

Planbeskrivelse

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KALSHÅGEN II

PLAN ID: 1852 2018 07

DATO: 30.09.2018

REVIDERT: 21.1.2019



Politisk behandling:

<i>Sak nr</i>	<i>Dato</i>	<i>Behandling</i>
84/18	10.10.2018	Formannskapet, utlegging til høring og offentlig ettersyn
4/19	6.2.2019	Formannskapet, innstilling til KS, endelig vedtak
4/19	19.2.2019	Kommunestyrets endelig vedtak

Innhold

BAKGRUNN	2
PLANPROSESSEN	2
- OPPSTART AV PLANARBEID	2
- HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	3
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	3
- KOMMUNEDPLAN	3
- TILGRENSEDE OG OVERLAPPENDE REGULERINGSPANER	4
- AKTUELLE RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER SOM BERØRES	5
- REGIONALE PLANER	6
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDE	6
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	8
- PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL OG AREALFORDELING	8
- PLANKART	9
- OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	10
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	10
- GRØNNSTRUKTUR	11
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	11
- HENSYNSSONER	11
- JURIDISKE LINJER.....	11
VIRKNING AV PLANFORSLAGET	11
- BARN OG UNGESINTERESSER.....	11
- FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING.....	11
- FRILUFTSLIV	12
- LANDSKAP	12
- NATURMANGFOLD	13
- STRANDSONEN	14
- KULTURVERN	14
- SAMFERDSEL OG TRAFIKKFORHOLD	14
- TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN, AVLØP).....	14
- RISIKO, SÅRBARHET OG KLIMAENDRING	15
- ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.....	15
- AVVEINING AV VIRKNINGENE	15

Bakgrunn

– hensikt med planen

Reguleringsplanen har til hensikt å legge til rette for boliger med tilhørende anlegg, lekeplass og ~~naust~~. Område skal i all hovedsak bebygges med leilighetsbygg, småhus, og rekkehus. I forbindelse med utbygging og økt aktivitet rundt Harstad/Narvik lufthavn, Norges brannskole og i Ramsund ønsker Tjeldsund kommune og tilrettelegg for bygging av leiligheter på Fjelldal.

Det er allerede i dag stor inn pendling til kommunen i forhold til arbeidsplasser på Sigma nord, Norges brannskole og Ramsund orlogsstasjon

I prosessen er det bestemt at område avkortes slik at naust samt gnr.72/294,54 og 24 tas ut av planen.

– forslagstiller

Tjeldsund kommunen er forslagstiller for reguleringsplanen. AsplanViak har utarbeidet et forslag til hvordan område kan utbygges, med veier og VA.

Det kan være aktuelt å skrive utbyggingsavtale med aktuelle utbyggere, jf. plan- og bygningsloven Kapittel 17. Spesielt i forhold til teknisk infrastruktur.

Kommunen er åpen for samarbeid om tilvisningsavtaler ihht husbankens regler.

– eierforhold

Tjeldsund kommunen har inngått kjøpekontrakt på arealer med gnr.72/1, 72/26 og 72/81, disse eiendommene utgjør størstedelen av område for boligbygging. Gnr.72/37 og ~~72/294~~ har grunneiere som ikke ønsker å selge til kommunen. Disse parsellene inngår i planområdet og blir regulert til bolig. En eventuell fremtidig utbygging på disse eiendommene vil medføre kostnader i forhold til infrastruktur i området.

~~I tillegg ligger gnr.72/24, som stort sett er beheftet med kulturminner, og gnr.72/54 som er bratt og utilgjengelig i planområde.~~

~~Det er en bebygd fritidseiendom, gnr.72/250 og en boligeiendom gnr.72/309,310 som også ligger innenfor planområde.~~

Eiendomsgrensene innenfor planområde er usikre.

– vurdering konsekvensutredning

Planforslaget anses å være i tråd med kommunedelplan arealdel (KDP) for Fjelldal/Ramstad, vedtatt oktober 2004, og vurderes til ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget vil dermed ikke falle inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvens utredes.

Planprosessen

– oppstart av planarbeid

Kulturminnemyndighetene ble kontaktet pr. epost (22.3.18) om et forestående reguleringsarbeid, med muligheter for å gi innspill om aktuelle kulturminner i området, før varsel om oppstart.

Det er kunngjort melding om oppstart av planarbeid i Harstad tidene den 27.06.2018. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger er varslet pr. epost.

Oppstart er også publisert på kommunens nettside der brev, plangrense og andre dokumenter er publisert.

Det er kommet inn 22 merknader og innspill ved planstart. Disse er kommentert i eget vedlegg.

Se vedlegg: «Beskrivelse: – sammendrag av innspill til varsel om oppstart.»

– høring og offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok i sak 84/18 den 10.10.2018 at forslag til reguleringsplan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Plandokumentene blir kunngjort på kommunens nettside og i kommunens resepsjon. Plankartet kan sees på nordlandsatlas.no. Naboer og grunneiere er varslet pr brev. Offentlige organer og lokale lag og foreninger blir varslet pr. epost.

