

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING
STORSLETT B31 LUNDETUNET

Utarbeidet av Norgeshus



Prosjektnummer:	23-0758	Prosjektnavn:	Storslett B31 Lundetunet
Utarbeidet av:	EDH	Utarbeidet dato:	20.12.2024
Revisjon	Revidert av:	Revisjonsdato:	Kommentar:
01	EDH	21.01.2026	Lagt til om birdstrikke, i kap. 4, 5 og 6. Revisjoner i kap 5.

Kommentert [ED1]: oppdatert

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag.....	4
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planstatus og rammebetingelser	6
3.1	Overordnede planer	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3	Tilgrensende planer	7
3.4	Temaplaner.....	7
3.5	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	7
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
4.1	Beliggenhet.....	8
4.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	9
4.3	Stedets karakter.....	10
4.4	Landskap.....	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.6	Naturverdier	12
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
4.8	Landbruk.....	12
4.9	Trafikkforhold	12
4.10	Barns interesser.....	12
4.11	Sosial infrastruktur	13
4.12	Universell utforming.....	13
4.13	Teknisk infrastruktur.....	13
4.14	Grunnforhold.....	13
4.15	Støyforhold	14
4.16	Luftforurensning.....	14
4.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	14
4.18	Næring.....	14
4.19	Eksisterende analyser og utredninger	15
5	Beskrivelse av planforslaget	16
5.1	Planlagt arealbruk.....	16
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	17
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	19
5.4	Bomiljø/bokvalitet	22

5.5	Parkering.....	23
5.6	Tilknytning til infrastruktur.....	23
5.7	Trafikkløsninger	23
5.8	Snølagring	24
5.9	Miljøoppfølging/miljøtiltak	24
5.10	Universell utforming.....	25
5.11	Uteoppholdsareal.....	25
5.12	Kollektivtilbud.....	25
5.13	Kulturminner.....	25
5.14	Plan og vann- og avløpstilknytning	25
5.15	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	28
5.16	Rekkefølgebestemmelser	30
6	Virkninger av planforslaget.....	31
6.1	Overordnet plan og føringer.....	31
6.2	Landskap.....	31
6.3	Stedets karakter.....	31
6.4	Byform og estetikk.....	32
6.5	Planens forhold til omgivelsene	32
6.6	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom.....	32
6.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	32
6.8	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.....	33
6.9	Uteområder	33
6.10	Trafikkforhold	33
6.11	Barns interesser.....	34
6.12	Sosial infrastruktur	34
6.13	Universell utforming.....	34
6.14	Energibehov, energiforbruk.....	34
6.15	ROS	34
6.16	Jordressurser/landbruk	35
6.17	Teknisk infrastruktur.....	35
6.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	35
6.19	Konsekvenser for næringsinteresser	35
6.20	Interessemotsetninger	35
6.21	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	35
6.22	Avveining av virkninger.....	35
7	innkomne innspill.....	36
8	Avsluttende kommentarer	36
9	Vedlegg.....	36

1 SAMMENDRAG

Detaljreguleringen av Storslett B31 Lundetunet har som hensikt å etablere et attraktivt boligområde i Storslett, ved å tilrettelegge for oppføring av boliger der mennesker i alle livssituasjoner kan etablere seg. Det tillates bebyggelse som vil stå seg godt sammen med øvrige boliger i området, og det legges opp til leke- og uteareal som vil kunne gagne alle beboerne i området. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planområdet ligger sentralt i Storslett sentrum. Her finner man flere butikker, skole, barnehage, legesenter, m.m. I tillegg ligger planområdet nært både Lundefjellet og Høegga, som er kategorisert som viktige friluftsområder.

Planområdet ligger mellom eksisterende boligbebyggelse i nord, vest og i sør og Nordreisas kommunehus i sørvest. Planen er et fortettingstiltak med et mål å tilrettelegge for gode kvaliteter som kan styrke områdets attraktivitet, og skape gode løsninger for både nye og eksisterende boliger.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og leiligheter med tilhørende infrastruktur i planområdet. Det legges opp til å etablere 30 nye boenheter. I tillegg skal det tilrettelegges for gode uteoppholdsareal med tilbud for rekreasjon og lek. Adkomst legges fra Muoniovegen øst i planområdet.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller er Nord Troms Bolig AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS, et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med prosjektering fra plan-oppgjør til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og nærings- og leilighetsbygg. På hovedkontoret i Melhus har Norgeshus en egen plangruppe med god kompetanse som utfører planarbeider i hele landet.

Planforslaget berører følgende eiendommer med hjemmelshavere:

GNR/BNR	Hjemmelshaver
13/4	Nord Troms bolig AS
14/36	Nordreisa kommune
15/127	Nordreisa kommune

2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Plankonsulent er ikke kjent med at det er gjort tidligere vedtak i saken som må hensyntas i detaljreguleringen.

2.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det vil bli behov for utbyggingsavtale for VA-nettet som går under planområdet.

2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Mesteparten av planområdet er i tråd med overordnet plan og vil ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. § 6 bokstav b i forskrift om konsekvensutredninger.

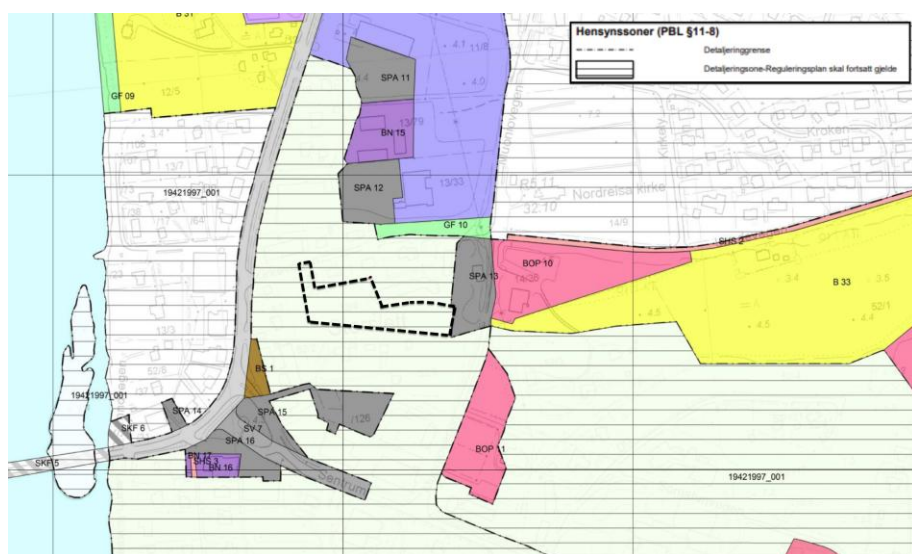
Planen er vurdert nærmere etter §6 i Forskrift om konsekvensutredning fordi den vestlige delen i planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan. Dette vurderes nærmere nedenfor.

Etter §6 bokstav b, vedlegg nr. 25, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes med planprogram eller melding. Mesteparten av planområdet er i samsvar med overordnet plan med unntak av et areal på rundt 2,4 daa vest i planområdet som er regulert til kjørevei, parkeringsplass og annen veigrunn. Videre presiserer KU veileder av 2020, at dette kravet kun gjelder utvidelser av avsatte formål av en viss størrelse. Det utredes videre i veilederen at «areal av en viss størrelse» regnes å være større enn 15 dekar. Derfor vurderer plankonsulent det slik at tiltaket ikke faller inn under krav til konsekvensutredning da området er mindre enn 15 dekar.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 OVERORDNEDE PLANER

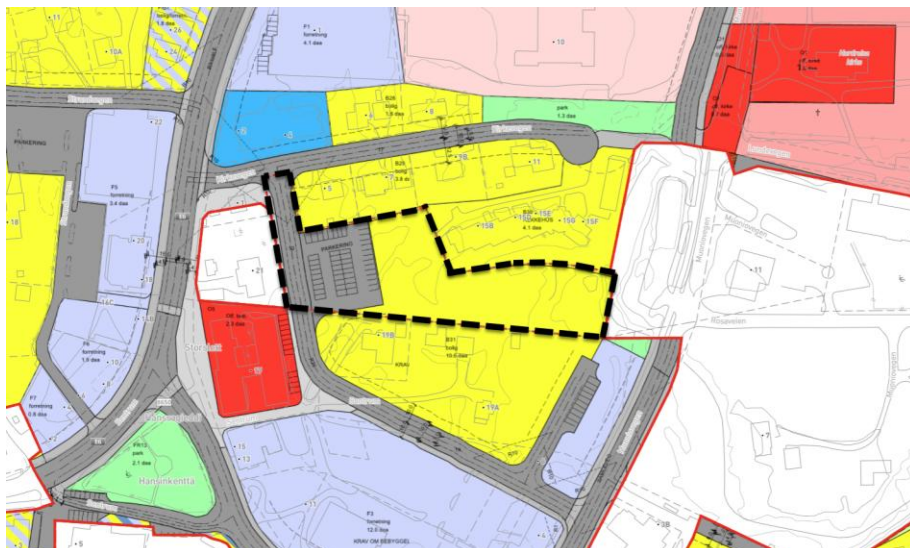
Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel (KPA) for Nordreisa kommune, 2014-2026 (planID 5544_19422007KPA). I KPA har ikke eiendommen et bestemt arealformål, men den ligger innenfor en hensynssone med navn «detaljeringsone-reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Dette innebærer at området skal sees i sammenheng med en helhetlig plan for Storslett sentrum. Reguleringsplanen blir beskrevet under.



