

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er knyttet til mindre endring etter plan- og bygningsloven §12-14 av *Reguleringsplan for Storslett Vest - revidert* med planid: 19421992_001.

1. Bakgrunn og hensikt	1
2. Gjeldende regulering og forhold til andre planer og vedtak	2
3. Foreslått endring	3
4. Vurdering etter PBL § 12-14	3
5. Virkninger av endringen	4
6. Infrastruktur	5
7. Oppsummering	6

1. Bakgrunn og hensikt

Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for etableringen av bygg for privat tjenesteyting som for eksempel en offentlig tilgjengelig sauna i Storslett sentrum og en utvidelse av offentlig parkeringsplass i tilknytning til Haltibygget.

Saunabygget er av et begrenset omfang og knyttes til eksisterende utvikling og aktivitet ved Haltibygget på Storslett. Gbnr. 43/129 er solgt til Suanto AS som skal etablere en lokal møteplass gjennom en offentlig tilgjengelig sauna for innbyggerne i Nordreisa kommune.

Det har i lengre tid vært behov for en utvidelse av parkeringsplassen knyttet til Haltibygget og denne reguleringsendringen følger opp Nordreisa kommune sitt oppkjøp av gbnr. 43/59, hvor man ønsker å gjøre denne utvidelsen.

2. Gjeldende regulering og forhold til andre planer og vedtak

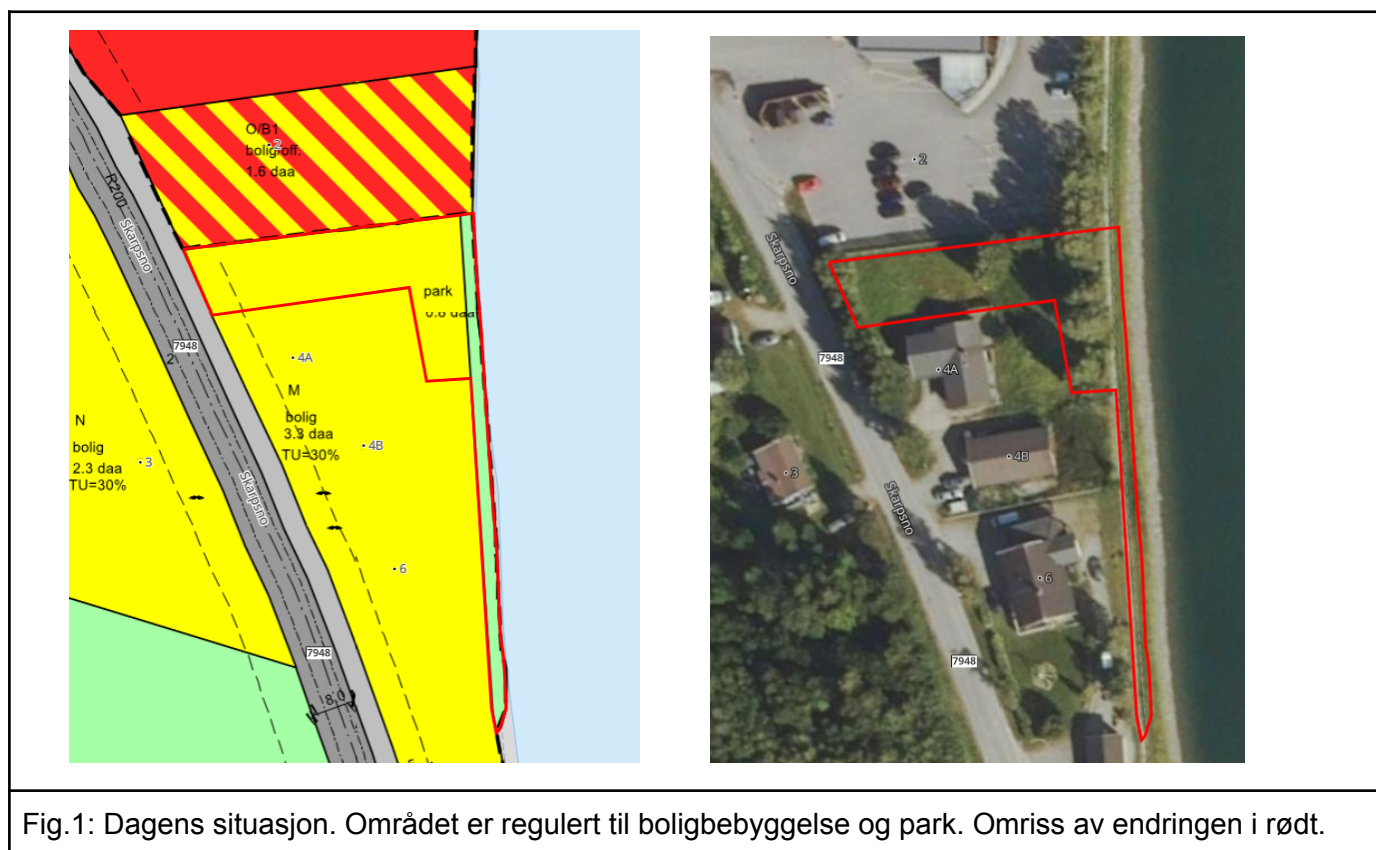


Fig.1: Dagens situasjon. Området er regulert til boligbebyggelse og park. Omriss av endringen i rødt.

- Planområdet inngår i Reguleringsplan for Storslett Vest - Revidert med planID 19421992_001. Området er i gjeldende plan regulert til boligformål.
- I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt med detaljeringssone om at reguleringsplan skal fortsette å gjelde.