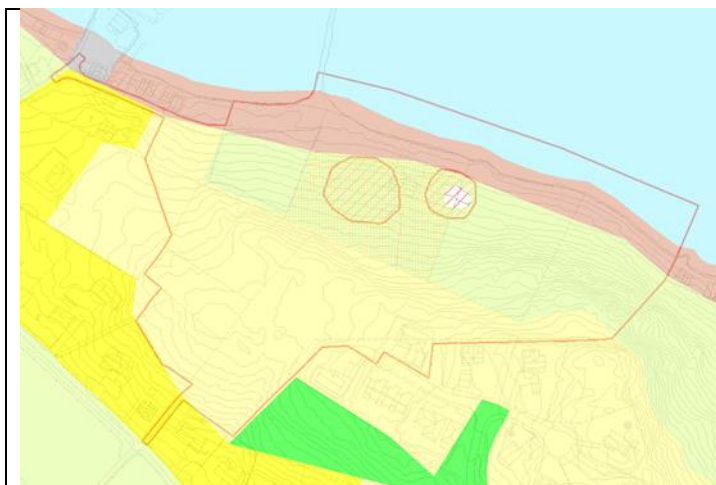
Det er avholdt åpent folkemøte den 8 november 2018 på Norges brannskole der blant annet, bla. Kalshågen II var tema.

I perioden 15.10.18 – 26.11.18 er det kommet inn 10 merknader til planforslaget. Blant annet en innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland.

Planstatus og rammebetingelser

– kommunedelplan

for Fjelldal/Ramstad vedtatt oktober 2004 viser at arealet innenfor planområde er avsatt til fremtidig boligområde, naustområde (N) samt område for spredt fritidsbebyggelse (SF3) og LNF formål. Sjøområdene er avsatt til formål NFFF-1; Fjelldalssjøen. Område for natur, friluftsliv og ferdsel.



Kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad.
RpGrense merket rødt til Kalshågen II.

Det er avmerket to kulturminner innenfor område.



Utsnitt av PDF kommunedelplan Fjeldal/Ramstad.

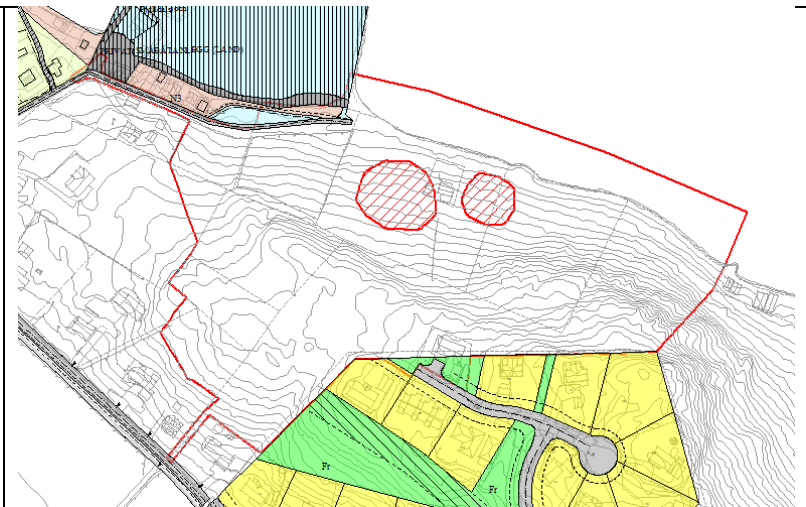


Reguleringsplanen for Kalshågen II er i trå med kommunedelplanen sitt avsett til boligformål. Område med gnr. 72/81 gjøres om fra LNF til boligformål og konsekvensene av dette utredes.

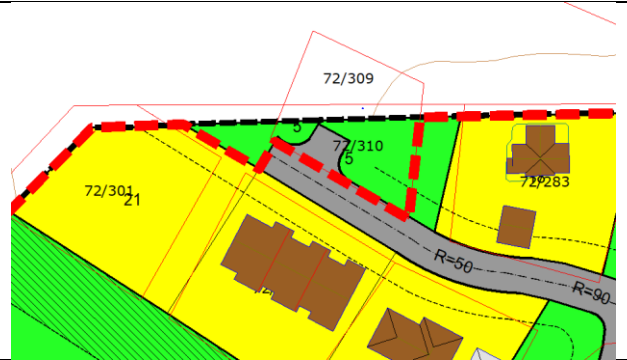
– tilgrensede og overlappende reguleringsplaner

Det er to eldre reguleringsplaner som grenser til og delvis overlappes av Kalshågen II.

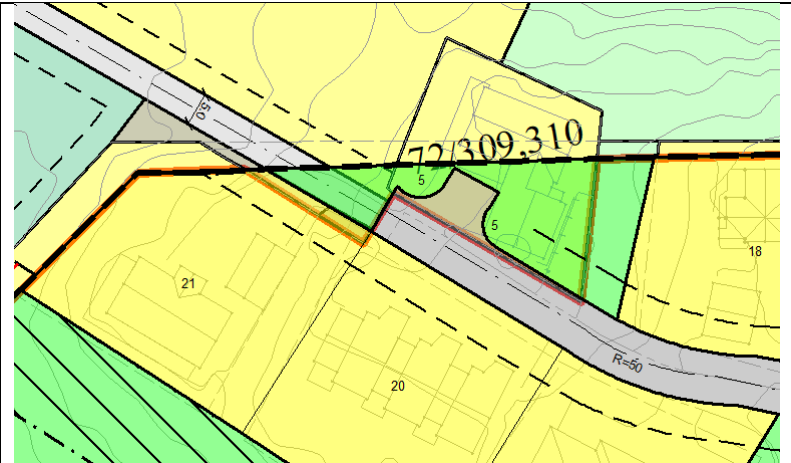
1. Reguleringsplan for Kalshågen boligfelt fra november 1994.
2. Reguleringsplan Nedre Fjeldal fra april 2004, som viser Tjeldsund omsorgssenter og Fjeldal småbåthavn.



