsettes på en tiltalende måte.

Det skal settes opp vegrekkverk der vegen går langs elveskråning.

Frisiktsone er lagt inn på plankartet i samsvar med Statens vegvesens Håndbok 017.

5.4.2 Privat parkering

Område P1 er avsatt til felles privat parkering for TTPU senteret, dette betjener i utgangspunktet institusjonens behov for parkering.

I alle felles private trafikkarealer skal det være tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el- og telekabler.

5.5 Landbruks- natur- og friluftsmål

5.5.1 Friluftsmål

Områdene kan brukes til friluftaktivitet. Det tillates deponert snø i områdene. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak.

5.6 Topografi / landskapstrekk

Det vises til pkt 4.2.

5.7 Klima

Det er stilles ikke spesielle krav til skjerming mot kuldegrader eller vind.

5.8 Utforming og estetikk

Reguleringsplanen vektlegger estetiske hensyn gjennom bestemmelser og plankart.

5.9 Grunnforhold

Før det gis byggetillatelse til nye bygg må det foreligge en faglig vurdering / grunnundersøkelse som avklarer grunnforholdene, og behovet for eventuelle tiltak. Kommunen vil innhente slik vurdering, iht. reguleringsbestemmelsene.

5.10 Risiko og sårbarhet

Iflg. vedlagt ROS skjema og bestemmelser skal følgende forhold avklares før byggetillatelse kan gis: ev. forurensning av byggegrunn, grunnundersøkelse, radonstråling, flomfare og elektromagnetisk stråling. Kommunen vil innhente slik vurdering, iht. reguleringsbestemmelsene.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Reg.plan – kommunedelplan

Se fig 9 *reg. plan sett i sammenheng med kommunedelplan*

Regulert lufteområde ligger i areal avsatt til forbud mot byggevirksomhet langs vassdrag. Lufteområdet innehar også byggeforbud.

6.2 Kulturminner

Det vises til pkt. 2.2.6 vedr. kulturminne i planområdet, dette er ikke automatisk fredet. Kommune vil prøve å ivareta det i regulert parkeringsareal.

6.3 Topografi / landskapstrekk

Realisering av planen vil ikke endre hovedtrekkene i landskapet.

6.4 Klima

Planlagt bebyggelse antas å ha ubetydelig virkning for lokalklimaet.



Fig 21 reg.plan, ortofoto, Norsk vegdatatbase m. fartsgrenser på veger

6.5 Grønne interesser

Skiløype forutsettes bearbeidet i samsvar med godkjent plan for opparbeiding.

6.6 Veg og trafikkforhold

Planforslaget forutsetter 30 km fartsgrense i kjørevegene, som i eksisterende boligområde

6.7 Miljø

Reguleringsplanen gir ikke spesielle miljømessige utfordringer.

6.8 Offentlig kommunikasjon / kollektivdekning

Planen utløser ikke nye behov i denne sammenheng.

6.9 Vann og avløp

Det skal planlegges nytt V-A system for å betjene området.

6.10 Energi

Ev. konflikt med høyspentanlegg må vurderes på bakgrunn av krav i reguleringsbestemmelsene.

6.11 Privat og offentlig servicetilbud

Tiltaket utløser ikke nye behov.

6.12 Risiko og sårbarhet

Beskrevet under pkt. 5.10.

6.13 Telefoni og fiberoptikk

Kabler i konflikt med planlagt bebyggelse forutsettes flyttet.

6.14 Juridiske / økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomisk konsekvens for kommunen er at en får nye aktører som betaler avgift for tilknytning til offentlig VA - anlegg.

6.15 Opparbeidingsavtale

I hvilken grad kommunen vil kreve inngåelse av opparbeidingsavtale for VVA anlegg vil være et forhold kommunen må vurdere ved behandling av byggesøknader.

Reguleringsbestemmelsene åpner for et slikt krav.

6.16 Utbyggingsavtale

Kommunen har ikke tatt stilling til behovet for utbyggingsavtale.

7. VEDLEGG

1. Bestemmelser til reguleringsplanen dat. 03.12.09.
2. Plankart i målestokk 1:1000, datert 03.12.09
3. ROS-analyse datert 25.11.09.
4. Adresseliste