

# PLANBESKRIVELSE

## REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE

### PÅ EIENDOMMENE 15/6, 15/7 OG 15/8 I SALANGEN KOMMUNE



Utarbeidet	24.02.2012, Tromsø	Dalsbø Arkitektkontor v/sivilarkitekt Lars Tore Dalsbø
Revidert	17.04.2020, Finnsnes	Fjellknatt Arkitektstudio AS v/plankonsulent Marion Olsen

## INNHALDSFORTEGNELSE

1. SAMMENDRAG
2. NØKKELOPPLYSNINGER
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESSEN
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
7. PLANFORSLAGET
8. RISIKO OG SÅRBARHET  
*Sammendrag*
9. NATURMANGFOLD  
*Sammendrag*
10. MERKNADER
11. VEDLEGG  
Vedlegg 1: Uttalelser  
Vedlegg 2: Referat fra for forhåndskonferansen

## 1. SAMMENDRAG

Sivilarkitekt Lars Tore Dalsbøe har tidligere på oppdrag fra tiltakshaver Bjørnar Rørstrand utarbeidet foreliggende forslag til reguleringsplan for boligbebyggelse og naust med molo/flytebrygge på eiendommene 15/6, 15/7 og 15/8 i Salangen kommune. I senere år har planen hatt behov for endringer og fornyinger som har medført at flere foretak er blitt involvert i prosessen.

Plandokumentene består av:

Rev. plankart datert 03.04.2020

Rev. reguleringsbestemmelser datert 06.04.2020

Rev. Planbeskrivelse datert 17.04.2020 (med sammendrag fra ROS-analyse og NML-vurdering)

Vedlegg 1 til planbeskrivelsen: Uttalelser og merknader til planforslaget

Vedlegg 2 til planbeskrivelsen: Referat fra forhåndskonferansen

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Lokalisering	Salangen kommune
Gårdsnr./bruksnr.	15/6, 15/7 og 15/8 Bergeneset
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel LNFR-område
Forslagstiller og grunneier Planlegger	Bjørnar Rørstrand Opprinnelig Dalsbøes arkitektkontor. Senere revideringer av Plan Evo og Fjellknatt Arkitektstudio AS
Plan-ID	1923201201
Ny plans hovedformål	Boligbebyggelse
Planområdets areal i daa (ink. Fylkesvegen)	ca 29,1
Antall nye boligtomter	7 stk.
Kunngjøring (i Troms Folkeblad)	14.04.11
Forhåndskonferanse avholdt	03.08.09

### 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Tiltakshaver finner tiden inne til å utvikle eiendommen til formålet boliger med tilhørende naustområde og liggeplass for fritidsbåter. Nærheten til kommunesenteret Sjøvegan og eiendommens landskapskvaliteter forøvrig, tilsier at dette burde kunne bli attraktive boligtomter for både lokalbefolkningen og tilflyttere.

Landbruksfaglig anses planområdet som lite aktuelt for drift.

Intensjonen er å kunne tilby relativt store tomter, planlagt og organisert på en slik måte at man oppnår best mulig forhold til sol og utsikt, samt at kvaliteten ved beliggenheten nær sjøen, blir ivarettatt med tilbud på nausttomter og liggeplass for båt ved den planlagte kai/flytebryggen.

Forøvrig mener vi at gjennomføringen av planforslaget vil ha en langt større samfunnsmessig verdi for kommunen, enn om området fortsatt blir liggende ”unyttet” som i dag.

### 4. PLANPROSESSEN

Planarbeid har pågått i flere år som har resultert i flere revideringer og at flere foretak har blitt involvert. Ettersom planprosessen begynte tidlig i 2009 tas det forbehold om feil ved dato/eventuelle manglede revideringer/noe mangelfull informasjon.