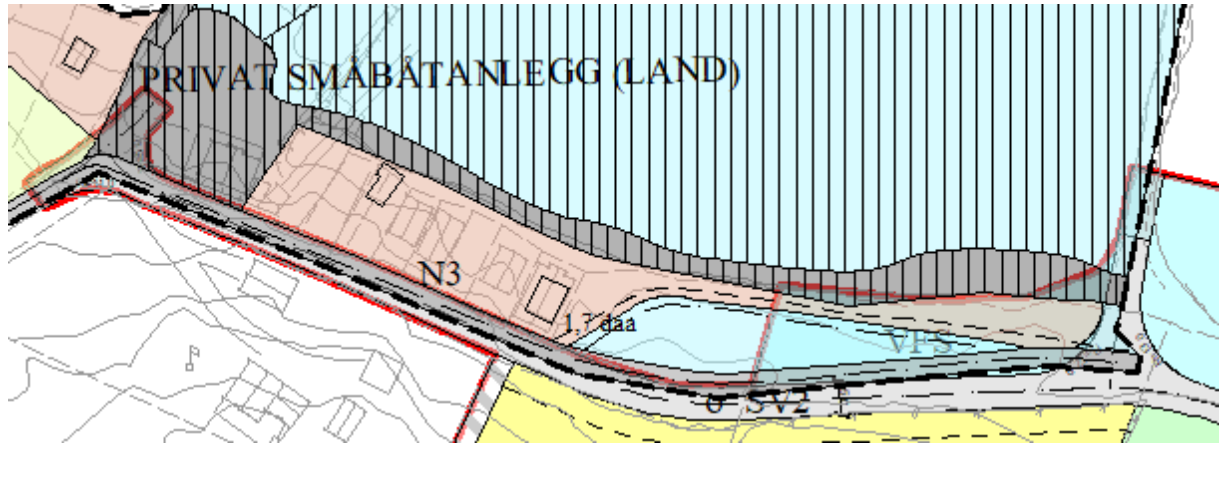
Boligtomt med gnr.72 bnr.309, 310 reguleres til bolig og innlemmes i Kalshågen II. Eiendomsgrensen og plangrensen til Kalshågen stemmer ikke overens slik at det vil bli en stripe mot Reguleringsplan Kalshågen boligfelt som blir en del av Kalshågen II.



Kobling mellom ny plan, Kalshågen II og gamle Kalshågen



Reguleringsplan Fjellidal Nedre ved småbåthavna blir overlappet ved adkomst fra Sjøveien.



– aktuelle rikspolitiske retningslinjer som berøres

For å fremme bærekraftig utvikling, er det utarbeidet statlige planretningslinjer med nasjonale føringer til kommunal planlegging.

- barn og planleggingen
- samfunnsikkerhet
- støy i arealplanleggingen (2016)

- samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø (2011)