Figur 1: Utklipp av KPA 2013-2025 for Nordreisa kommune - Kartutsnitt: Storslett Sentral (planID 5544_19422007KPA). Planområdet markert med sort stiplet linje.

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplan for Storslett sentrum (planID: 19421997_001) er gjeldende for planområdet. I reguleringsplanen er planområdet regulert til boligbebyggelse (B31), samt noe parkering (1536.71), kjøreveg (5487.37) og annen veigrunn (2205.29) vest i planområdet.



Figur 2: Utklipp av gjeldene reguleringsplan – Storslett sentrum (planID: 19421997_001). Planområdet markert med sort stiplet linje.

3.3 TILGRESENDE PLANER

I vest grenser planområdet til en eldre reguleringsplan med navn «Storslett sentrum-Endring deler av Hegrand Eiendommen F13». Planen har planID: 19422001_011 og ble ikraftsatt 2021.

3.4 TEMAPLANER

Relevant temaplan for planarbeidet er stedsutviklingsplan for Storslett og Sørkjosen. Planen har ingen dato på kommunens nettside, men i dokumentet blir det beskrevet at «stedsutviklingsprosjektet i Nordreisa ble startet opp i 2003». Planområdet ligger i Storslett sentrum og det er grunn til å se planen i sammenheng med boligutvikling og fortetting i sentrum. Foruten om denne er det ikke funnet andre gjeldende temaplaner som er relevante for planområdet.

3.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Relevante overordna retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2021)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for flaum- og skredfare i arealplanar (2/2011)

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BELIGGENHET

Planområdet befinner seg i Storslett sentrum i Nordreisa kommune. Planområdet strekker seg over totalt 8,3 daa og følger stort sett eiendomsgrensene, med unntak av planlagt adkomst fra Muoniovegen. I dag står planområdet ubebygd og er dekket av vegetasjon. Området ligger i tilknytning til eksisterende boliger og nytt forslag vil være en naturlig utvidelse av boligområdet.

Planen har fått navnet Lundetunet. Lunde er et lokalt navn som går igjen på området rundt boligprosjektet, blant annet Lundejorden på motsatt side av Muoniovegen.



Figur 3: Planavgrensning med gnr/bnr.

4.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet er for det meste dekket av uproduktiv skog, nærmere bestemt Lauvskog, ifølge NIBIO sin kartportal Kilden. Det fremkommer på Norge i bilder at et lite hjørne i nord-øst blir brukt som parkering.



Side 9 av 36

4.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger sentralt i Storslett, i et grøntområde mellom eksisterende bebyggelse og boligområder. Rundt planområdet finner man både boliger og sentrumsfunksjoner. Storslett fungerer som kommunesentrum og har opptil flere butikker.

Boligbebyggelsen på Storslett domineres av eneboliger på 1-2 etasjer med enten saltak eller valmtak og trekledning. I naboarealet i øst står det i dag noen rekkehus. Fargevalget på bygningene varierer. Kommunehuset og bygningene langs Sentrumsveien har noe annen utforming enn boligene, med en kombinasjon av saltak og pulttak, og høyder på 2-3 etasjer. Bygningsmassen langs Sentrumsveien har større fotavtrykk enn i boligområdene.



Figur 6: Eneboliger langs Kirkeveien. Bilde hentet fra google street view.



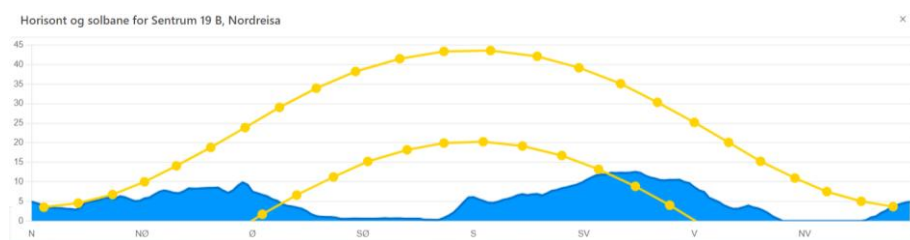
Figur 7: Kommunehuset sett fra kryss i Sentrumsveien. Bilde hentet fra google street view.

4.4 LANDSKAP

Storslett ligger i dalbunnen på en elveslette langs Reisaelva. Skoggrensen markerer overgangen til det åpne landskapet, som inviterer til utforskning og gir god utsikt fra planområdet. Lundetunet ligger øst for Reisaelva.

4.4.1 Solforhold

Solforholdene er preget av dalen og Storsletts nordlige geografi med mørketid på vinteren og midnattssol på sommeren. Solforholdene er gode og viser en solnedgang ved midnatt ved sommertider.



Figur 8: Solbane over planområdet.

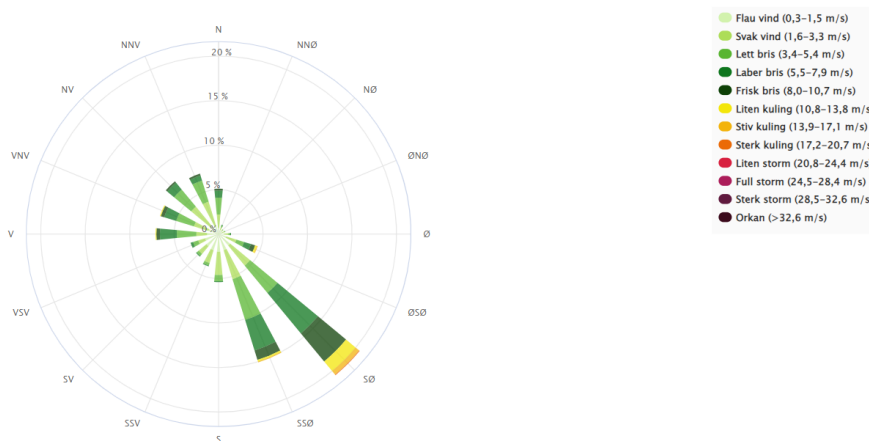
4.4.2 Vindforhold

Det er ingen vindmålere i Storslett sentrum i datasett fra Norsk Klimaservicesenter. Nærmeste målestasjon befinner seg ved Sørkjosen Lufthavn som ligger rundt 3,3 km fra planområdet. Vindrosen er preget av lokale forhold med tanke på terreng og nærhet til Reisa dalen. Målestasjonen viser en dominerende vindretning fra sør-øst. Data fra viser at middelvind for tilgjengelige klimaperiode (2014-2024) varierer mellom 1-17 m/s. Høyeste vindhastighet er målt i høst- og vintermånedene.

Nordreisa kommune sin risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel beskriver at: «På Storslett dominerer den sør- østlige vindretningen på vinterstid, det er en kald og tidvis sterk vind fra Kildalen og Reisa dalen.».

Vindrose for Sørkjosen Lufthavn (SN91740) i perioden; 4.2014–4.2024.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 1,6 %



Figur 9: Vindrose hentet fra Norsk Klimaservicesenter.

4.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet ifølge aktuelle databaser fra Riksantikvaren.

Kommunehuset til Nordreisa ligger like sør-vest for planområdet og er registrert på kulturminnesok.no. Bygget er tegnet i 1947 og ble utvidet i 1964 og 1977-79. I dag brukes bygget som kontor, men også som samfunnshus. Nordøst for planområdet ligger Nordreisa kirkested.

Utover dette er det to bygninger utenfor planområdet som er Sefrak-registrert. Bygget nærmest planområdet er et garasjeuthus som er meldepliktig i henhold til Kulturminneloven, mens det andre er en enebolig som ikke er meldepliktig.

4.6 NATURVERDIER

Ifølge offentlige databaser (Miljødirektoratet) er det ikke registrert arter eller naturtyper av verneverdi innenfor planområdet. Planområdet er for det meste dekket av uproduktiv skog, nærmere bestemt Lauvskog, ifølge NIBIO sin kartportal Kilden.

4.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet er for det meste dekket av vegetasjon i dag, men har ingen kjent eller registrert reaksjonsverdi annet enn verdien det kan ha som et friområde i ellers bebygd område. Miljødirektoratets kartlegging av friluftslivsområder viser at områder tett på planområdet, Lundefjellet og Høegga, kvalifiserer seg til svært viktige friluftsområder. Gorosomoen er også et populært turområde i nærheten. Nærturterreng som disse er en god bokvalitet som fremmer god folkehelse.