<i>Dato</i>	<i>Hendelse</i>
19.02.2009	Oppstartsmøte med kommunen
07.04.2009	Brev vedlagt kartskisse og terrengsnitt, fra planlegger til kommunen, der det søkes om tillatelse til igangsetting av utarbeidelse av privat reguleringsplanforslag for planområdet.
06.05.2009	Brev fra kommunen, der det opplyses at ressursutvalget i møte 30.04.09 avsto vår søknad om tillatelse til utarbeidelse av reguleringsplan for omsøkte planområde. Videre gjorde kommunen oppmerksom på at forslagsstiller – ved avslag hos ressursutvalget - kan kreve at regulerings spørsmålet skal forelegges kommunestyret.
07.05.2009	Klage fra tiltakshaver til kommunen mht vedtaket i ressursutvalgets møte 30.04.09. Tiltakshaver argumenterer for at kommunestyret skal godkjenne søknaden.
17.06.2009	Kommunestyret godkjenner søknaden
02.07.2009	Forhåndskonferansen med Salangen kommune ble avholdt. Følgende pkt ble diskutert og avklart: Gjeldende planstatus – LNFR-område sone 2. Planprosess – I h.h.t. revidert Pbl som trådte i kraft 01.07.09 Planforslag – Digitalt og i SOSI-format. Med bestemmelser, planbeskrivelse, samt prinsipplan for vann og avløp. Kommunalt behandlingsgebyr – beregningsgrunnlaget presenteres.

04.04.2011	Oppstart planarbeidet – Annonseres i Troms Folkeblad. Naboer og relevante offentlige instanser tilskrives.
02.05.2011	Merknadsfrist – Innen fristen ble det mottatt 6 merknader som er presentert i Vedlegg 1 til denne beskrivelsen.
21.08.2012	Statens vegvesen kom med innsigelse mht byggelinjen på 15 m, dette fordi det med sikt kan komme gang- og sykkelvei her.
17.10.2012	Fylkesmannens etterlyste i forbindelse med høring av planforslag vurdering opp mot Naturmangfoldloven samt tilfredsstillende ROS-analyse manglet.
18.01.2013	Befaring mellom tiltakshaver, Salangen Kommune og Statens Vegvesen. STV ville gjøre en ny vurdering ved fremleggelse av snitt/profiler med inntegnet gang- og sykkelvei.
15.07.2015	Multiconsult leverte miljørapport om sedimenter ved planlagt flytebryggeanlegg. Undersøkelsen opplyser om god miljøsiltstand ved planlagt flytebryggeanlegg i planområdet.
09.03.2017	ROS-analyse ble levert til Salangen kommune.
21.06.2019	revidert plankart og profiler (gang- og sykkelvei med profiler/ utvidet byggelinje til 20 m) ble oversendt SVV. Innsigelse blir trukket tilbake med vilkår om at plankart justeres noe ved formål (annenveggrunn) og oppdaterte tegneregler.
01.11.2019	Epost fra kommune- og samfunnsplanlegger Ingrid Helende Frantzen med informasjon for hva som trengs til politisk behandling: Oppdatert plankart med tittelfelt, reguleringsbestemmelser må «vaskes», oppdatert planbeskrivelse.
20.04.2020	Rev. plankart, bestemmelser, NML-vurdering og beskrivelse ble oversendt Salangen kommune.

## 5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområde er lokalisert ca 3 km nordvest for Sjøvegan sentrum, mot Salangsverket. (se etterfølgende kart).

Det har ikke vært krav om konsekvensutredning av tiltaket.

Avgrensningen av planområdet er basert på at dette primært skal omfatte arealer som eies av tiltakshaver.

Planområdet ligger i et LNFR-område med spredt boligbebyggelse bestående av gårdsbruk med eldre våningshus og tilhørende driftsbygninger i kombinasjon med nyere eneboliger uten tilknytting til gårdsdrift.

Innen planområdet består den eksisterende bebyggelsen av et våningshus med frittliggende garasje og en eldre bygning som etter ønske fra Kulturetaten i Troms fylkeskommune er om blir spesielt hensyntatt med bestemmelser om bevaring.

