

Gratangen kommune

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSENDRING ELVENES
BOLIGOMRÅDE, PLAN-ID: 1919 1987 01
(ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ELVENES
SERVICEOMRÅDE, PLAN-ID: 1919 1987 01)

Dato: 03.04.2019
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Gratangen kommune
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Reguleringsendring Elvenes serviceområde
Oppdragsnummer:	621647-01
Utarbeidet av:	Hanne Skeltved
Oppdragsleder:	Hanne Skeltved
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Hensikten med planendringen er å legge til rette for boligbygging i områder et sentralt område i Gratangsbotn, som i tidligere plan er regulert til forretning. Reguleringsendringen omfatter i hovedsak den kommunale eiendommen gnr/bnr 50/104. Gjeldende plan for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 142 innarbeidet i planen. Det er i tillegg gjort mindre justeringer av bestemmelsene innenfor hele planområdet og planen er oppdatert mht ny sosi-standard.

Etter innspill og varsel om mulig innsigelse fra Fylkesmannen er tidligere byggeområde (forretning) på nedsiden av fylkesvegen endret til friluftsmål i ny plan.

Planen tilrettelegger for i alt fire nye boligtomter og lekeplass i et attraktivt område på oversiden av fylkesveg 142. Planen sikrer viktig naturområde samt god tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse og terreng.

Utbygging forutsetter omlegging av kommunal vann- og avløpsledning over en mindre strekning.

Forord

Utkast til plan er utarbeidet av Gratangen kommune, som også har stått for planprosessen. Asplan Viak AS har vært engasjert av Gratangen kommune til å ferdigstille planarbeidet og utarbeide nødvendige dokumenter for politisk behandling og utlegging til offentlig ettersyn.

Tromsø, 03.04.2019

Hanne Skeltved
Oppdragsleder

Heidi Martens
Kvalitetssikrer

Innhold

1. NØKKELOPPLYSNINGER.....	4
2. BAKGRUNN OG PLANPROSESS	5
2.1. Bakgrunn	5
2.2. Prosess	5
2.3. Vurdering i henhold til forskrift om konsekvensutredning	6
2.4. Innspill til varsel om oppstart.....	6
3. GJELDENE PLANSTATUS	8
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	10
4.1. Beliggenhet	10
4.2. Eiendomsforhold.....	10
4.3. Eksisterende bebyggelse og anlegg.....	11
4.4. Topografi/ landskapstrekk	11
4.5. Naturforhold	11
4.6. Naturfare	12
4.7. Grønne interesser	12
4.8. Kulturminner	12
5. BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN	14
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
6.1. Overordna planer og vedtak	16
6.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg.....	16
6.3. Topografi/ landskapstrekk	16
6.4. Naturforhold	16
6.5. Naturfare	16
6.6. Grønne interesser	17
6.7. Barn og unge	17
6.8. Universell utforming	17
6.9. Kulturminner	17
6.10. Veg og trafikkforhold	17
6.11. Støy	17
6.12. Vann og avløp.....	18
6.13. Avfall	18
6.14. Energi	18
6.15. Privat og offentlig servicetilbud	18
6.16. Risiko og sårbarhet.....	18
6.17. Privatrettslige bindinger.....	18
7. KONKLUSJON	19
VEDLEGG.....	20

1. NØKKELOPPLYSNINGER

Kommunedel	Gratangbotn
Adresse	Elvenes
Gårdsnr./bruksnr.	50/ 2, 22, 35, 46, 56, 61, 104, 119.
Gjeldende planstatus (regulerings- /kommune(del)pl.)	Boligområde
Forslagstiller	Gratangen kommune
Sentrale grunneiere	50/ 2, 22, 35, 46, 56, 61, 104, 119.
Plankonsulent	Asplan Viak AS
Ny plans hovedformål	Bolig, lekeplass, friluftsmål, parkering
Planområdets areal i daa	25,8daa
Ant. nye boenheter	4 boenheter
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	100-metersbelte langs sjø, naturmangfold, mulig trafikkstøy
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	20.03.2013
Oppstartsmøte avholdt.(j/n)	Ja

2. BAKGRUNN OG PLANPROSESS

2.1. Bakgrunn

I området Gratangsbotn er det ingen ledige boligtomter igjen i tidligere regulerte og etablerte boligområder. Gratangen kommune ønsker derfor å klargjøre nye tomter på Elvenes for boligformål. Tomtene er i gjeldende plan avsatt til forretningsformål. Gratangen kommune eier eiendommene som ønskes omregulert.

Formålet med planendringen er å legge til rette for boligbygging på områder som i gjeldende plan er avsatt til forretning. Reguleringsendringen omfatter eiendommen gnr/bnr 50/104.

2.2. Prosess

Oppstart av planarbeid for endring av reguleringsplan for Elvenes serviceområde ble varslet ved kunngjøring i avisa Fremover den 20.03.2013. Sektormyndigheter og private grunneiere og naboer ble varslet i eget brev, datert 20.03.2013. Statens vegvesen har i brev datert 20.09.13 varslet at de ikke har mottatt varsel om oppstart, dette er derfor ettersendt.



Annonsen varsel om oppstart avisa Fremover 20.03.2013

Det er mottatt fem innspill til varsel om oppstart. Fylkesmannen har varslet at de vil vurdere innsigelse til planen dersom arealene F1 og F2 blir omregulert til boligformål.

Mulig innsigelse er varslet på bakgrunn av forvaltning av strandsonen og elvedelta:

«Etter det Fylkesmannen kjenner til har kommunen andre avsatte og tilgjengelige områder for boligbygging. Bygging av boliger er generelt mer privatiserende enn forretningsformål. I norsk rødliste for naturtyper 2011 fremkommer det at elvedelta er nær truet naturtype. Arealet som ønskes

omregulert er en del av elvedeltaet til Storelva/Medelva. Det er i elvedeltabasen anbefalt at det ikke gjøres videre inngrep på nedsiden av veg i sjøområdet av deltaet. Området berører viktig naturmangfold i form av en viktig bløtbunnsfjære og en poll med strandeng og strandsump vurdert som lokalt viktig. Pollen er også et viktig yngleområde for flere sjøfuglarter, noen av disse oppført på Norsk rødliste for arter 2010.»