I tillegg er det relativt korte avstander til og fra andre rekreasjonsområder som idrettsplass, lekeplasser ved skole, og lignende.

4.8 LANDBRUK

Ifølge NIBIO sin kartportal er det ikke registrert dyrkbar jord innenfor planområdet.

4.9 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger på østsiden av E6 som går gjennom Storslett.

Det er ikke opparbeidet adkomst til planområdet i dag. Aktuelle adkomstveger til planområdet er enten fra Kirkevegen i nord eller Muoniovegen i øst. Begge har fartsgrense 30 km/t. Det er ikke kjent ÅDT for noen av vegene, men basert på veigeometri og det øvrige veinettet forventes det mindre trafikk i Kirkevegen enn i Muoniovegen. Langs Muoniovegen går det i dag en gang- og sykkelveg.

4.10 BARNES INTERESSER

Plankonsulent er ikke kjent med at barn knytter interesse til selve planområdet. Det er tidvis høy grunnvannstand og vått på området, som gjør det mindre attraktivt å oppholde seg der. Planområdet ligger i gangavstand til lekeplasser på barnehager og skoleområder. For større barn og unge er det også sport- og idrettsplass ved Høegga fotballbane, som ligger innenfor akseptabel gå- og sykkelavstand for større barn.

4.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Foruten kommuneadministrasjonens beliggenhet er tettstedet Storslett også et regionalt handelssentrum som er relativt godt utbygget, dette med tanke på barne- og ungdomsskole, helsetjeneste/sykehjem, kirke/gravlund, post, bank, hoteller, forretninger, trafikk-terminal m.m. I nærhet av planområdet finner man aktiviteter som treningssentre, kino, flere kafeer og butikker. Nabolagslekeplasser, fotballbaner og andre ballbinger ligger også nært området. Det er omtrent 50 meters gange til matbutikken Coop Extra i Sentrum.

I 2019 var det omtrent 600 elever som gikk på skolene i Nordreisa, og disse var fordelt på seks skoler, hvorav fire var kommunale og to var private. De nærmeste skolene til planområdet er Moan (1.-4. trinn) og Storslett (5.-10. trinn) skole. Begge disse skolene ligger mindre enn en kilometer fra planområdet. Moan barneskole gjennomgikk en utbygging og renovering i skoleåret 2023/2024, med planer om ferdigstillelse innen januar 2025. Det er god skolekapasitet i Storslett.

Nordreisa kommune kunne tilby full barnehagedekning fra høsten 2018, med et barnehagetilbud som inkluderte fem kommunale og fire private barnehager.

4.12 UNIVERSELL UTFORMING

I dag er arealet på planområdet ikke tilrettelagt for ferdsel eller opphold. Vegarealet rundt er tilrettelagt for ferdsel. Terrengforholdene ligger til rette for god tilgjengelighet.

4.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tilgjengelig offentlig vann og avløp med kapasitet som ligger under dagens planområde.

Inne i planområdet ligger det en Ø110 PVC ledning som går mot nordvest og en Ø110 PVC vannledning som går mot øst. Begge ledningene er kommunale. Disse er knyttet sammen i kum 2327. Fra kum 2327 går det i tillegg en kommunal Ø63 ledning mot sør. Det er ingen slokkevannuttak inne i planområdet. Nærmeste slokkevannuttak ligger vest for planområdet i vegarealet til E6 ved kommunehuset og et nord for planområdet i hagen til Kirkevegen 9.

Det går en kommunal spillvannsledning Ø200 PVC ledning gjennom planområdet. Ledningen har selvfall mot nord.

Det går ingen overvannsledninger gjennom planområdet. Det går en bekk i kulvert øst for planområdet. Kommunen opplyser at overvann kan føres til denne.

Det er i dag ingen hydranter eller brannkummer inne i området.

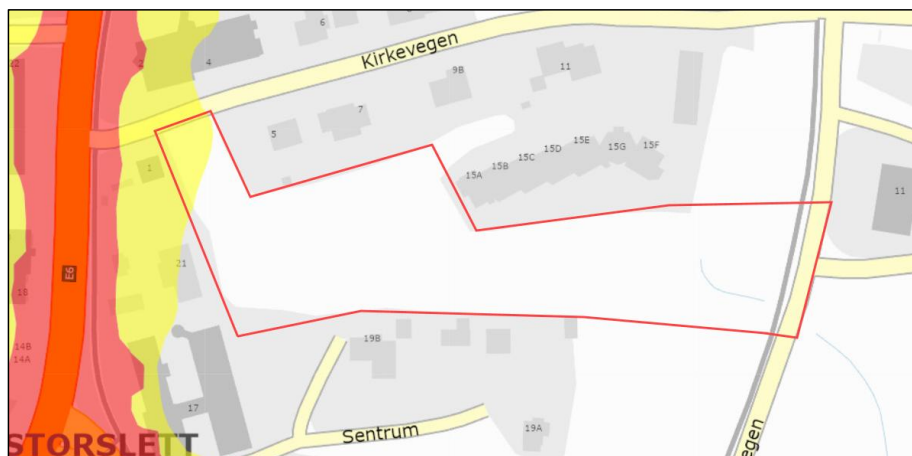
Nettselskapet, Vissi AS, opplyser at det går en jordkabel over vestre del av området (se figur under). Videre opplyser de at det er en trafostasjon ved kommunehuset. Denne kan ha tilstrekkelig med kapasitet for å forsyne den nye bebyggelse med strøm.

4.14 GRUNNFORHOLD

Området ligger under marin grense og grunnen består av elve- og bekkeavsetning ifølge NGUs Løsmassekart. Etter kunngjøringen av planarbeidet fikk vi tilbakemelding fra NVE om at deres nye aktsomhetskart for kvikkleireskred viser at området ikke er utsatt for områdeskred, da det generelt er flatt.

4.15 STØYFORHOLD

Den eneste kjente støykilden er E6 gjennom sentrum av Storslett. Som illustrert i figur 14 er det likevel kun det nord-vestlige hjørnet av planområdet som blir berørt av gul støysone. Det legges ikke opp til boliger eller lekeplass på dette området.



Figur 10: Støy fra E6 med grov markering av planområdet. Utklipp fra Statens vegvesen sitt kart over støysoner for riks og fylkesveger.

4.16 LUFTFORURENSNING

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i området. Data fra Meteorologisk institutt, i Miljødirektoratet sin tjeneste fagbrukstjenester for luftkvalitet, viser at konsentrasjonen av svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksid (NO_2) i lufta er lavere enn grenseverdiene satt i forurensningsforskriften.

4.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Egen ROS-analyse er gjennomført og ligger vedlagt planforslaget. Tema som må hensyntas i forbindelse med planarbeidet er:

- Skolebarn ferdes gjennom planområdet
- Elveflom
- Nedbørutsatt (urban flom/overvannsflom)
- Ulykke med gående/syklende
- Birdstrike, som følge av ny arealbruk innenfor influensområdet til Sørkjosen flyplass

4.18 NÆRING

Det finnes ingen næring innenfor planområdet i dag.

Rundt planområdet finnes ulike former for næring. Blant annet ligger Hagan Blomster AS i umiddelbar nærhet.



Figur 11: Næringsbebyggelse er markert i blått (Norgeskart, 2024).

4.19 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det ble gjennomført en geoteknisk vurdering av gnr/bnr. 12/5 Storslett i sammenheng med planarbeid i 2018. Rapporten konkluderer med at «Det er ikke påvist sprøbruddmateriale og/eller kvikkleire i det undersøkte området. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.».