Topografisk er planområdet i sørøst (med adkomsten fra fylkesveien) relativt flatt, mens midtre og nordre del omfatter et areal som er delt i 2 av en bekk som går midt i arealet. Østre del (langs fylkesveien) består av et areal med dyrket mark som skråer noe fra fylkesveien og ned til bekken. Vestre del (mot fjorden) består av en karakteristisk bergrygg som skråer bratt ned mot bekken. Fjordsiden av bergryggen skråer meget bratt ned mot strandområdet langs fjorden.

Det er tidligere utarbeidet miljøundersøkelse av Multiconsult Juli 2015 (se vedlagt rapport) i forbindelse med planlagt flytebryggeanlegg. Rapporten opplyser om god miljøtilstand uten tegn til forurenset sjøbunn. Ellers består planområdet av blanding av jord-/ og løsmasser og fjell i dagen (visuell vurdering). Vi anser området som sikkert og risikofritt i forhold til mulige konsekvenser av naturgitte eller menneskeskapt forhold/konstruksjoner. Se eget ROS-skjema.

Planområdets geografiske orientering tilsier at den delen av området som vil kunne benyttes til bebyggelse er godt lokalisert i forhold til sol. Vi har lite erfaring med snø og temperaturforhold i planområdet. Fastboende uttrykker imidlertid at dette er et godt sted rent klimatisk å etablere boliger på.

Mot fjorden har planområdet et relativt stort og flatt areal som vil egne seg meget godt til etablering av sjørelaterte aktiviteter/tiltak.

Planområdet har en oversiktlig og god atkomst i kryss med fylkesvegen.



# Oversiktskart



## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Ved planutformingen er det tatt utgangspunkt spesielt i følgende kvaliteter:

- Lokaliseringen av eksisterende (godt plasserte) atkomst fra fylkesvegen som forutsettes opprettholdt.
- Karakteristiske naturgitte forhold som bekken gjennom området, fjellryggen mot vest og nærheten til det flate strandområde og fjorden.

Det er foreslått etablert 7 stk nye tomter for frittliggende eneboliger innen planområdet. 4 tomter langs fylkesvegen og 3 tomter på østsiden av den karakteristiske fjellryggen. Atkomstveien til boligtomtene skjer fra kryss med fylkesveien og vil bli lagt langs bekkens vestsida og ført ned til det strandområdet/fjorden, der det er foreslått etablert molo/flytebrygge for fortøyning av fritidsbåter og areal for plassering av naust.

Bekken gjennom området er planlagt beholdt og opparbeidet.

Avløpet er foreslått lagt i veg og ført via slamavskiller ut i sjøen til en dybde som bestemmes av kommunen.

Avløpsanlegget for planområdet vil være en del av et overordnet tiltak som kommunen planlegger for et større område.

Vann til planområdet vil hentes ved tilkobling til eksisterende vannforsyning øst for fylkesvegen.

Eiendommene 15/3, 15/10 og 15/17 kan knyttes til anlegget for vann og avløp.