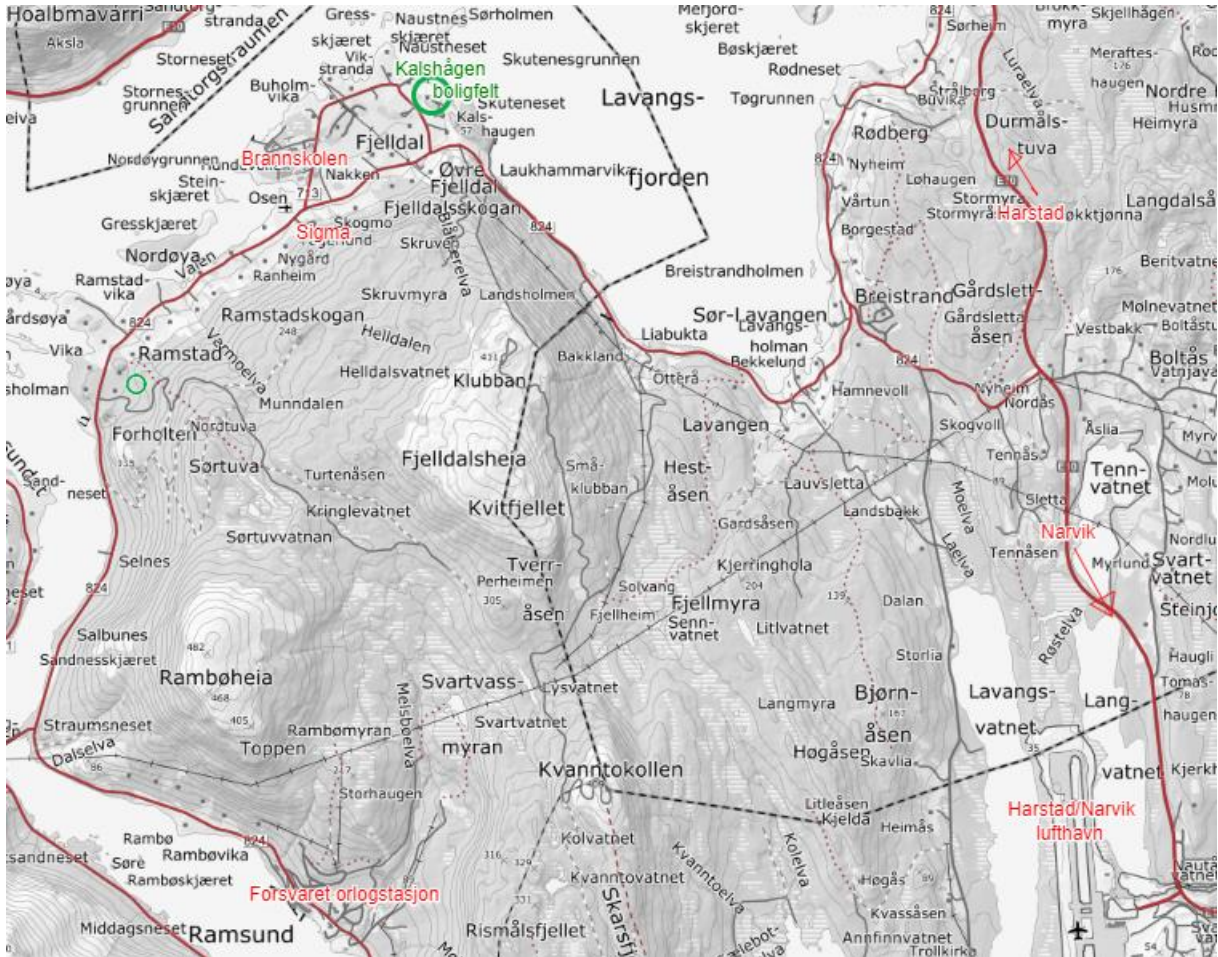
- regionale planer

Fylkesplan for Nordland 2013–2025 har arealpolitiske retningslinjer. Arealbruk skal skje etter en avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikk skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt.

Beskrivelse av planområde

- *beliggenhet*

Område ligger på Fjeldal, Kalshågen (kalshugen) ligger nordøst i Tjeldsund mot Lavangsfjorden. Det er 45 km og 45 minutter til Harstad, 14 km og 16 min til Harstad/Narvik lufthavn, 10 km og 11 min til Ramsund orlogsstasjon og 1000 meter og 4 min til Norges brannskole og Sigma.

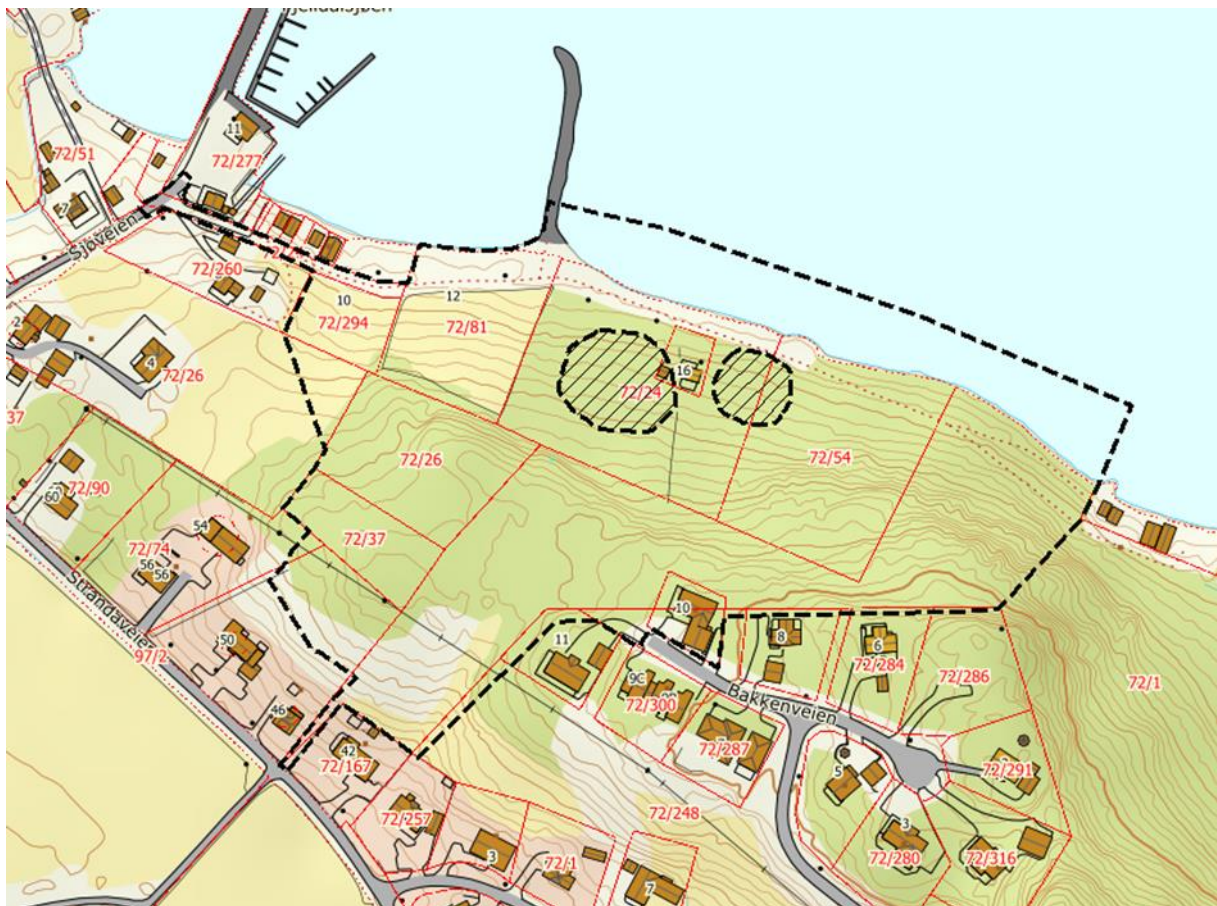


Avstand til barn- og ungdomsskole er 11 km. Skolen ligger i Ramsund.