Sak om avklaring av alternativ for veien videre var derfor lagt fram for planutvalget den 4.11.2013, sak 12/956. Det ble gjort følgende vedtak i planutvalget:

«Alternativ 1 velges for videre fremdrift i saken, planforslag med 3-4 boligtomter mellom fylkesvei 825 og 142 utarbeides. Arealet nedenfor fylkesveien reguleres til natur- og friluftrelaterte formål.»

2.3. Vurdering i henhold til forskrift om konsekvensutredning

Det er innledningsvis gjort vurdering av tiltaket jf. forskrift om konsekvensutredning og Gratangen kommune har konkludert at det ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftens §6, §7 eller §8. Fylkesmannen har sagt seg enig i dette i innspill til varsel om oppstart.

2.4. Innspill til varsel om oppstart

Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med kommentarer:

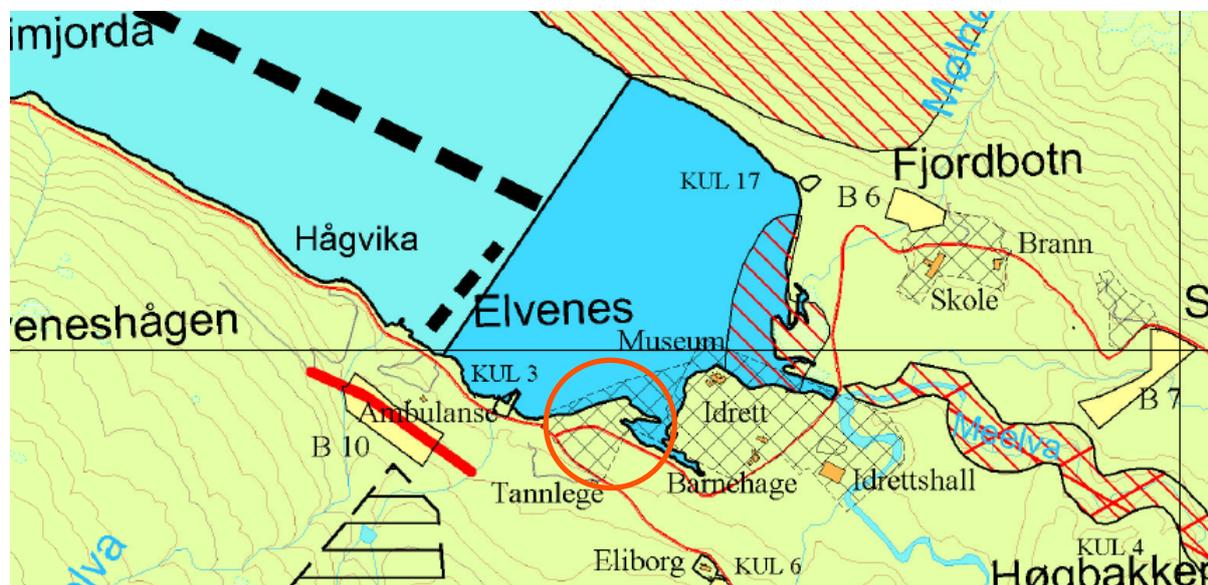
Dato	Merknadsstiller	Oppsummert merknad	Kommentar
02.04.2013	Reindriftsforvaltningen Troms	<p>Ang. berørte parter: Reindriftsforvaltningen gjør kommunen oppmerksom på at de har plikt til å underrette de aktuelle reinbeitedistrikt direkte om saker som kan berøre reindriften. Ifølge adresseliste er ikke dette blitt gjort.</p> <p>Ellers ingen merknader til reguleringsendringen for «Elvenes Serviceområde»</p>	Saken anses ikke å berøre reindriften direkte.
29.04.2013	Fylkesmannen i Troms	<p>Ang. konsekvensutredning: Fylkesmannen viser til at kommunens vurdering om planprogram og konsekvensutredning ikke kommer frem i oppstartsvarselet, noe det skal jf. forskrift om konsekvensutredning.</p> <p>Ang. 100-metersbeltet til sjø: Fylkesmannen viser til at gjeldende kommuneplan er vedtatt etter gammel plan- og bygningslov. I ny plan- og bygningslov er det forbud mot bygging og andre tiltak i 100 metersbeltet langs sjø. Dette er for å ta vare på allmenne interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Fylkesmannen minner om at det er kommunens ansvar å ha en oppdatert kommuneplan.</p> <p>Ang. elvedelta: Deler av de områder kommunen har avsatt til boligbygging er i elvedeltaet til Storelva/Meelva. Elvedeltaer er registrert i Norsk rødliste for naturtyper. Området berører viktig</p>	<p>Ang. konsekvensutredning: Kommunen har i ettertid sendt sin vurdering av nødvendighet for planprogram og konsekvensutredning. Fylkesmannen har svart og er enig i at planen ikke krever planprogram eller konsekvensutredning etter KUF §4</p> <p>Ang. elvedelta: Kommunen har tatt varselet om innsigelse til følge og har regulert arealene F1 og F2 til natur- og friluftrelaterte formål.</p>