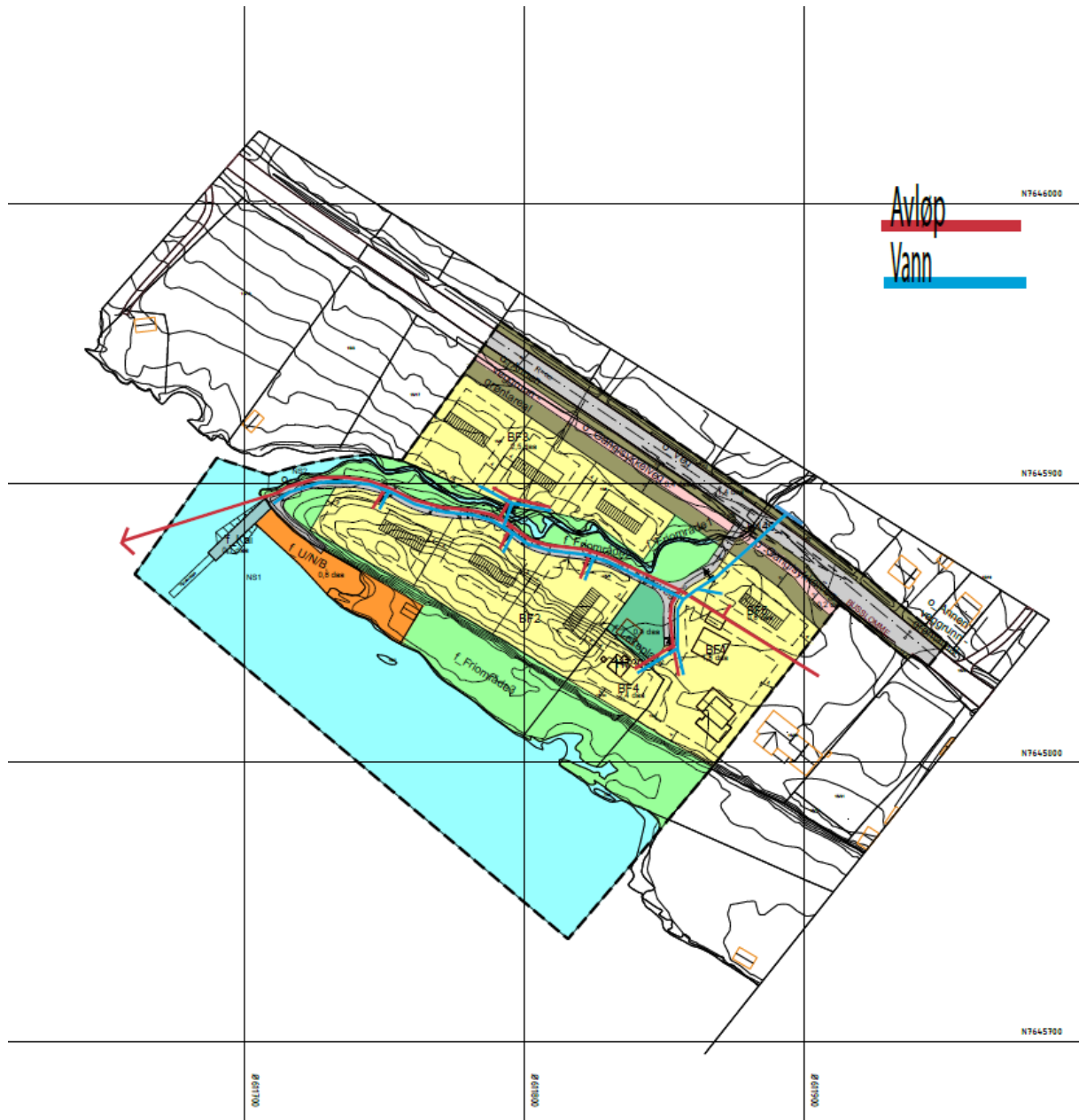
Prinsippplan for vann og avløp er vist på etterfølgende kart.

Det er foreslått etablering av et tomteareal for den verneverdige bygningen i planområdet.

Det er foreslått etablert en felles nærlekeplass sentralt i området. Felles lekearealer for øvrige anser vi det ikke som relevant å etablere i et eneboligfelt som dette, med relativt store tomter og regulerte friarealer innen planområdet.