- *avgrensning, størrelse på planområde*

Planområde er på 50- 23 daa og omfatter hele eller deler eiendommene med gnr.72 bnr.1,24,26,37,54, 81,250,294.

Det skal reguleres adkomst fra Sjøveien bak naustrekken, og en videreføring av Bakkenveien i Kalshågen boligfelt.



- dagens arealbruk, landskap og vegetasjon

Område ligger mellom fv713 og sjøen/Lavangsfjorden, og er kupert og forholdsvis bratt. Utsikt og helning mot nord og sjøen.

Arealet består av uproduktiv lauvskog og blir lite brukt av beboere i omegn. KalshågenII nedre består av en parsell som er definert som fulldyrka jord. Denne blir pr. i dag ikke høstet.

Solforholdene må kunne karakteriseres som meget god.

- kulturminne og kulturmiljø

Etter offentlig ettersyn og høring ble planområde endret slik at kulturminnene ligger utenfor planområde.

Automatisk fredete kulturminner:

Det er registrert automatiske fredete kulturminner i område, id 56738, som består av nausttuffer. Kulturminne berører gnr.72/24 og 72/54, det totalt areal inkludert sikringszone 777 kvm. I tillegg er det et felt med graver, id 26989. Totalt med sikringszone er kulturminne på 1587 kvm og ligger på gnr.72/24 og gnr.72/250.

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan «Kalshågen» ble område befart og det foreligger en rapport utarbeidet av Bjørnar Olsen om kulturminner i område.

Nyere tids kulturminner:

Det er ingen registreringer for nyere tids kulturminner.

Beskrivelse av planforslaget

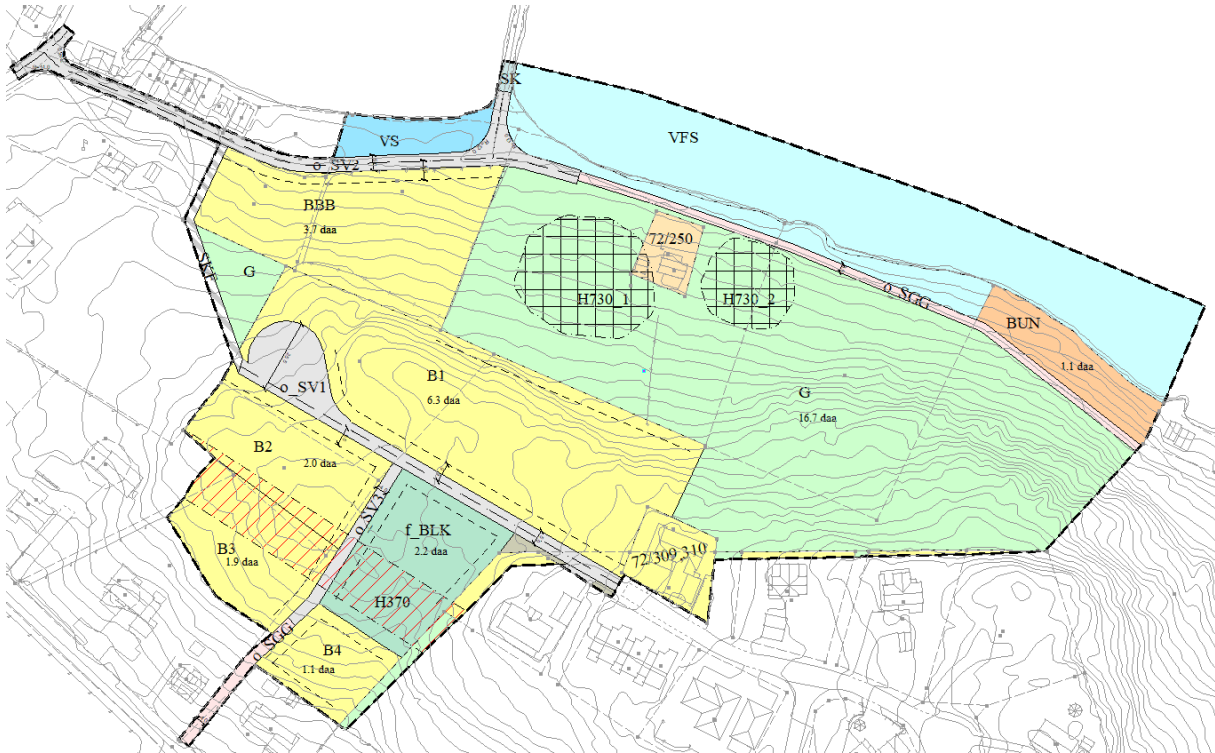
Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindene.