		<p>naturmangfold i form av en viktig bløtbunnsfjære og en poll med strandeng og strandsump. Pollen er også et viktig yngelområde for flere sjøfugler, noen av disse oppført på Norsk rødliste. Fylkesmannen vil vurdere innsigelse til planen dersom områdene F1 og F2 blir lagt til boligformål.</p> <p>Ang. hensynet til samfunnsikkerhet: Fylkesmannen ønsker at det blir gjennomført en tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget. I analyse må man minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifisere aktuelle tema som kan påvirke planforslaget. • Gjennomføre en tilfredsstillende utredning av temaene med henvisning til konkrete og riktige kartgrunnlag, veiledere og retningslinjer, samt eventuelt føre en dialog med aktuelle fagmyndigheter. • Vurdere eventuelle behov for detaljundersøkelser, utføre disse og gi forslag til avbøtende tiltak. Tiltakshaver skal ivareta eventuelle funn og utforme konkrete bestemmelser i planforslaget. <p>Ang. hensynet til universell utforming og barn/unge: Fylkesmannen forventer at hensynet til universell utforming og barn og unge blir redegjort for, og synliggjort, i planforslaget og utforming av bestemmelser.</p>	<p>Ang. Universell utforming og barn og unge: Temaene er redegjort for i planbeskrivelsen og ivaretatt i planen.</p>
28.05.2013	NVE	<p>Ang. plan: NVE kan ikke se at reguleringsplanarbeidet berører deres ansvarsfelt i nevneverdig grad. Viser det seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn, ber NVE om at retningslinjene deres «2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar» legges til grunn for arbeidet</p>	Innspillet tas til følge.
18.09.2013	Fylkesmannen i Troms	<p>Ang. konsekvensutredning: Fylkesmannen er enig i at planen ikke krever planprogram eller konsekvensutredning etter KUF §4.</p>	Innspillet tas til etterretning.
28.10.2019	Statens Vegvesen	<p>Ang. planarbeidet: SVV mottok ikke varsel om oppstart, men forventer at de er med på høringslista videre i planprosessen. SVV forutsetter at planarbeidet ses opp imot vedtatt reguleringsplan for g/s-veg.</p>	SVV vil være med på høringslista videre i planprosessen.

3. GJELDENDE PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel (KPA)

I gjeldende kommuneplans arealdel 2009-2021 (KPA) er området angitt som: "Område som er unntatt rettsvirkning fordi tidligere plan fortsatt skal gjelde"



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2009-2021. Planområdet ligger innenfor rød sirkel.

Gjeldende reguleringsplaner

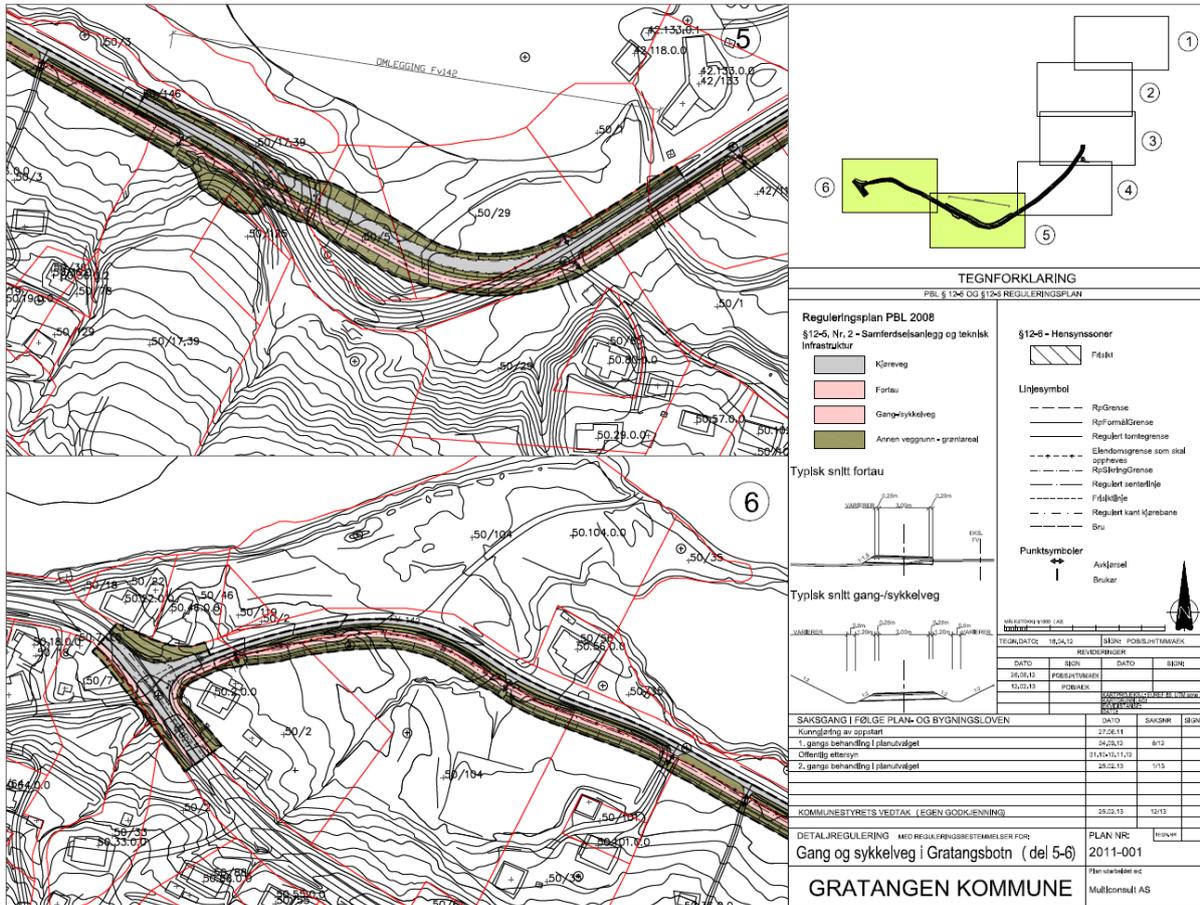
Gjeldende plan er «Reguleringsendring av Elvenes Serviceområde», plan-id 1919 1987 01, vedtatt 02.07.1987.

I reguleringsplanen er det avsatt byggeområder for bolig, forretning, allmenntilleggsformål (bedehus). I tillegg er det avsatt arealer til trafikkformål, campingplass og friluftsområde.



Gjeldende reguleringsplan for Elvenes serviceområde

I tillegg gjelder reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Fv. 142, «Detaljregulering for Gang og sykkelveg i Gratangsbotn (del 5-6)», planid 2011-001, egengodkjent 25.02.2013 for deler av området.