- Det ble i 2022 gitt en permanent dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 som gjelder at eiendommen 43/59 kan utnyttes med arealformål kombinert bolig og offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet med denne dispensasjonen var å utvide parkeringsplassen. Dette viser at Nordreisa kommune allerede har gjort vedtak for området som denne reguleringsendringen nå ønsker å få inn i plankart og bestemmelser.

3. Foreslått endring



- Endring av arealformål fra bolig til offentlig eller privat tjenesteyting på gbnr. 43/129. I plankartet merket T1.
- Endring av arealformål fra bolig til parkering for deler av gbnr. 43/59. I plankartet merket P1.
- Justering av formålsgrense for området avsatt til park, som blir noe utvidet mot vest, inntil den østlige eiendomsgrensen på 43/129. I plankartet merket PA1.

4. Vurdering etter PBL § 12-14

Planen som endres er fra 1992 og inneholder blant annet formålene bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg. Det er med andre ord en typisk "sentrumsplan". Området som foreslås endret ligger i utkanten av planen og grenser til reguleringsplan med planID 19421999_002. Denne planen har formål offentlig eller privat tjenesteyting og er i dag utbygd med et bygg for kontor, næring, kultur- og naturinstitusjoner. Området som foreslås endret er i dag en bolig som eies av Nordreisa kommune og som inngår i kommunens framtidige planer om utvikling av området rundt Haltibygget. Boligen har ikke vært i bruk som enebolig siden kommunen kjøpte eiendommen. I tillegg er det en park med en sti langs Reisaelva

som forslås videreført. For store deler av planområdet ble det i 2022 gitt en permanent dispensasjon til å utnytte eiendommen som bolig/offentlig eller privat tjenesteyting, se punkt 2 i planbeskrivelsen. Dette viser at kommunen allerede har gjort vedtak for området som endrer den faktiske bruken av området og at denne reguleringsendringen søker å få planen i tråd med faktisk juridisk status og ønsket bruk av området.