Prinsipplan for vann og avløp





**Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:**

Symbol	Formål	Areal, daa	Merknad/ innhold
	<b>Nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>		
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	9,1	
1589	Uthus/naust/badehus	0,8	
1610	Lekeplass	0,4	
	<b>Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
2011	Veg	1,4	
2011	Kjøreveg	0,9	
2015	Gang-/sykkelveg	0,5	
2019	Annen veggrunn – grøntareal	2,0	
2041	Kai	0,1	
	<b>Nr. 3 Grønnstruktur</b>		
3040	Friområde	4,2	
	<b>Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>		
6610	Naturområde i snø og vassdrag	9,7	
	<b>SUM FORMÅL I PLAN</b>	<b>29,1</b>	

**Hensynssoner i henhold til plan og bygningsloven §12-6:**

- Frisikt
- Båndlegging etter lov om kulturminner

## **8. RISIKO OG SÅRBARHET**

*Sammendrag fra ROS-analyse dat. 08.01.2017 (se eget dokument for risikomatrise)*

### **SAMLET VURDERING AV RISIKO**

Gjennomføring av planen finnes ikke å medføre endringer i risiko som ikke kan avbøtes med hensiktsmessige tiltak.

### **AVBØTENDE TILTAK**

#### **Anleggsperioden**

Anleggstrafikk (trafikksikkerhet, støy og forurensing):

- Anleggsområde skal sikres på forsvarlig måte og utbygger skal sørge for at alle arbeider utføres i henhold til gjeldende lovverk, forskrifter og håndbøker.

Generell fare for arbeidsulykker:

- Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til gjeldende lovverk, forskrifter og håndbøker for å minimalisere faren.

#### Etter gjennomføring

Naturrelatert risiko:

- Vanlige grunnundersøkelser gjøres i forkant av prosjekteringen ihht teknisk forskrift.
- Normale tiltak mot radoninntrengning gjøres ihht teknisk forskrift.
- Overvannshåndtering og eksisterende bekk ivaretas under detaljprosjekteringen.
- Fjellskrent mot fjæra sikres med gjerde.

Virksomhetsrelatert risiko:

- Nye boliger vil medføre en marginal økning i lokaltrafikken. Interne veier i planområdet planlegges for lav fart, etter gjeldende normer. Eksisterende busslomme langs i planområdet opprustes om nødvendig. Vegvesenet/kommunen planlegger gang- og sykkelvei forbi planområdet på lengere sikt. Dette vil gi ytterligere bedring i trafikksikkerheten.

Konklusjon: Bortsett fra sikring av fjellskrent, vil de fleste risikomomenter fjernes/redueres ved å følge prosjekteringsregler og krav i teknisk forskrift.

## **9. VURDERINGER, NATURMANGFOLD**

*Sammendrag fra NML-vurdering dat. 16.04.2020.(se eget dokument for full vurdering og utsjekk av tema)*

Plankonsulenten har undersøkt tiltaksområdet ift. Naturmangfoldloven og andre relevante statlige interesseområder. Undersøkelsen er basert på registreringer på [www.mijlstatus.no](http://www.mijlstatus.no), og [naturdatabasen.no](http://naturdatabasen.no), Direktoratet for naturforvaltning, NVE skredatlas, [artsdatabanken.no](http://artsdatabanken.no) mm.

Arealplanlegging kan påvirke området som direkte grenser mot planområdet, selv om arealet ikke inngår i det aktuelle planforslaget. For å kartlegge mulig skadevirkning som planen kan ha på naboeiendommene ble i det følgende også tilgrensende arealet vurdert opp mot NML's

kriterier.

- Det ble gjort registreringer på naturtyper (i nærmeste omgivelse) og enkelte fuglearter samt et foreslått verneområde. Se eget dokument.

### Konklusjon

Planforslaget legger til rette for 7 nye bygg samt en felles kai med flytebrygge og naust. Området preges allerede av noe spredt bebyggelse, planen tilføyer ikke nye uventede aktiviteter til området. Planen vil ha større samfunnsmessig verdi for kommunen enn om området hadde blitt unyttet slik det er i dag. Området legger til rette for boligtomter med gode solforhold attraktivt for både nye tilflyttede og for lokalbefolkningen. Ny kai/brygge vil beslaglegge noe sjøareal. Omfanget er lite, men vil berøre en del av bløtbunn som naturtype. Mindre ålegrassamfunn er også registrert i området (utenfor planområdet, ca. 95 m i avstand). Basert på vurdering, er det mulig å anlegge kaianlegg med tilhørende flytebrygge uten at det gir alvorlige uakseptable virkninger på arter og naturtyper. Miljørapport viser at sedimentene har god tilstandsnivå uten risiko for forurensning. Samfunnsinteressene ved å bygge flere boliger gir positive virkninger til kommunen som helhet. Planen ses på som fortetning av områder allerede påvirket av bolig og menneskelig aktivitet. Vi har vurdert det slik at fordelene er større enn ulempene og at tiltaket kan gjennomføres uten store vesentlige virkninger på naturtypene og artenes levemåte i området.