Gjeldende plan for Gang- og sykkelveg i Gratangsbotn (del 5-6)

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

4.1. Beliggenhet



Planområdets beliggenhet markert med gul sirkel på flyfoto

Elvenes ligger mellom Fv 825 og Fv 142 innerst i pollen innenfor eksisterende tettsted.

4.2. Eiendomsforhold



Oversikt over eiendommer i området med markering av planområde med stiplet linje

Planendringen gjelder i hovedsak gnr/bnr 50/104 som eies av Gratangen kommune. I tillegg kan det være aktuelt med oppdatering av øvrige deler av planen fra 1987 mht. utnyttelse og plantekniske forhold.

4.3. Eksisterende bebyggelse og anlegg

Området består i dag av spredt boligbebyggelse, et bedehus, naturområde langs sjøen med offentlig stiforbindelse til eksisterende idrettsområde øst for planområdet.

4.4. Topografi/ landskapstrekk

Området er lokalisert innerst i Gratangsbotn i et elvedelta fra utløpet av Storelva. Fjellet reiser seg på begge sider av fjorden, og det aktuelle planområdet er delvis ganske flatt nederst mot fjorden og bratt i den øverste delen.

Området markert som sjø på kartet er delvis tørrlagt elvedelta. En mindre bekk løper gjennom området.



Foto Google Maps

4.5. Naturforhold



Naturtyper. Kilde: NVE Atlas.

Det er registrert et område i sjø med arter av særlig stor nasjonal betydning samt observert rødlistearter: fiskemåke. Deler av området inngår i planen.

Vurdering etter naturmangfoldloven

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i området. Ytterligere undersøkelser er ikke nødvendig.

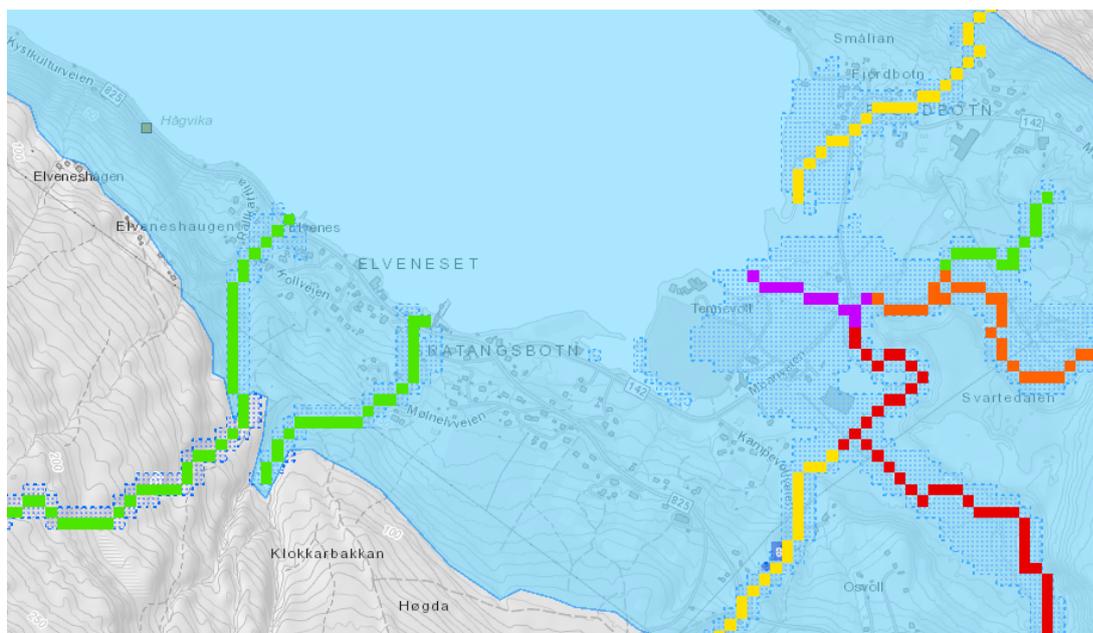
§9 Førre-var-prinsippet: Ettersom kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er registrert vesentlige naturverdier innen områder i planen hvor det er planlagt tiltak, vurderes det ikke som aktuelt at tiltaket vil medføre risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Planen legger bare opp til mindre utbygging på oversiden av fylkesvegen i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Samlet belastning på økosystemet vurderes som liten.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver: Evt. kostnader bæres av tiltakshaver, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Dette vurderes imidlertid ikke som aktuelt i dette tilfellet.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Dette er ikke påkrevd, og vurderes ikke som aktuelt i denne saken.

4.6. Naturfare



Flomsoner. Kilde: NVE Atlas

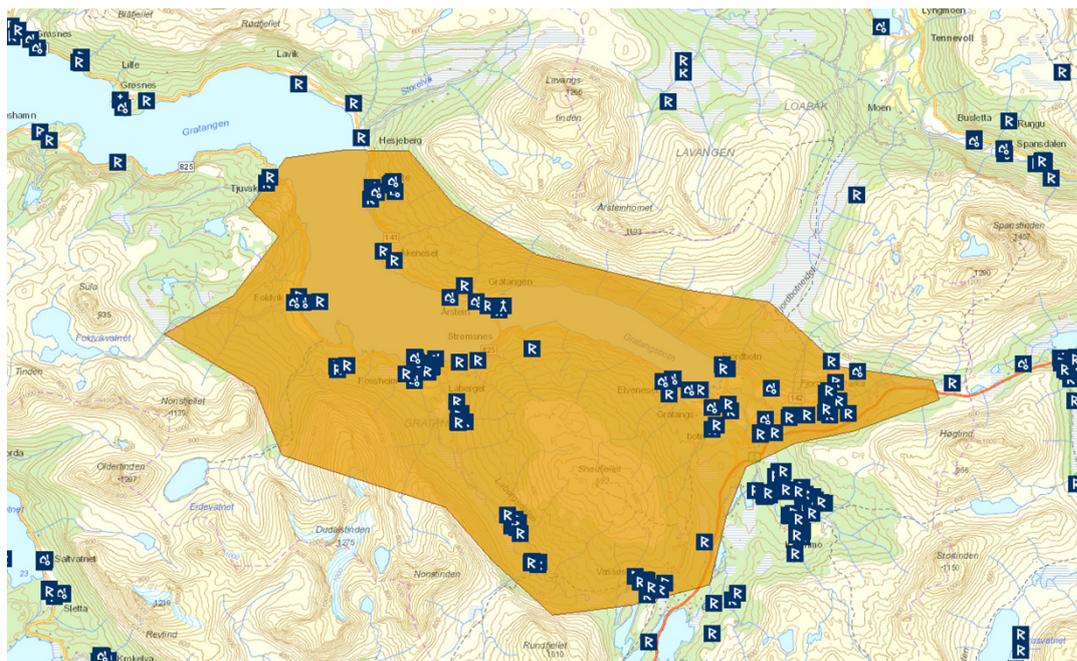
Området ligger innenfor marin grense, og må utredes med henblikk på ev. fare for kvikkleireskred innen utbygging. Det er ikke registrert skred- eller flomsoner innenfor planområdet.