En endring til parkering og offentlig eller privat tjenesteyting er derfor i tråd med hoveddrammene i både den reguleringsplanen som foreslås endret og den tilstøtende reguleringsplanen til endringen, i tillegg til tidligere gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Planen er i all hovedsak ferdig utbygd og endringen vil derfor ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

I planområdet er det et viktig lokalt friluftsområde med en sti som går langs Reisaelva. Denne blir videreført innen felt PA1 som både før og etter endringen er regulert til park. Felt T1 og P1 er i dag privatisert som en boligtomt og her er da hverken viktige hensyn til friluftsliv, da det ikke er mulig å ferdes på området i dag siden det er inngjerdet, eller til natur siden det er opparbeidet som en gressplen.

5. Virkninger av endringen

Se planendringens ROS-analyse for vurderinger av forhold knyttet til naturfare.

- Trafikk og parkering
 - Tiltaket forventes å gi noe økt trafikk. Det legges i bestemmelsene opp til at parkering skal løses på etablert parkeringsplass i tilknytning til Haltibygget nord for området.
 - Det er etablert gang- og sykkelforbindelse til området, i tillegg til gangadkomst fra sti langs elven.
 - Det er forventet og ønskelig at store deler av eventuell trafikkøkning skjer som gående eller syklende siden det er et sentrumsområde. Dette vil begrense behovet for ytterligere parkering.
- Naboer og omgivelser
 - Tiltakene som det åpnes for er forholdsvis små og den nærmeste naboen ligger rundt 25 meter unna, med en garasje imellom. Huset med adresse Skarpsno 4A er i kommunens eie og er ikke i bruk som en enebolig per 2026. Begge de nærmeste naboene ligger sør eller sør-vest for området, noe som gjør at deres solforhold ikke vil bli berørt. Bebyggelsen på T1 vil være begrenset i omfang både i utstrekning og høyde og vil være underordnet eksisterende bebyggelse i omgivelsene. Området er sentralt på Storslett og på en plassering som man må anta at vil kunne ha en utvikling som

sentrumsområde. En slik endring må derfor kunne påregnes for naboer, samtidig som endringen vurderes til å ha minimal konsekvens for naboer og omgivelser.

- Landskap og estetikk
 - Tiltak i planområdet vil tilpasses eksisterende bebyggelse i området uten å gjøre vesentlige endringer på landskapet. Ny bebyggelse vil ha stort fokus på å gjøres estetisk fint og tilpasses til lokale eksisterende bygg og tradisjonell byggeskikk på stedet.
- Friluftsliv og allmennhet
 - Endringen vil ha en positiv effekt for allmennheten da den vil tilgjengeliggjøre et areal i elverommet for allmennheten som i dag er privatisert.
 - For friluftsliv vil tiltaket ikke ha noen negativ konsekvens da elvestien langs Reisaelva opprettholdes som i dag og resten av området ikke brukes til friluftsliv.

6. Infrastruktur

- Vann, avløp og strøm
 - Offentlig vannledning finnes innenfor området på gbnr. 43/59.
 - Offentlig avløp går langs vestre grense til planområdet, også på gbnr 43/59.
 - Strømtilgang finnes i umiddelbar nærhet på gbnr 43/59.
- Adkomst
 - Adkomst skjer via fv. 7948 og via etablert parkeringsplass på gbnr. 43/72 og 43/131.
 - Endringen vil ikke påvirke adkomsten eller trafikkmengden på fv 7948 i nevneverdig grad.
 - Det er etablert gang- og sykkelveier inn til området.

7. Oppsummering

Reguleringsendringen legger til rette for etablering av sauna og parkering innenfor et avgrenset område i Storslett sentrum. Endringen er i tråd med overordnede planer, tidligere dispensasjon og utviklingen av området rundt Haltibygget, og innebærer ingen endring av planens overordnede struktur.

Virkningene av planen vurderes som små. Tiltaket vil gi noe økt trafikk, men dette håndteres gjennom eksisterende og ny parkering og en forventning om høyere andel gående og syklende. Konsekvensene for naboer, landskap og naturforhold er vurdert som minimale, og tiltaket vil ikke påvirke friluftsliv negativt.

Endringen vurderes som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, da den gjelder et begrenset område, ikke går utover planens hovedrammer og ikke medfører vesentlige negative konsekvenser.