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Komplett planforslag består av:

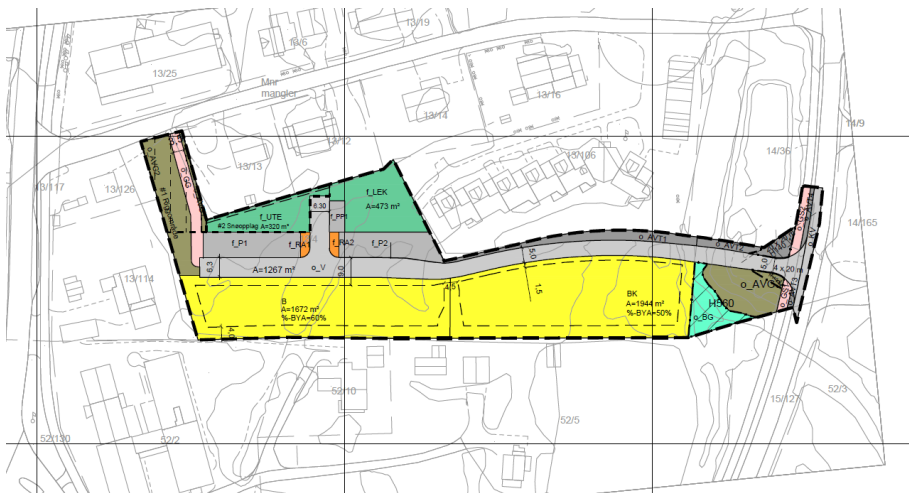
- Plankart
- Bestemmelser
- Beskrivelse

Vedlegg:

- 1) Situasjonsplan, terrengsnitt, sol-skygge analyse og 3D perspektiver
- 2) Sporingskurver og renovasjon
- 3) VAO-rammeplan
- 4) Flomfarevurdering
- 5) ROS-analyse
- 6) Referat fra oppstartsmøte
- 7) Planinitiativ
- 8) Kommentarer til innkomne merknader
- 9) Alle innkomne merknader ved varsel om oppstart

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planforslaget legger opp til etablering av minimum 20, og inntil 32 nye boenheter, med tilhørende felles lekeareal/uteoppholdsareal og carporter. Adkomst skjer via en regulert adkomstveg, med avkjøring fra Muoniovegen. Den interne vegen på planområdet har vendehammer sentralt i området, samt et stort område til uteopphold og snøopplag bak garasjeplassene i vest. I tillegg vil det ordnes en [gangvegturdrag](#) med adkomst til Kirkevegen.



Figur 12 Utklipp av plankart.

Kommentert [ED2]: Oppdatert 20.01.2026

5.1.1 Reguleringsformål

Tabell 1: Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 - Boligbebyggelse	1671.7
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1944.4
1550 - Renovasjonsanlegg	45.0
1600 - Uteoppholdsareal	319.6
1610 - Lekeplass	473.0
Sum areal i denne kategori:	4453.7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg	1266.8
2011 - Kjøreveg	111.9
2015 - Gang-/sykkelveg	93.3
2016 - Gangveg	154.9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	341.6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	725.1
2080 - Parkering	535.5
2082 - Parkeringsplasser	50.5
Sum areal i denne kategori:	3124.7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur	206.5
3031 - Turveg	154.9
Sum areal denne kategori:	361.4
Totalt alle kategorier:	7939,7

Formatert tabell

5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

5.2.1 1110 - Boligbebyggelse (B)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger, rekkehus, eller lavblokker med tilhørende utearealer og parkering.

5.2.2 1112 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor formålet kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger eller rekkehus, med tilhørende parkering, carport/garasje og uteareal.

5.2.3 1550 - Renovasjonsanlegg (f_RA)

Renovasjonsanlegg skal være felles for hele planområdet. Det tillates takoverbygg med gesims inntil 3 meter og møne 5 meter.

5.2.4 1600 - Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE er felles for hele planområdet. Arealet skal fungere som snøopplag vinterstid, og uteoppholdsareal om sommeren. Det tillates ikke oppføring av faste installasjoner innenfor området.

5.2.5 1610 - Lekeplass (f_LEK)

Lekeplassen skal være felles småbarnslekeplass for planområdet. Den skal opparbeides med sandkasse, benker og minst ett lekestativ for små barn.

[Lekeplassen skal sikres mot regulert parkeringsareal \(f_PP\). Det kan sikres med gjerde, eller lignende.](#)

5.2.6 2010 – Veg (o_V)

[o_V er offentlig veg.](#) Det tillates blandet trafikk. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

Kommentert [ED3]: Oppdatert 20.01.2026

5.2.7 2011 - Kjøreveg (o_KV)

o_KV er offentlig kjøreveg. Vegene opparbeides etter utforming og bredder som angitt i plankartet.

5.2.8 2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS1-3)

Dette er offentlig gang- og sykkelveg. Gjelder gang- og sykkelveg langs Muoniovegen, og ny veg mot Kirkevegen.

5.2.9 2016 – Gangveg (o_GG)

[Arealformålet er offentlig gangveg. Det skal etableres gangveg mellom Kirkevegen og o_V.](#)

Kommentert [ED4]: Oppdatert 20.01.2026

5.2.95.2.10 2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-4)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, kulvert, snølagring m.m.

Støttemurer og fyllingsfot kan legges inntil eiendomsgrensen mot eiendom gnr/bnr 13/106.

5.2.105.2.11 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-3)

Arealformålene er offentlige, og kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

5.2.115.2.12 2080 - Parkering (f_P1-2)

Innenfor det avsatte arealformålet tillates det felles carporter/garasjer for beboerne innenfor planområdet.

5.2.125.2.13 2082 - Parkeringsplasser (f_PP1)

F_PP er felles parkeringsplasser for boligene innenfor planområdet. Parkering kan benyttes av beboere eller gjester.

5.2.135.2.14 3002 – Blå/grønnstruktur

Arealformålet er offentlig blå/grønnstruktur. Arealet er kantvegetasjon langs bekkefar. Eksisterende og ny vegetasjon bør bevares eller reetableres for å sikre erosjonssikring og flomdemping. Ved reetablering skal steds egne arter benyttes.

Det tillates ny kulvert for bekk gjennom området og bortledning av overvann innenfor formålet. Eksisterende vegetasjon bør ivaretas hvis mulig.

5.2.14 3030 – Turdrag

[Arealformålet er offentlig. Det skal etableres gangsti mellom Kirkevegen og f_V. Eksisterende vegetasjon kan ryddes ved behov.](#)

5.2.165.2.15 H140 – Frisiktsoner

Frisiktsonene i kryss for kjørevege og gang- og sykkelveg er regulert i plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

5.2.175.2.16 H560 - Bevaring naturmiljø

Hensynssonen skal sikre at bekken og kantvegetasjonen ivaretas med hensyn til bla snøopplag. Det er ikke tillatt å lagre eller legge snø innenfor området. Dette for å sikre at bekken og bekkedalen ikke fylles opp slik at vannet går ut over bekken sine bredder.

5.2.185.2.17 Midlertidig anleggsområde - bestemmelsesområde #1 Riggområde

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det midlertidig rigg- og anleggsområde. Etter anleggsperioden skal området tilsås og opparbeides i tråd med gjeldende formål.

5.2.195.2.18 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – bestemmelsesområde #2 snøopplag

Fra første snøfall skal f_UTE fungere som areal for snøopplag. Når snøen er borte skal arealet fungere som uteoppholdsareal for beboerne, som tidligere omtalt.

5.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer. Dette er gjort ved å dele opp boligbebyggelsen i tre rekker, lignende som de kjedede boligene innenfor 13/106.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som de er vist på plankartet. Unntak er redegjort for i bestemmelse 3.1.1.e Plassering og 3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-4)

Trapper, fyllingsfot, ramper, støttemurer, boder, markterrasser, parkeringsplasser for bil, sykkel og lignende kan plasseres utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Og

Støttemurer og fyllingsfot kan legges inntil eiendomsgrensen mot eiendom gnr/bnr 13/106.

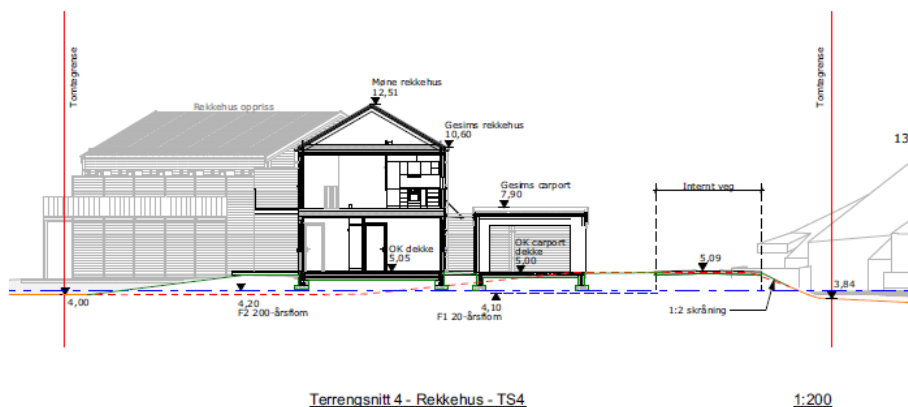
Dette for å tillate høyde på internveg, o_V, slik at det ikke er nødvendig med pumpekum for spillvann på området.

Rekkeboligene er planlagt oppført med tilhørende carport og bod, mens leilighetene vil ha felles garasjeløsning nord for intern veg. Alle boligene vil ha balkong og uteareal mot sør. Figurene under viser et utklipp fra mulighetsstudien.

Terrenget rundt boliger og carporter vil heves og planeres over flomsikkert nivå, kote 4,1 m.o.h. – 4,2 m.o.h. Dette er flomsikkert nivå for sikkerhetsklasser F1 og F2 (boder/carporter og boligene i planforslaget).

Tillatte takformer innenfor planområdet er saltak, pulttak eller flatt tak.