4.7. Grønne interesser

Naturområdet på nordsiden av fv. 142 er et viktig grøntområde for både friluftsliv, offentlig stiftelse og naturmangfold. Området er en del av Elvedeltaet til Storelva/ Meelva og Fylkesmannen har anbefalt at området avsettes til et arealformål som ivaretar naturmangfold og andre almene interesser. Området ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø.

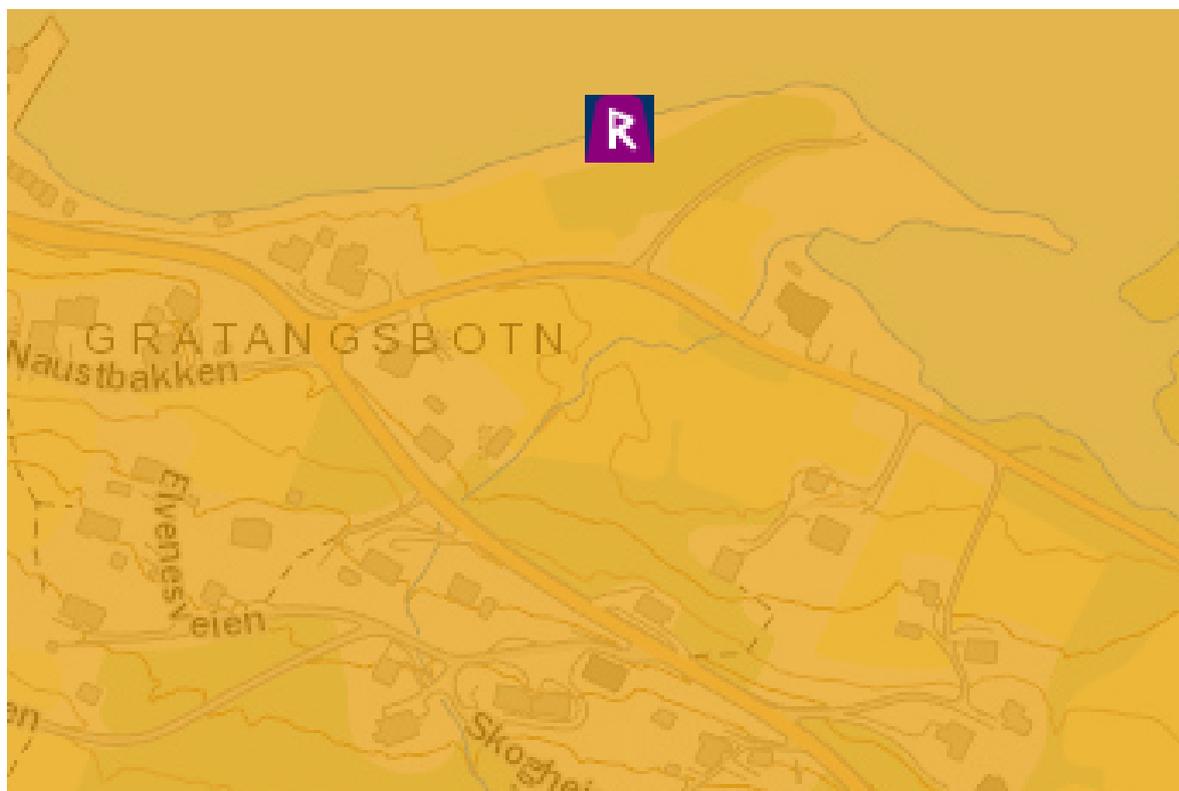
4.8. Kulturminner

I henhold til Riksantikvarens database «Askeladden» for kulturminner er planområdet en del av et større område definert som kulturmiljø, nærmere bestemt «Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse». Lokalitets-ID: 454. Kilde: Askeladden