- planlagt arealbruk, reguleringsformål og arealfordeling

Planområde omfatter om lag 50 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang **endret ihht nytt planområde på 23 dekar:**

Kode	Reguleringsformål	Areal m2
1113	Boligbebyggelse - BBB	2520
1110	Boligbebyggelse - B1-B2-B3-B4	11253
1610	BLN - naust	1069
1610	BLK - lekeplass	2185
2010	Veg o_SV1 1286kvm + o_SV2 1245kvm + o_SV3 260kvm	2791
2016	SGG - gangvei	216
2019	Annen veggrunn - grøntareal	723
3001	G - grønnstruktur	1515
6720	VFA - friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	7635
2800	Kombinert formål samferdsel og tekniskinfrastruktur (SKF)	244
6230	Småbåthavn (VS)	653
2041	Molo (SK)	52
H730	Båndlegging kulturminner	2364
H370	Faresone høyspentkabel	2017

- plankart



Over vises plankart (ikke riktig målestokk) - plan som ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring



Endret planområde etter høring og offentlig ettersyn - 23 dekar

– område for bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

I område BBB kan det oppføres leilighetsbygg og/eller firemannsboliger. I område «nedre Kalshågen II» er det en fradelt og bebygd fritidseiendom som inngår i planområde og har formål fritid. Tomten er benevnt med gnr/bnr 72/250. Leilighetsbygg i område BBB kan oppføres i 4 etg. Parkering skal skje i 1. etg.

I område «øvre Kalshågen» har adkomst fra Kalshågveien/Bakkenveien. Område B1 tillates leilighetsbygg inntil 3 etg. og/eller enebolig i rekke, rekkehus. I område B2, B3, B4, tillates enebolig, enebolig i rekke og rekkehus.

For leilighetsbygg i område B1 settes det krav om parkeringskjeller.



Forslag fra AsplanViak

Naust

Det er avsatt et område for naust i tilknytning til eksisterende naust mot Lavangsfjorden.

Lekeplass (BLK)

Det foreslås et areal på 1–2 dekar med formål lekeplass. Lekeplassen skal være for alle beboerne i Kalshågen og omegn. **Det settes rekkefølgekrav om at lekeplassen skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for første bolig. Område skal fylles opp og planeres.**

Det settes også krav til sandlekeplass som skal vises på situasjonsplan/utenomhusplan. Se pkt. 2.1 samt pkt.8.2.

– samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg (SV1–2)

Alle veger i planområde foreslås regulert til formål veg. Det antas at renovasjonsbil (lastebil) brannbil, er det største kjøretøy som det skal legge opp til innenfor område. Vegene er dimensjonert med utgangspunkt i vegklasse A1 i håndbok N100. Vegklassen er angitt som aktuell for boligområder med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe.

I Kalshågen II øvre del er det planlagt for ca. 35 boenheter.

Eksisterende atkomstvei (Bakkenveien og Kalshågveien) fra FV713 er dimensjonert for utvidelsen av Kalshågen øvre, med en regulert bredde på 8 meter.



Figur C.21: Tverrprofil A1, 5 m vegbredde (mål i m)

– grønnstruktur

Grønt drag bevarer naturlig, grønn skrent som tydelig grenser mellom bebyggelsen og sjø

– bruk og vern av sjø og vassdrag

Deler av eksisterende småbåthavn og molo er med i planområde

– hensynssoner

Faresone i forbindelse med høyspentlinjen i planområde. Sonen bortfaller ved en eventuell omlegging av høyspentlinjen.

– juridiske linjer

Det er vist byggelinje på 6,5 meter fra senterlinje vei samt byggelinje mot sjø på 80 meter i område B1. I område BBB er byggelinjen 6,5 meter til senterlinje vei o_SV2 og ca. 20 meter mot sjø.

Virkning av planforslaget

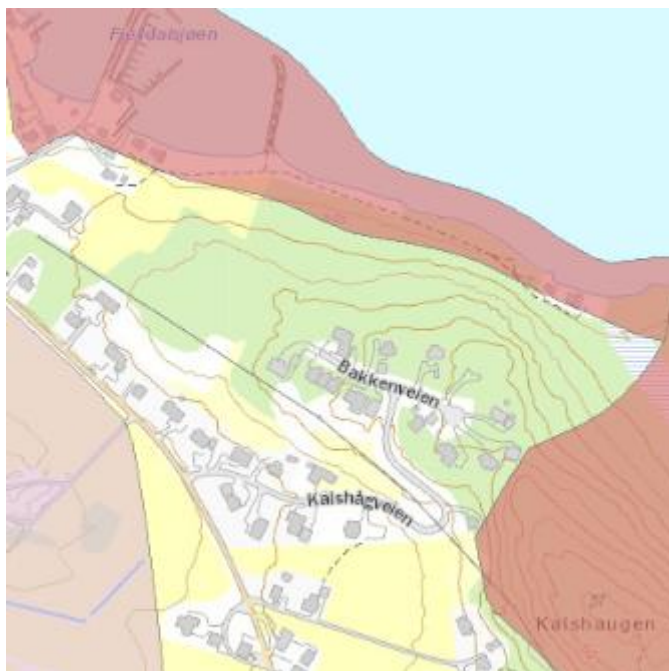
– barn og ungesinteresser

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av uregulerte områder som er egnet for eller brukes til lek eller opphold for barn. Forslaget medfører heller ikke omdisponering av områder regulert til friområder/fellesområder i eksisterende plan. Det er derimot avsatt et større område for lek. I forbindelse med Fylkesmannens innsigelse er det utarbeidet en vurdering av barn og unges oppvekst vilkår.

– folkehelse og universell utforming

Planen påvirker ikke viktige miljømessige områder omfattet av Forskrift for miljørettet helsevern eller forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler.