Side 20 av 36



Figur 16: Terrensnitt – Rekkehus

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Boligbebyggelsen tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak, maks gesimshøyde inntil 8 meter og maks mønehøyde 9 meter. Ved pulttak regnes øvre gesims inntil maksimal mønehøyde. Det kan etableres boder med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter. Bodene skal tilpasses boligenes materialbruk og farge for å få et mest mulig helhetlig preg.

Carportene tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak, med maksimal gesimshøyde inntil 3 meter og møne inntil 5 meter.

Takoverbygg for søppel tillates med maksimal gesimshøyde inntil 3 meter og møne inntil 5 meter.

Kommentert [ED5]: Oppdatert

5.3.2 Grad av utnyttning

Mulighetsstudien er stort sett i tråd med KPA, der det er en maksimal grad av utnyttning ved fortetting er 50 % BYA. Samlet for feltet er det utnyttelsesgrad på 49,8 %-BYA. For B og BK er det snakk om henholdsvis 52,7 %-BYA og 47,4 %-BYA. Ettersom uteromskravet er innfridd for området, og området samlet sett har under 50 % BYA, vurderes det som akseptabelt.

Tabell 2 Arealregnskap B og BK

Delfelt	Areal (m ²)	BYA boliger	Boder/garasje	Parkering	Total BYA	%BYA
B	1672	881			880,7	52,7 %
BK	1944	575,4	75,6	270	921	47,4 %
Totalt	3616	1456,4	75,6	270	1801,7	49,8 %

5.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for totalt 32 nye boliger. Disse er fordelt på 12 rekkehus og inntil 20 leiligheter. Den varierte boligsammensetningen kan gjøre området attraktivt for forskjellige boligeiere. Dette kan gi et boligområde med beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner. En slik type bebyggelse vil legge til rette for godt naboskap og boligsosiale hensyn.

5.4 BOMILJØ/BOKVALITET

Boenhetene som er forestått varierer fra leiligheter mellom 2-roms og 4-roms, i tillegg vil rekkehusene ha en størrelse på ca. 60 m². Boligene ligger sentralt i Storslett sentrum med gangavstand til de fleste fasiliteter. Det blir anlagt en gangstegangveg som knytter planområdet til Kirkevegen, noe som gir gode tilgjengelighetsforbindelser.

I tillegg til å være nært opparbeidede lekeområder ved skoler og barnehager, er det planlagt en felles lekeplass i tråd med kommunens normer. Lekeplassen på 473 kvadratmeter vil plasseres innenfor planområdet, skjermet for biltrafikk internt på planområdet.

Alle boliger har minst 50 m² uteareal, enten privat, eller på felles utearealer innenfor boligformålet, eller regulerte leke- og utearealer (f_LEK og f_UTE). Utearealet er både på bakken, og på private balkonger.

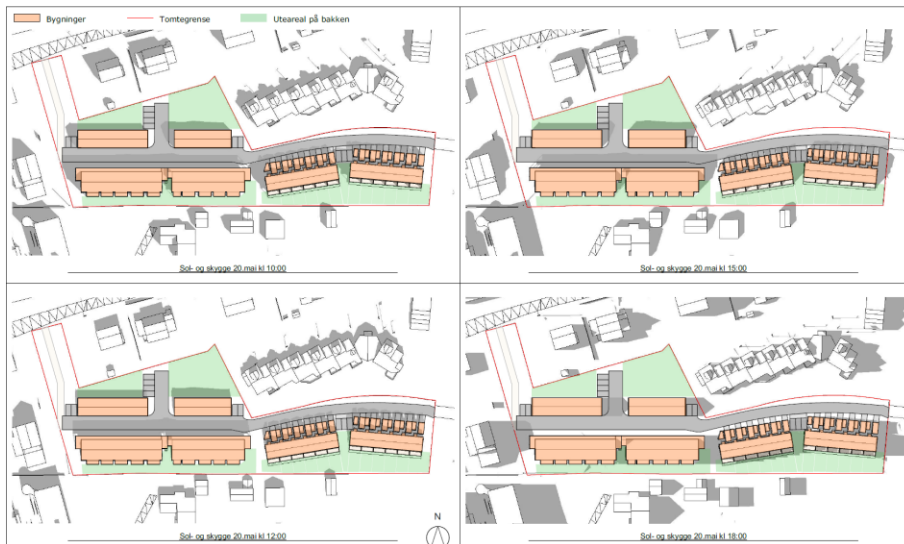
Boligene har også den fordelen av å ha en fantastisk utsikt til Lundefjellet.

5.4.1 Solforhold

Sol-skyggediagrammene viser hvordan ny bebyggelse vil påvirke sol- og skyggeforhold. Vinteren er preget av mørketid og mye skygge, mens sommeren byr på gode solforhold. Alle boliger har gode solforhold på private utearealer. På felles utearealer er det gode solforhold på sommerhalvåret, da lekearealet vil være mest i bruk.



Figur 17: Sol- og skygge 20. mars



Figur 18: Sol- og skygge 20. mai

5.5 PARKERING

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan er utgangspunktet for parkeringsdekning. Planforslaget legger til grunn at planområdet befinner seg i Storslett sentrum og har god tilgjengelighet til kollektiv dekning og sosial infrastruktur. Det skal etableres følgende parkeringsdekning:

- Minimum 1 p-plass per bolig, maks 2 p-plasser, inkl. 0,25 gjesteplasser. I mulighetsstudien er det:
 - 1,25 p-plasser per rekkehus
 - 1,3 p-plasser per leilighet
- I tillegg skal det etableres 1 p-plass for sykkel pr. boenhet.

For rekkehusene skal parkering løses på egen tomt, i form av parkering i carport.

For leilighetsbebyggelsen skal parkering i hovedsak løses på felles parkeringsområde (f_P1 og f_P2). Gjesteparkering skjer på mark innenfor f_PP1 og BK.

Situasjonen som er vist i den foreløpige mulighetsstudien legger opp til totalt 41 parkeringsplasser, hvorav 11 er gjesteparkeringer på mark.

5.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Tilkobling med strømforsyning til planområdet skjer via matekabel fra nettstasjonen sør for planområdet, ved kommunehuset.

5.7 TRAFIKKLØSNINGER

Det reguleres inn en intern adkomstvei fra Muoniovegen. Den interne veien vil bli utformet i samsvar med N100 for øvrige boligater, med en kjørebredde på 3,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side.

Der det er behov for manøvreringsareal er det dimensjonert med minimum 6,3 meters bredde bak carport/oppstillingsplass. Det dimensjonerende kjøretøyet for vei og snuhammer er stor lastebil (L). Snuhammeren er plassert strategisk ved parkeringsområdet og renovasjonsarealet, i enden av veien og mellom rekkehusene og leilighetsbygget. Dette for å begrense behovet for rygging langs boliggangen. Kryss er utformet som en enkelt sirkelkurve med en radius på 9 meter..

Mellom eiendomsgrensen mot gnr/bnr 13/106 og ny internveg, o_V, kan det være nødvendig med støttemur, og bratt skråning. Dette for å kunne heve internveg, o_V, slik at det ikke er nødvendig med pumpekum for spillvann lengst øst på området. Ved de smaleste partiene er høydeforskjellen inntil 60 cm, så ikke spesielt høyt. For å åpne muligheten for støttemurer i dette området er det lagt til en bestemmelse om plassering, innenfor arealformålet, o_AVT:

Støttemurer og fyllingsfot kan legges inntil eiendomsgrensen mot eiendom gnr/bnr 13/106.

Storslett er kjent for sine snørike vintre. Derfor er det avgjørende å sikre tilstrekkelig plass til snødeponi. Dette er tatt hensyn til i situasjonsplan og plankart.

Videre skal det etableres adkomst for myke trafikanter i nord fra Kirkevegen, for å sikre god mobilitet til og fra området. Denne kommer på plass når den midlertidige anleggsperioden er over, og området er reetablert [som turdrag med gangveg](#).

5.8 SNØLAGRING

Snøopplag har vært et viktig tema i planarbeidet. Nordreisa får store mengder nedbør i løpet av vinteren og det er til tider utfordringer med å ha nok areal til å lagre snøen som brøytes. Planforslaget legger opp tiltak om lag 1220 kvm snødeponi, innenfor o_AVG1-3, f_UTE, B og BK, samt et areal på 230 kvm ved innkjøringa til planområdet. Dette arealet er ikke en del av planavgrensningen, men det er avtalt med Nordreisa kommune at arealet kan benyttes. Snøopplag innenfor B og BK løses i området rundt grensen mellom feltene. Byggegrensene der er justert iht. avsatt areal i situasjonsplanen.

5.9 MILJØOPPFØLGING/MILJØTILTAK

Det legges særlig vekt på overvann med tanke på snødeponi og klimaendringer. Overvann skal håndteres ved bruk av trygg avledning med overvannsledninger, til naturlige vannveier i bekken mot øst. Der det må etableres ny kulvert for adkomst til området vil denne dimensjoneres for å sikre åpne flomveger for eksisterende bekk.