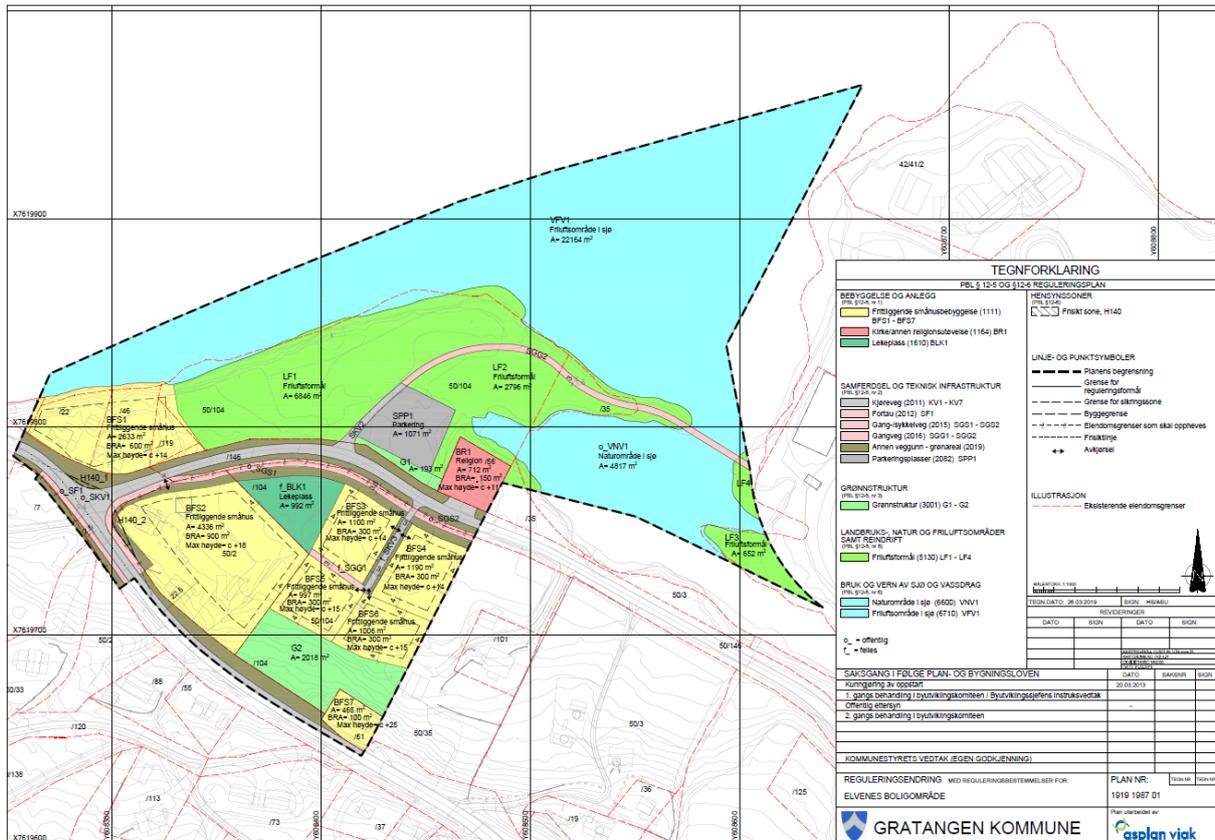
Lokalitets-ID: 454. Kilde: Askeladden

Innenfor planområdet er det i tillegg registrert et arkeologisk enkeltminne. Lokalitets-ID: 7793, lokalitetsart: «Bosetningsaktivitetsområde» og opprinnelig funksjon: «bolig, bosetning».



Utsnitt av Askeladden på nett

5. BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN



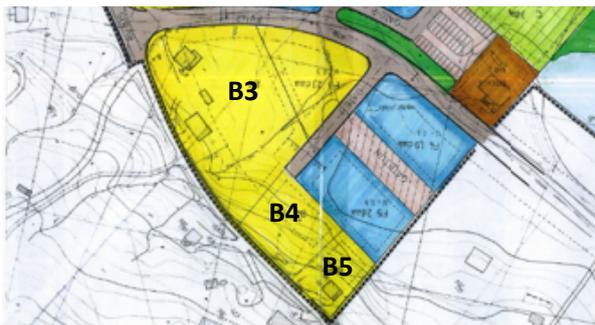
Forslag til planendring

Innsjøsjonen med planen er tilrettelegging for boliger innenfor den kommunale eiendommen gnr/bnr 50/104. Det foreslås 4 nye attraktive boligtomter (BFS3 – BFS6) på ca. 1000 m² hver (997 m² – 1190 m²) samt lekeplass (f_BKL1) på 995 m². Boligtomtene er svakt skrånende mot nordøst fra kote +3 til +5 moh. For boligtomtene foreslås en utnyttelse på BRA = 300 m² pr tomt.

Innenfor BSF1, BSF2 og BFS7 (eksisterende boligområde) foreslås en utnyttelse som er omtrent tilsvarende gjeldende utnyttelse på U=0,2, dvs. henholdsvis BRA= 600 m² (BSF1), 900 m² (BSF2) og 100m² (BFS7), som vil gi mulighet for noe fortetting/ utvidelse av eksisterende bebyggelse. Innenfor området som er regulert til kirke/ annen religionsutøvelse (BR1) foreslås en utnyttelse på BRA=150m².

Maksimum byggehøyde/tiltatt kotehøyde innenfor boligfeltene i planen tilsvarer 2 etasjer, og omtrent samme høyde som eksisterende bebyggelse (inntil ca. 9 m).

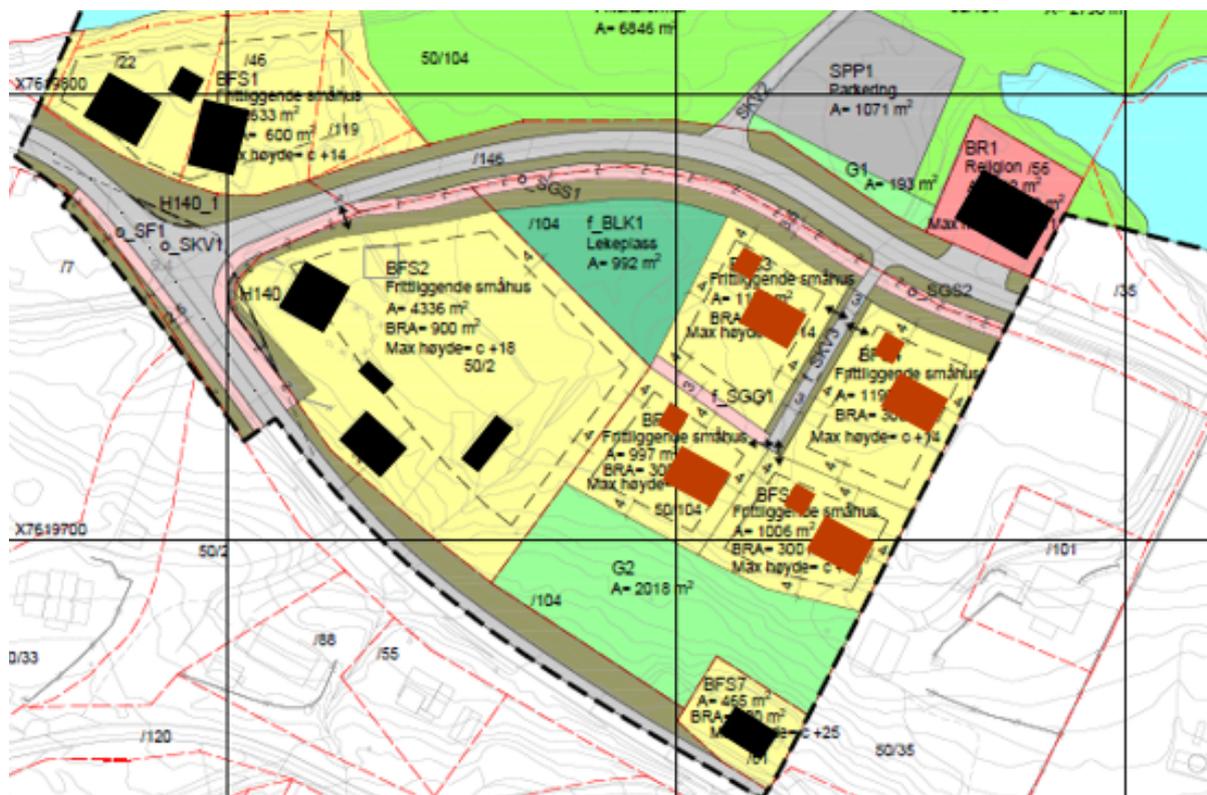
Felt B4 og del av B5 i gjeldende plan er foreslått endret til grønnstruktur (G2). Områdene har ikke blitt bygget ut, sannsynligvis fordi de er lite egnede for utbygging av småhusbebyggelse pga. svært skrånende terreng. Den private boligeiendommen (B3) er i dag ikke fullt utnyttet.