## **10. MERKNADER**

I det etterfølgende presenteres kommentarer til de mottatte uttalelser/merknader. kopi av merknadene finnes vedlagt dette dokument.

Skriftlig melding til naboer/gjenboere og offentlige instanser var datert 13.04.11 med frist for skriftlige svar satt til 02.05.11.

Merknadene er i det etterfølgende presentert i kursiv og kommentert kronologisk i h.h.t. dato på den enkelte merknad.

1. Troms Kraft Nett AS – datert 18.04.11

*Gjør oppmerksom på at TKN ikke har kapasitet til i eksisterende lavspentnett til å forsyne omsøkte planområdet uten at det gjøres forsterkninger i nettet.*

*Videre gjøres det oppmerksom på at ombygging/flytting av eksisterende nett i sin helhet må beskostes av utbygger.*

*TKN ber om å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at TKN's planlegging av anlegget kan starte opp. Ønsker at fremdriftsplanen avklares med utbygger før arbeidet i boligområdet starter opp.*

Utbygger tar dette til etterretning for sin videre utvikling av planområdet.

2. Liv Håkstad – datert 19.04.11 – Gjelder eiendommen 15/03

*Gjør oppmerksom på at det er forlangt/begjært jordskiftesak på dette området.*

Utbygger tar dette til etterretning. Imidlertid er grensen for planområdet lagt slik at det ikke skal være i konflikt med nevnte eiendom.

3. Sverre Martinsen – datert 29.04.11 – Gjelder eiendommen 15/17

*Mener at planområdet er i konflikt med grensen for eiendommen 15/17, noe han ikke aksepterer.*

I h.h.t. vårt kartgrunnlag kan vi ikke se at planområdets avgrensning er lagt inn på

eiendommen 15/17, som påstått av eier. Vi forutsetter imidlertid at dette blir avklart før planforslaget sendes til kommunen.

4. Fylkesmannen i Troms – datert 02.05.11

*Viser til nettadresser som har nyttig informasjon om planlegging av landskap og strandsoner. Gjør oppmerksom på ansvaret for å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyser.*

Utbygger tar dette til etterretning for sin videre utvikling av planområdet.

5. Statens vegvesen – datert 23.05.11

*Gir en generell orientering om retningslinjer for behandling av byggegrensesaker og hvilke hensyn som skal ivaretas når grensene vurderes og bestemmes.*

*Konkluderer med at en byggegrense på 25 m regnet fra midtlinje fylkesveien.*

Utbygger har i samråd med teknisk etat i kommunen satt en byggegrense på 15 m.

6. Troms fylkeskommune, Kulturetaten – datert 13.07.11

*Ber om at en eldre bygning i planområdet med en hensiktsmessig sone rundt blir regulert til hensynssone c), med bestemmelse om særlig hensyn til bevaring.*

*Gjør oppmerksom på utbyggers ansvar for å melde fra om det blir funnet spor etter tidligere menneskers aktivitet – kulturminnelovens § 8, 2.*

Dette blir ivaretatt både på reguleringskartet og i reguleringsbestemmelsene.

7. Sametinget – datert 31.10.11

Etter befarung av planområdet har de ingen merknader til reguleringsplanforslaget.



## **11. VEDLEGG**

Vedlegg 1 – Uttakelser i forbindelse med høring