Det skal også sikres tilstrekkelig med kantvegetasjon til bekkedraget som ligger øst for planområdet jfr. vannressursloven § 11 og kommuneplanens arealdel punkt 6.1. Kantvegetasjonen skal gi levested til dyr og planter og motvirke avrenning. Kantsonen skal bestå av stedegne planter busker og trær som er godt egnet for klimaet. Denne er regulert som blå/grønnstruktur i plankartet (o_BG), med tilhørende hensynssone for naturmiljø.

Det er satt egne bestemmelser for anleggsfasen og permanent fase, med hensyn til nærliggende lufthavn, Sørkjosen lufthavn. Det er satt krav om at kraner og midlertidige installasjoner ikke kan overstige 20 meters høyde. Det er også satt begrensninger på belysning, krav om endringer dersom piloter plages av lyssetting, og krav rundt radioutstyr på byggeplassen. Det vises til tilbakemelding fra Avinor, og egne tegninger over innflygingsområdet til lufthavnen.

5.10 UNIVERSELL UTFORMING

Uteområdet skal utformes i tråd med prinsippene om universell utforming, jf. TEK17.

5.11 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha minimum 50 m² uteoppholdsareal, hvorav minimum 5 m² er privat. Felles uteoppholdsareal kan dekket innenfor f_UTE og f_LEK, eller B og BK.

F_UTE er omfattet av bestemmelsesområde #2 – snøopplag. Bestemmelsesområdet regulerer arealet til snøopplag vinterstid og til uteoppholdsareal sommerstid.

Det er regulert for en felles lekeplass som er satt i plankartet som f_LEK. Denne skal utformes som småbarnslekeplass etter kommunens lekeplassnorm. Lekeområdet er skjermet av carportene mot internveg, og med fysisk skille fra f_PP. Det kan sikres med gjerde, eller lignende.

Det er satt forbud mot permanente vannspeil og dammer, da disse kan tiltrekke seg fugler. For å forebygge tilfeller av birdstrike i området, er det lagt ned et forbud mot å etablere dette permanent innenfor planområdet, inkludert uteoppholdsarealer.

Kommentert [ED6]: Oppdatert 20.01.2026

Kommentert [ED7]: Oppdatert 20.01.2026

5.12 KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste holdeplass ligger et steinkast unna planområdet i Kirkevegen. Herfra går linjene 190, 150, 488 og 486. I tillegg til være midt i sentrum betyr dette at planområdet er godt tilkoblet Tromsø, Alta og andre store byer og tettsteder, men også resten av Nordreisa.

5.13 KULTURMINNER

Detaljreguleringen kommer ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Dersom det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk freda kulturminner først når arbeidet er i gang, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven).

5.14 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Plan for vann- og avløpstilknytning er detaljert i VAO-plan, tegning HB100.



Figur 19 Tegning HB100.

5.14.1 Vann

Eksisterende kommunal Ø110 PVC vannledning i nord kommer i konflikt med planlagte garasjer og må legges om, se tegning HB100 for forslag til omlegging. Kommunen sitt avstandskrav er 4 meter fra ytterkant ledning/anlegg inkludert kum til nærmeste bygningsdel. Avstandskravet skal ivaretas ved omlegging av vannledningen.

Det legges en kommunal vannledning gjennom feltet. Iht. kommunens krav skal vannledning ha minimum dimensjon 110mm, men kommunen ønsker at denne skal legges som 160mm. I planen foreslås det å legge ledningen som Ø160 PVC-U SDR21. For at ledningen skal være lett tilgjengelig for videreføring av kommunen senere, ønsker kommunen at den legges 15 meter forbi overvannskulverten i øst og avsluttes i kum. Ledningen må kasseisolerers over kulverten.

5.14.2 Slokkevann

Det er i planen foreslått å etablere en ny hydrant inne i området for å ivareta slokkevanndekningen. Tegning HB100 viser forslag til plassering av slokkevannuttak. Antall og plassering må kontrolleres av brannrådgiver og brannvesenet i detaljeringsfasen. Kommunen opplyser at hydranten skal være at type som brettes ut fra topp og ikke med lokk som droppes ned ved åpning. Dette på grunn av normalt store snømengder og lang vinter.

5.14.3 Spillvann

Eksisterende kommunal spillvannsledning som går gjennom planområdet, kommer i konflikt med planlagt bebyggelse og må legges om mellom kum 1674 og 1662. Kommunen har utført innmålinger av kummene og disse viser at ledningen i dag ligger med kun 5,3‰ fall. Ledningen må legges om iht.

avstandskravene til kommunen. Omlagt ledning vil få et fall på ca. 5 ‰, dette er ok for kommunen. Lengst øst, mellom S2 og S4, må det være fall på 7 ‰ for å ivareta ledningenes mulighet for selvrens.

Spillvann fra planområdet føres med selvfall til omlagt kommunal spillvannsledning. Det legges en kommunal Ø160 PVC-U spillvannsledning gjennom feltet og stikkledningene tilknyttes denne. Det skal etableres kummer minimum hver 60 meter på ledningen.

Stikkledningene fra rekkehusene foreslås som Ø110 PVC-U og stikkledningene fra leilighetsblokkene foreslås som Ø160 PVC-U.

Alle ledningsdimensjoner må kontrolleres i detaljeringsfasen.

Det ligger en høyspentkabel gjennom planområdet nært der spillvannsledningen legges om. Denne må ivaretas.

5.14.4 Overvann

Overvann foreslås ført til bekk i kulvert øst for planområdet. Det er høy grunnvannstand i området. Overvann ledes via sandfang og ledning til bekk.

Nordreisa kommune har også bedt om at prosjektet ser på muligheten til å føre overvannet til kum 2813 nord for planområdet. Nordreisa kommune har opplyst at kummen og overvannsledningen er eid av Statens vegvesen. Dimensjon og tilstand på ledningen er ukjent. Dersom overvannet skal føres til Statens vegvesen sin ledning må det innhentes tillatelse fra ledningseier og det må kontrolleres at kapasiteten til ledningen er tilstrekkelig. Dette må vurderes i detaljeringsfasen.

5.14.5 Plan for avfallsøsning

Det er regulert felles renovasjonspunkt ved snuhammer med 11 dunker på 660 liter. Dette er dimensjonert nok for inntil 32 boliger. Dette hentepunktet ligger på det lengste inntil 120 meter fra bebyggelse lengst unnan. Det er likevel ønskelig for å tilrettelegge for en mer effektiv og trygg tømming, og hindre at dunkene blir stående åpne, med tilgang for fugler. vurderes dette til å være greit. Det hindrer også sjenerende lukt på området. For rekkehusene kan alternativt renovasjonsdunker settes utenfor privat bod/carport, men de skal sikre mot at fugl finner mat her.

Kommentert [ED8]: Oppdatert 20.01.2026

5.15 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Tabell 3 Uønskede hendelser, avbøtende tiltak og oppfølging av disse i planforslaget.

Sårbarhet/risiko	Tiltak	Oppfølging
Skolebarn ferdes gjennom planområdet	Gode siktforhold i kryssende vei mot Muoniovegen	Plankart og tilhørende bestemmelser
Ulykke med gående/syklende	Gode siktforhold i kryssende vei mot Muoniovegen	Plankart og tilhørende bestemmelser
Elveflom	Nye bygg skal heves til over flomsikkert nivå: F1 heves over kote 4,1 m.o.h. F2 heves over kote 4,2 m.o.h. Sette av tilstrekkelig plass til eksisterende bekk slik at den kan passere tomta som i dag og sørge for trygg avledning av vann ved eventuell oppfylling av oversvømte områder. Bevare kantvegetasjon i et belte på 10 meter fra bekkeløpet.	Minimums kotehøyder for nye bygg sikres i bestemmelsene. Areal til bortledning og kantvegetasjon langs bekkeløpet, sikres med formål i plankartet.

Nedbørutsatt (urban flom / overvannsflo)	Overvann ledes til bekk øst for planområdet. Ledes via overvannsledning.	VA-plan skal vise løsninger for overvannshåndtering, før det kan gis igangsettingstillatelse.
Birdstrike	Forby etablering av permanente åpne vannspeil eller dammer, som kan tiltrekke fugl. Overvann skal håndteres i lukkede løsninger eller fordrøyning med tørr bunn Avfallsbeholderne skal være lukket og sikret mot tilgang for fugl	Tiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelser Krav følges opp i videre prosjektering og byggesak

Kommentert [ED9]: Oppdatert 20.01.2026

5.16 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Hentet fra bestemmelsene:

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_#GGG)

6.1.1. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse må detaljert utomhusplan, som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides, være godkjent av kommunen.