Utsnitt gjeldende plan

Konkret foreslås følgende endringer i forhold til gjeldende plan:

- Forretningsformål F4 og F5 inklusiv gatetun endres til boligformål, felles privat atkomst og felles privat gangveg.
- Kjøreveg, «Gate 1» endres til boligformål.
- B4 og del av B5 endres fra boligformål til grønstruktur.
- Forretningsformål F1 og F2 endres til friluftsmål og en mindre del i vest (gnr/bnr 50/119 på 366,2 m²) til utvidelse av eksisterende boligformål. Byggegrense opprettholdes som i gjeldende plan.
- Campingplass C endres til friluftsmål.
- Offentlig gangveg og parkering justeres i tråd med faktiske forhold.



Illustrasjon av omtrentlig avgrensning eksisterende (sort) og mulig ny boligbebyggelse (rød) i området

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1. Overordna planer og vedtak

Forslaget er i tråd med overordna planer og vedtak.

6.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg

Planforslaget legger opp til en ny bebyggelse som i volum, høyde og bebyggelsesstruktur er i tråd med eksisterende bebyggelse omkring. Ny bebyggelse vil ikke gi negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold eller utsikt.

6.3. Topografi/ landskapstrekk

Ny bebyggelse skal plasseres på en måte som er tilpasset eksisterende terreng (sikres i bestemmelsene til planen).

6.4. Naturforhold

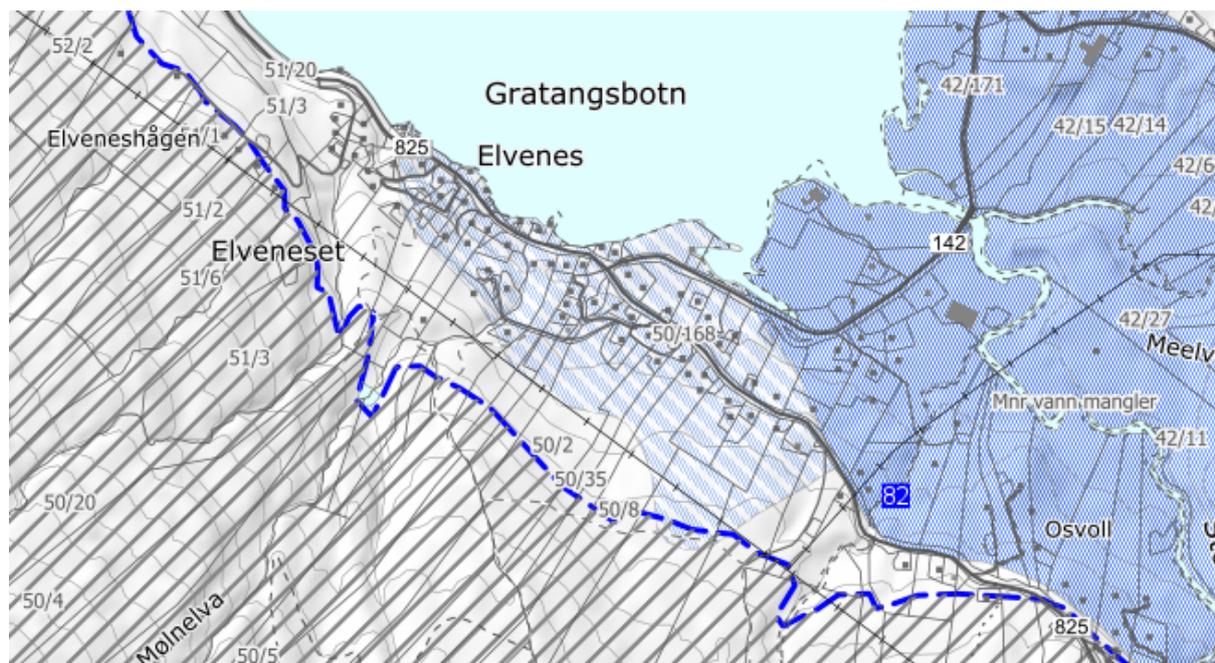
Det er foreslått reduksjon av utbyggingsområder i forhold til gjeldende plan og avsetting av et større område til friluftsmål. Forslaget vurderes dermed å ha positive konsekvenser for natur.

6.5. Naturfare

Området ligger ikke innenfor fareområde eller aktsomhetsområde for skred i bratt terreng eller for snøskred og steinsprang jf. NVE Atlas.