– friluftsliv



Nedre del av planområde er definert som et viktig friluftsområde, jf. naturbasen. Følgende områdebeskrivelse: «*Natur: Strandområdet på nordre side av tettbebyggelsen på Fjelldal ut mot Tjeldsundet. Relativt langgrunt idyllisk fjærområde med lune vikene. Ei kraftlinje går over området ved Buholmvika. Kultur: Nedlagt festningsverk. Registrert gravhaug og gravrøys fra jern- og bronsealderen i strandområdet mellom Naustneset og Skuteneset. Friluftsliv: Turgåing, rekreasjon, sykling, bading, telting, strand- og fjæreaktiviteter. Båthavn for Fjelldal.*»

Områdenavn: Korsneset–Lilleneset–Naustneset–Skuteneset

Planforslaget berører i liten grad område som er registrert som et viktig område for friluftsliv. Konsekvensene blir bedre tilgang til område. Strandområde er i planen avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Område BBB kan nok virke privatiserende på deler av friluftsområde ved molo og småbåthavn.

– landskap

Det legges opp til forholdsvis tett bebyggelse i hele planområde, noe som vil medføre en del terrenginngrep og endringer i landskapet slik det ligger i dag.

– landbruk og skogbruk

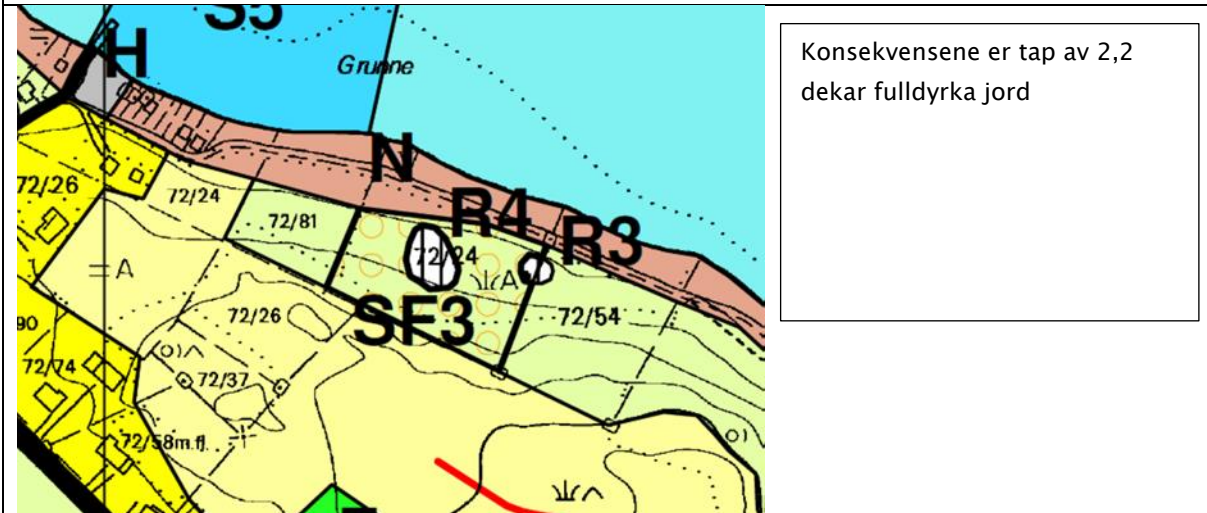
Tiltakene planen legger til rette for medfører et tap av fulldyrka areal på 3,3 dekar. 1,1 dekar av dette er avsatt til boligbygging i KDP Fjelldal/Ramstad. Det vil ikke være dyrkbar jord som blir berørt av utbyggingen.

Konsekvenser: gnr.72 bnr.81 – landbruk. I gårdskartet er parsellen på 3,6 dekar av dette er 2,2 dekar definert som fulldyrka jord. Arealet blir ikke høstet i dag.

Gnr.72/81 blir innklemmt og vanskelig å høst hvis det bygges et leilighetsbygg på gnr.72/294, område BBB slik reguleringsplanen legger til rette for. 79/294 er avsatt til fremtidig boligbygging i kommunedelplan for Fjelldal/Ramstad. Område vil ha en høy utnyttelse med mange leiligheter.



Dronefoto juli 2018



– fiskeri og havbruk

Planforslaget berører ikke land- eller sjøareal av interesse for fiskeri eller havbruk

– samisk natur og kulturgrunnlag – reindrift

Reindrift er viktig for å ivareta samisk natur – og kulturgrunnlag. Planområde ligger i Troms reinbeiteområde og i Roabat/Grovfjord reinbeitedistrikt. I følge NIBIO reindriftskart er det ikke registrert reindriftsaktivitet i Kalshågen.

Det er heller ikke registret samiske kulturminner i område.

– naturmangfold

Temaet er utredet ut fra de fem prinsippene i NML §§ 8–12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet eller befolkningens mulighet til å utøve friluftsliv.

Det er ingen kartlagte naturtyper eller prioriterte/truede arter i planområdet. Informasjonen er hentet fra kartløsningen Miljøstatus.no og Miljødirektoratets naturbase.

Kommunen har god kjennskap til området. Det er liten sannsynlighet for at det finnes forekomster av sjeldne arter eller viktige naturtyper på området som ikke er registrerte.

Det er planlagt en forholdsvis høy utnyttelse av planområdet, men innenfor grensene av hva naturmiljøet vil kunne tåle. Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å legge til rette for utvikling av Kalshågen, og Fjellidal som tettsted.