6.1.2. Teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering.

6.1.3. Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Før å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BK, f_RA, f_UTE, f_LEK, o_V, o_AVT, o_AVG, f_P1-2, f_PP, o_#GGG)

6.2.1 Uteoppholdsareal

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og lekeområder for boliger opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Områdene skal være ferdig opparbeidet og tilsådd senest påfølgende vekstsesong.

6.2.2 Teknisk infrastruktur

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nødvendige tekniske anlegg (veg, fortau, parkering, vann og avløp, fordrøyning, og elektrisitet) være etablert.

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert nødvendige overvannstiltak i form av grøft, forsenkning eller tilsvarende løsning mot o_BG.

6.2.3 Flomsikring

Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal tiltak for flomsikring være ferdigstilt.

6.2.4 Midlertidig anleggsområde og gøstigangveg

Midlertidig anleggsområde skal være ferdig tilsådd med stedegne arter senest 2 år etter anleggsperioden er ferdig. Gøstigangvegen skal være ferdigstilt til samme tid.

Kommentert [ED10]: Fjernet delen om birdstrike i bygge- og anleggsfasen. I denne fasen vil ikke fuglene trives her, uansett.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

6.1.1 Statlige retningslinjer

Planforslaget ligger i Storslett sentrum. Planområdet legger opp til gang- og sykkelvei. I tillegg ligger nærmeste busstopp et stenkast unna, i Sentrumsvegen. Det vil dermed være attraktivt å gå, sykle eller benytte seg av kollektivtrafikken, og muliggjør trygge turer i nærmiljøet, noe som er med på å bygge opp under folkehelsen. Nærhet til Sørkjosen flyplass gjør også området tilgjengelig, spesielt til og fra Tromsø.

Storslett sentrum har viktige funksjoner som legesenter, skole, matbutikk og barnehage. Med et utvalg av ulike boenheter og størrelser er Lundetunet boligområde et sted man kan bo store deler av livet, og sammen med ulike personer i andre livssituasjoner. Fortau fra Muoniovegen på planområdet sammen med nye siktlinjer og siktsoner i kryss er med på å skape et tryggere trafikkbilde.

Planområdet er derfor vurdert til å ha en god plassering, med tanke på føringer og mål i *statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*.

6.1.2 Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, med tanke på utnyttelsesgrad, høyder, parkeringsdekning og uterom.

I forhold til gjeldende regulering er det avvik på formål, hvor deler av området er regulert til veg og parkering. Dette er en eldre reguleringsplan som ikke er realisert. Planavdelingen i kommunen synes nytt planforslag, hvor veg og parkering erstattes med bolig, er en fornuftig endring på en sentral tomt i sentrum av Storslett. Planforslaget tilfører også flere leiligheter og boliger for førstegangskjøpere og mindre husstander. Dette gir, sammen med de store eneboligområdene i utkanten av Storslett sentrum, en differensiert boligsammensetning i og rundt sentrum.

6.2 LANDSKAP

Planområdet er relativt flatt, og det er tilrettelagt for veier som følger naturlige høydekoter. Utbyggingen innebærer etablering av et nytt boligfelt mellom allerede eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil bidra til at det området smelter inn i det eksisterende bymiljøet, uten å skille seg markant ut. Vi vurderer at denne utviklingen ikke vil ha vesentlige negative effekter på omgivelsene. Videre påvirker ikke planen områder av særlig stor landskapsmessig interesse. Alt i alt vurderes planen å underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet.

6.3 STEDETS KARAKTER

Den nye bebyggelsen blir en naturlig fortsettelse av det eksisterende boligområdet. Utbyggingen bygger opp under stedets karakter, samtidig som den introduserer noe nytt. Volum og høyder vil i hovedsak være noenlunde lik som hos bebyggelsen ellers i området. Det samme gjelder bebyggelsens orientering.

Planforslaget åpner for å introdusere nye takformer i området, med flatt tak eller pulttak. Eksisterende bebyggelse i området er oppført til forskjellige tider, noe som gjør at boligene har et

varierte formspråk. Utbyggingen av planområdet kan sånn sett sees som en naturlig utvikling av tettstedet.

Planforslaget tilfører en større variasjon i boligtyper i tettstedet. Dette vil være positivt for førstegangskjøpere og mindre husstander. Det er også positivt for eldre som bor i enebolig med hage i dag, men som ønsker/behøver en mindre og nyere bolig med mindre behov for vedlikehold.

6.4 BYFORM OG ESTETIKK

Planforslaget bygger opp under gatemønsteret i sentrum. Det legges opp til bebyggelse med lik orientering mot gater som boligbebyggelsen rundt. Solforholdene er særlig viktig, når sommerhalvåret er kort. Planforslaget er i tråd med denne byformen.

Bestemmelsene åpner for ulike takformer, som saltak, pulttak og flatt tak. Omkringliggende bebyggelse har hovedsakelig saltak, med unntak av enkelte bygg i sentrum og noen av butikkene. Det er ønskelig å kunne åpne for en variasjon, for å gi ny bebyggelse et mer moderne formuttrykk. Det gir også muligheter for mer lys og større høyde innvendig i boliger med pulttak, uten at høydene blir vesentlig høyere.

Planforslaget er vurdert til å både ivareta elementer fra nåværende byform og estetikk, men også introdusere noe nytt i nabolaget.

6.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Orientering, volum og høyder er i samsvar med resten bygningene i nabolaget. Det vurderes at planen forholder seg til omgivelsene på en god måte.

6.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTRUM

Planforslaget påvirker ingen kulturminner eller kulturmiljøer.

6.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Det er gjort en vurdering etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, jf. Naturmangfoldsloven (nml) § 7. Vurderingen er gjort ut fra nml §§ 8-12.

6.7.1 Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

I arbeidet med planen det tatt utgangspunkt i eksisterende kunnskap om naturmangfold i området. Det vil si at alle offentlig tilgjengelige databaser er tatt i bruk. Sett i sammenheng med planområdets plassering i sentrum av Storslett, og eksisterende arealbruk i området rundt, som har vært slik over lengre tid, vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

6.7.2 Føre-var prinsippet (§ 9)

Etter vår vurdering har vi tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på dette. Føre-var prinsippet får derfor ikke anvendelse, jf. Naturmangfoldsloven § 9.

6.7.3 Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

Det er ikke registrert viktige, truede eller sårbare arter i planområdet. Det vurderes derfor at en utbygging av området ikke vil påvirke viktige strukturer for naturmangfoldet i området.

6.7.4 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Tiltaket bygger ned løvskog med begrenset artsmangfold. Det vurderes på dette tidspunktet til ikke å være miljøverdier som forringes her. En eventuell miljøforringelse må tiltakshaver ta ansvar for.

6.7.5 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Generelle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for utbyggingen. Disse skal være i tråd med kommunens krav til utbedring av tomt og byggeplasser for øvrig.

6.8 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planforslaget medfører ingen endringer i det eksisterende rekreasjonstilbudet, men vil gi en økning i antall personer som benytter seg av dette. Planforslaget vil legge opp felles utearealer som skal fungere som møteplasser og rekreasjonsområder for beboerne i området, også naboer, og vil sånn sett ha positive virkninger for folkehelsen.

Kommentert [ED11]: oppdatere

6.9 UTEOMRÅDER

Planforslaget regulerer et lekeområde (f_LEK) og et uteområde (f_UTE), og det blir fine uteområder rundt bebyggelsen ellers.

Bestemmelsesområde #2 regulerer f_UTE til snøopplag om vinteren. Hensikten er å synliggjøre arealet og dets kvaliteter som uteareal, samtidig som at areal til snøopplag sikres i planen. Det tillates derfor ikke oppføring av faste konstruksjoner innenfor området, da dette vil være til hindre for brøytemannskap. I tillegg vil det være en mulighet for at slike konstruksjoner vil bli ødelagt som følge av brøytingen eller vekten av snø. Det vurderes likevel at utearealet er godt egnet til lek og moro og rekreasjon i sommerhalvåret, selv om det ikke blir opparbeidet.

Alternativet vil være å ikke regulere arealet til uteoppholdsareal, men heller annen veggrunn – grøntareal, for eksempel. Det antas imidlertid at beboerne vil føle mer eierskap til området, og dermed ha et ønske om å holde det pent i sommerhalvåret, dersom det også fungerer som uteareal.

Det vurderes også at behovet for denne typen fleksible utearealer er større om sommeren enn i snørike perioder da det er mørkt store deler av dagen.

Det antas at barn vil komme til å leke seg i snøhaugene om vinteren. Med tanke på den risikoen som er forbundet med brøytekjøretøy og tunge snølaste er ikke dette ønskelig. Det bemerkes likevel at barn vil kunne leke seg i snøhaugene uavhengig av om det er regulert til det ene eller det andre formålet.

Områdene har gode solforhold og tilfredsstillende kvaliteten i tråd med kravene i KPA. Det vurderes derfor at planforslaget legger opp til svært gode utearealer.