Hele planområdet er registrert som tykk morene. I nasjonal løsmassedatabase er området i tillegg registrert som område med liten lokale/tynn forekomst av marin leire.

Området har eksisterende bebyggelse og veg rundt og det antas derfor at grunnforholdene er undersøkt i områdene rundt og at de er trygge. Grunnforholdene må likevel undersøkes lokalt innen utbygging siden det er en liten risiko for forekomster av marin leire innenfor området.



Marin grense og mulighet for marin leire. Kilde: geo.ngu

6.6. Grønne interesser

Elvedeltaet med landområder og våtområder er det viktigste grøntområdet innenfor og i tilknytning til planen.

Eksisterende fv. 142 utgjør en naturlig grense mot grøntområdet og definerer en naturlig grense for bygging mot sjø som alternativ til det generelle 100-metersbeltet. Det er i dag bebyggelse på oversiden av fv. 142 i området omkring foreslått byggeområde, mens det er lite eksisterende bebyggelse nedenfor fv. 142 i dette området.

Grønne interesser er godt ivaretatt med endring fra forretningsformål til friluftformål og sikring av eksisterende gangforbindelse.

6.7. Barn og unge

Det er avsatt areal til felles privat lekeplass innenfor planområdet på 992 m². Lekeplassen ligger sentralt plassert i forhold til både nye og eksisterende boliger i området, med trafiksikker atkomst fra alle boliger, bortsett fra for to eksisterende boliger på nedsiden av fv. 142 hvor beboerne må krysse fylkesvegen for å komme til lekeplassen. Noen få kvadratmeter av lekeplassen langs veg ligger i gul støysone.

6.8. Universell utforming

Området hvor det tilrettelegges for fire nye boliger (BFS3 – BFS6) er forholdsvis flatt og det er gode muligheter for å sikre universell tilgjengelighet til alle boligene og lekeplass.

Det er sikret med bestemmelse i planen at deler av lekeplassen skal være universelt tilgjengelig.

6.9. Kulturminner

Hele området er markert med hensynssone «Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse» og innenfor avsatt friluftformål i planen er det registrert et arkeologisk enkeltminne. Lokalitäts-ID: 7793, lokalitätsart: «Bosetningsaktivitetsområde» og opprinnelig funksjon: «bolig, bosetning».

Det vurderes ikke som nødvendig å avsette hensynssone for bevaring innenfor friluftformål eller planen for øvrig, siden dette gjelder hele det sentrale Gratangen (inkludert Gratangsbotn og Årstein). Det er imidlertid viktig å sikre en god tilpasning av ny bebyggelse i forhold til eksisterende kulturhistorisk landskap. Dette er sikret med bestemmelser i planen.

6.10. Veg og trafikkforhold

Dagens trafikkmengde (ÅDT) på **430** på fv. 142 og **715** på fv. 825. Framskrevne trafikkmengde for år 2040 på fylkesvegene er på henholdsvis **510** på Fv. 142 og **890** på Fv. 825. Det er ikke registrert ulykker med myke trafikanter på noen av de to vegene og fartsgrensen på begge veger er 50 km/timen.

Boligene vil få atkomst fra Fv. 142, hvor det er forholdsvis lite trafikk og hvor det i tillegg er opparbeidet gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det vurderes derfor at trafiksikkerheten er godt ivaretatt, og at det ikke er behov for tiltak i planen.

6.11. Støy

Det er utført støyberegning for å avdekke mulig støy fra fv. 142 og fv. 825.

Støysonekart er beregnet for høydene 1.5 meter og 4.0 meter over bakkenivå. Dette gir beregning av støynivå tilsvarende for uteareal, og for støyfølsomme rom som stue og soverom.

Støyberegning viser at foreslått ny bebyggelse i planområdet i sin helhet har støynivå under 55 dB på fasade og på det vesentlige av uteareal.

6.12. Vann og avløp

Ny bebyggelse kobles til eksisterende offentlig vann- og avløpsnett.

Det går kommunal vann- og avløpsledning over eiendommen i dag (SP 160 - 200 og VL 160) og pumpestasjon vest for området. De fire nye boligtomter kan sannsynligvis kobles til eksisterende kum i eiendomsgrensen mot øst mot gnr/bnr 50/35 forutsatt at det er tilstrekkelig fall. Ledningen ligger delvis innenfor boligformålene og må legges noe om i forbindelse med utbygging.



Situasjonsplan eksisterende vann- og avløp

6.13. Avfall

Boligene blir tilknyttet kommunal renovasjon som finnes i området i dag.

6.14. Energi

Ved ev. behov for ny trafostasjon, tillates dette etablert innenfor avsatte områder for Grønnstruktur G2 og lekeplass BLK1.

6.15. Privat og offentlig servicetilbud

Avstand fra planområdet til Gratangbotn skole (6-16 år) er ca. 1,5 km. Avstand til barnehage og idrettsanlegg er ca. 500 m. Det er ca. 6 km til kommunesenteret og butikk på Årstein.

6.16. Risiko og sårbarhet

Terreng for foreslått ny utbygging innenfor området ligger på kote + 4 til + 6. Planforslaget medfører dermed ikke konsekvenser mtp estimert framtidig havnivåstigning for Gratangbotn i 2090 på 47 cm (jf. kartverket.no). Høyvann med 1000 års gjentakintervall er 341 cm og 1000 års returnivå for stormflo i området er 237 cm. Kilde: Kartverket.no.

6.17. Privatrettslige bindinger

Ikke aktuelt

7. KONKLUSJON

Planen tilrettelegger for fire nye boligtomter med attraktiv og sentral beliggenhet i Gratangsbotn. Planen sikrer viktig naturområde samt god tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse og terreng. Utbygging forutsetter omlegging av kommunal vann- og avløpsledning over en mindre strekning.

VEDLEGG

- Plankart datert 20.03.19
- Reguleringsbestemmelser datert 03.04.19
- ROS-analyse datert 03.04.19
- Støyrapport datert 19.03.19