– strandsonen

Planen medfører utbygging innenfor 100-metersbelte fra sjø/Lavangsfjorden. Boligutbyggingen vil ikke hindre allmennhetens ferdsel langs strand mot Lavangsfjorden.

– kulturvern

~~I følge askeladden er det registrert to automatisk fredede kulturminner i planområde. Kulturminnene har båndleggingssone. Formålet er satt til grønnstruktur som ikke legger til rette for bygging i området.~~

Troms museum har ikke gitt uttale om evt. kulturminner i sjø. Det legges heller ikke til rette for bygging i sjø.

Det tas inn en generell bestemmelse om eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner ved graving og bygging i område.

– forurensning

Det er ikke kjent forurensning i område. Det er ikke registrert grunnforurensning i omegn, jf. miljødirektoratets kartklientens grunnforurensning.

– støy og støv problematikk

Planområde vurderes ikke å være utsatt for vegtrafikkstøy eller andre former for støy. I forbindelse med anleggstrafikk og anleggsarbeid vil dette medføre støy og støv for eksisterende boliger i område. Det tas med en bestemmelse som setter krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

– samferdsel og trafikkforhold

Planområde får atkomst fra fv713 via to eksisterende avkjørsler. «nedre Kalshågen II» får adkomst fra fv713 – sjøveien og vei inn til blokkene langs vei bak naust. «øvre Kalshågen II» får adkomst fra fv713 – Kalshågveien – Bakkenveien.

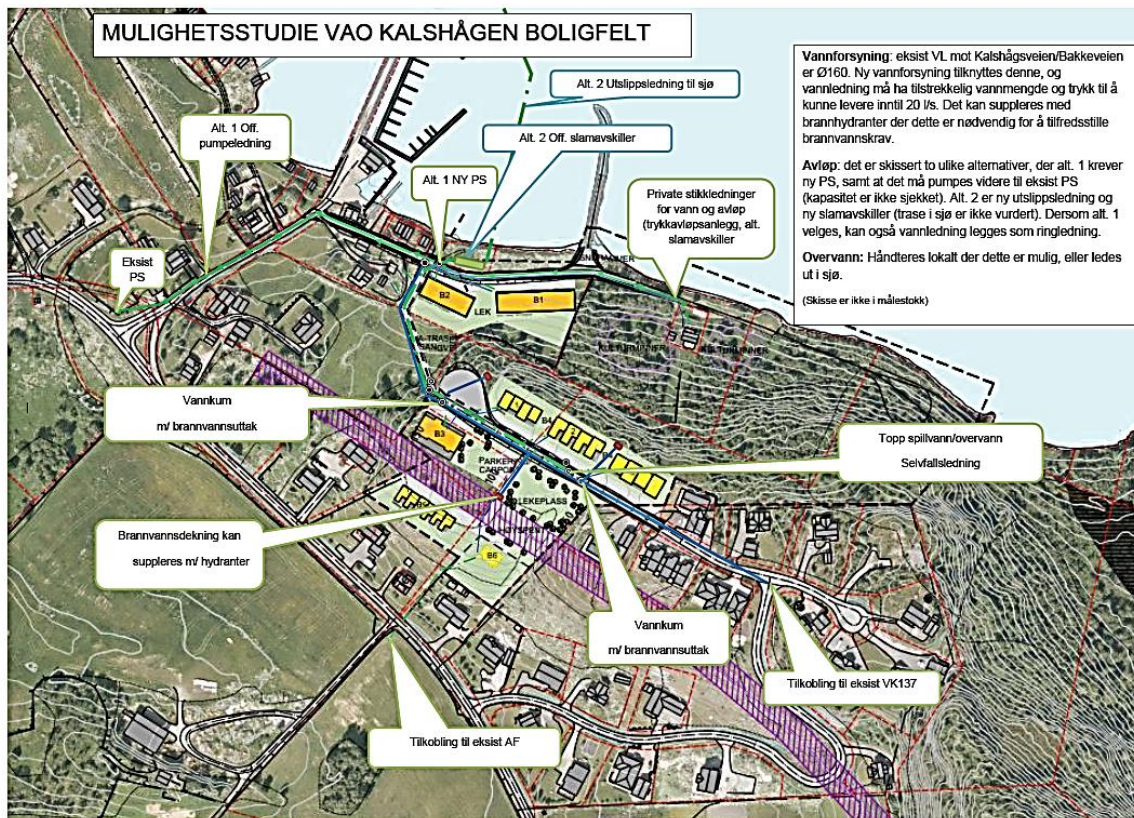
Det er ikke registrert trafikkulykker langs fv713, jf. statens vegvesen sitt vegkart

Se egne vedlegg om trafikkforhold.

– teknisk infrastruktur (vann, avløp)

Asplan Viak har utarbeidet prinsipper for VAO. Dokumentet ligger som vedlegg:

Prinsipp vann og avløp



– Risiko, sårbarhet og klimaendring

Se eget vedlegg: Beskrivelse – risiko. Sårbarhet og klimaendring

– økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen står som planlegger og er eier av en del av eiendommene. Kjøpet av eiendommene og reguleringsplan arbeid vil være en utgift for kommunen. Dette må gjenspeiles i prisen på salg av ferdigregulert arealer for boligbygging. **Kommunen har ennå ikke ervervet de arealer som det er skrevet kjøpekontrakt på.**

– avveining av virkningene

Ved en utbygging av område i trå med planen vil man oppnå en høy utnyttelse av område