Selv om det ikke tillates permanente vannspeil og dammer, vurderes det til at uteområdene likevel vil ha stor rekreasjonsverdi. Det er uansett begrenset hvor stor del av året en dam vil være i bruk, da vinterhalvåret strekker seg fra oktober til mai.

Kommentert [ED12]: Oppdatert 20.01.2026

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Utbyggingen vil medføre en beskjeden økning i biltrafikken på Muoniovegen. Det forventes en økning på 116 ÅDT. Dette er det kapasitet på Muoniovegen til å håndtere.

Forventet ÅDT er beregnet etter følgende metode:

Antall boliger langs vegen = 32

SSBs tall for antall personer per bolig, fant ikke egne tall for Nordreisa. Landsgjennomsnittet er benyttet: 2,11

Daglige turer per person, hentet fra den nasjonale reisevaneundersøkelsen (TØI) fra 2013/2014: i snitt 3,24 turer per person, per dag

Andel bilførere i den kommunen/i nærheten. Se reisevaneundersøkelse av nyere dato fra det området (RVU). Denne angir hvor mange av turene som blir gjort med bil, til forskjell fra andre reisemåter. Det ble ikke funnet en lokal RVU fra området. Den nasjonale undersøkelsen fra 2018/2019 er lagt til grunn: 53 %

$$32 \times 2,11 \times 3,24 \times 0,53 = 116 \text{ ÅDT}$$

6.11 BARNs INTERESSER

Kvaliteten på det fysiske miljøet (som beskrevet i avsnitt 5.8) er god, og tilfredsstillende kravene i kommunens lekeplassnorm og råd om lekeplasser fra Statsforvalteren. Det er sikret trygg adkomst til området [langs turdraget over gangvegen](#) mot nord og Kirkevegen.

6.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planen legger opp til en ramme på 32 boenheter. Etter beregningsregler og forventet økning av barn, som følge av utbyggingen, kan det forventes en økning på 2 flere barn pr. alderstrinn i skolen, og 1,7 flere barn med behov for barnehageplass.

Utrekningen er foretatt slik:

100 nye boenheter generer 6,5 barn pr alderstrinn

80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass

32 boenheter $\times$ 6,5 / 100 = ca. 2,0 barn pr. alderstrinn trenger skoleplass.

2 $\times$ 0,8 = ca. 1,7 barn pr. alderstrinn trenger barnehageplass.

Ifølge kommunen er det god kapasitet på barnehagene, og barne- og ungdomsskolene i Nordreisa. Det er ikke noe problem å ta imot økningen av barn og unge.

6.13 UNIVERSELL UTFORMING

Som følge av utbyggingen heves og planeres terrenget og tillater universell adkomst til området, boliger og utearealene. Det legges opp til universell utforming av deler av f_LEK, slik at alle skal få muligheten til å benytte seg av de felles utearealene. Arealet er ikke i bruk av folk i dag, så sånn sett blir området mer tilgjengelig.

6.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Energibehovet vil dekkes i henhold til TEK17.

6.15 ROS

Planforslaget har fastsatt tiltak for å minimere risiko og/eller konsekvens for de registrerte ønskede hendelsene som har kommet frem i ROS-analysen. Dette gjelder både for eksisterende risiko og risiko for hendelser som følge av nye tiltak. Oppfølging av tiltakene er fastsatt i plankart og i bestemmelsene, som gjør de juridisk bindende.

Tiltak for å forebygge birdstrik bidrar til å redusere sannsynligheten for at fugler vil etablere seg innenfor planområdet. Sammenlignet med dagens situasjon, vil det med ny bebyggelse bli mindre ro for etablering av reir. Ved å hindre etablering av vannspeil og søppeldunker med tilgang til mat, blir sannsynligheten ytterligere redusert. Tiltakene gjør at området samlet sett er mindre attraktivt for fugler, enn dagens situasjon.

Kommentert [ED13]: Revidert 20.01.2026

6.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Ikke aktuelt for planområdet.

6.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Som følge av utbyggingen vil kommunale ledninger dimensjoneres opp, og legges noe om. Kravene fra kommunen om fall og tilgjengelighet til ledningene er imøtekommet, slik at ledningene vil overtas av kommunen.

6.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Plankonsulent vurderer ikke at planforslaget vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Noe mer kostnader til drift og vedlikehold av offentlig veg og ledninger, og skole og barnehage må påregnes. Økt tilflytting og økning i antall barn og unge har også positive ringvirkninger for velferdstilbudet og økonomien i kommunen.

6.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget tilfører flere kunder til næringsinteresser i nærheten. Utover dette har det ingen konsekvenser for næring i området.

6.20 INTERESSEMOTSETNINGER

I denne plansaken har det vært få interessemotsetninger. Området er ønsket utbygget, og forslagsstiller har fulgt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og tilbakemeldingene fra kommunens administrasjon.

6.21 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Tiltak som heving av terrenget vil gjøre området mer robust mot klimaendringer. I utbyggingen av feltet skal det sikres at bekkeløp og avrenningsmønster ivaretas.

I forbindelse med utbyggingen av området, vil økningen av harde flater potensielt øke avrenningen fra planområdet. Framtidig avrenning er allerede beregnet i rammeplanen for VA (vann- og avløpsplanen). Planen angir at overvannet fra området skal føres ut gjennom overvannsnett til nærliggende bekk/vassdrag for trygg avrenning til resipient (Reisaelva).

6.22 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget gir overveiende positive virkninger for de omtalte forholdene.

Forslaget legger opp til utvikling av nye boliger i et sentrumsnært og attraktivt boligområde. Det tillates bebyggelse som vil stå seg godt sammen med øvrige boliger i området, og utfylle boligsammensetningen i sentrum. Det legges opp til et nytt leke- og uteareal som vil komme alle beboerne i området til gode. Tiltaket forbedrer også risikoen for birdstrik.

7 INNKOMNE INNSPILL

Varsel om oppstart ble kunngjort i avisa Nordlys 22.03.2024. Høringsfristen ble satt til 19.04.2024.

Alle innspill er vedlagt planforslaget i sin helhet. Det er utarbeidet en egen merknadsmatrise med merknader og svar fra plankonsulent, på vegne av forslagsstiller.

8 AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Planforslaget legger til rette for tettstedsutvikling i Storslett sentrum. Området som i dag er skogkledd med høy grunnvannstand, vil bli tilgjengeliggjort for nye innbyggere og gjester. Med nye offentlige gang- og kjøreveger vil området bli tilgjengelig for allmennheten.

Planforslaget tilbyr også boligtyper det er etterspørsel etter i Storslett; rimelige energieffektive boliger, for både førstegangskjøpere og andre.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres det herved at Norgeshus AS, på vegne av Nord Troms Bolig AS, starter arbeidet med detaljregulering av «Storslett B31 Lundetunet», i Nordreisa kommune. Planen har fått planID 5544_2024001. Planområdet og beliggenhet er vist på kart under.



Planområdet befinner seg i Storslett sentrum i Nordreisa kommune. Området strekker seg over totalt 7,4 daa. Detaljreguleringen skal tilrettelegge for oppføring av nye boliger. Det planlegges konsentrert bebyggelse i form av småhus, rekkehus/kjederhus og svalgangshus. Det anslås ca. 34 boenheter, men endelig antall blir avklart ilt. planprosessen. Bebyggelsen er planlagt i 2 etasjer. Videre prosjektering vil vise høyder mer detaljert.

Andre aktuelle reguleringsformål vil være felles/offentlig kjøreveg, snødeponi, leke- og oppholdsarealer, grønnstruktur, andre typer bebyggelse eller anlegg (renovasjon, trafø), m.m. Tiltaket utføres ikke krav om konsekvensutredning, da det er i tråd med overordna plan.

Mer informasjon om planarbeidet er å finne på kommunens nettsider, under «Planer på høring».

Skriftlige innspill til det igangsatte planarbeidet merkes «Storslett B31 Lundetunet» og rettes til: NORGESHUS AS v/Josefine Michelsen, Pb. 161, 7223 Melhus, eller e-post til josefine.michelsen@norgeshus.no.

Kopi kan sendes til Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 Storslett eller ved e-post til postmottak@nordreisa.kommune.no.

Frist for å sende inn merknader er 19.04.2024.

9 VEDLEGG

- 1) Situasjonsplan, terrengsnitt, sol-skygge-analyse og 3D perspektiver
- 2) Sporingkurver og renovasjon
- 3) VAO-rammeplan
- 4) Flomfarevurdering
- 5) ROS-analyse
- 6) Referat fra oppstartsmøte
- 7) Planinitiativ
- 8) Kommentarer til innkomne merknader
- 9) Alle innkomne merknader ved varsel om oppstart
- 10) Alle innkomne merknader ved offentlig ettersyn
- 11) Kommentarer til innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Kommentert [ED14]: Lagt til 2 nye vedlegg.