

Forslag til reguleringsplan for omsorgsboliger Andslimoen

Forslagsstiller: Målselv kommune

Fagkyndig plankonsulent: Longva arkitekter, Rosenborggata 19C, 0356 OSLO

Dato: 22.11.2021

Vedtatt: 12.05.2022 i sak 43/2022 av Kommunestyret i Målselv

Sammendrag

Planen skal legge til rette for døgnbemannede, offentlige omsorgsboliger på Andslimoen.

Ny bebyggelse skal ha en volumoppbygging som demper institusjonspreg.

I forprosjektet er det tatt utgangspunkt i en variant med 14 boliger, uten fløy i vest (6 boliger). Variant med 20 boliger er en opsjon i forprosjekt og anbudsgrunnlag.

Illustrasjoner til reguleringsbeskrivelse viser variant med opsjon for 20 boliger.

Revidert:

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1	Bakgrunn	2
2	Planstatus og rammebetingelser.....	2
3	Beskrivelse av planområdet	4
4	Beskrivelse av planforslaget	7
5	Virkninger av planforslaget	11
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet	12
7	Vedlegg.....	15

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Målselv kommune ønsker å oppføre døgnbemannede omsorgsboliger på Andslimoen, på felt BKB15 og delvis BKB6, regulert til formål bolig/tjenesteyting i områderegulering for Andslimoen. Formål for detaljregulering for omsorgsboliger er i tråd med områderegulering for tomten, godkjent i kommunestyret 24.06.2021. Adkomst planlegges via stikkvei mellom Målselv helsetun og eksisterende omsorgsboliger, og videre mellom helsesenter og tan klinikk med avkjøring fra Fagerlidal.

1.2 Hensikten med planen

Planen skal legge til rette for bygging av døgnbemannede, offentlige omsorgsboliger.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 18.08.2021.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 28.09.2021 i Nye-Troms, på kommunens hjemmeside, og med henholdsvis epost og brev til offentlige høringsinstanser, berørte parter og naboer.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer / bestemmelser / statlige planretningslinjer /- bestemmelser

Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning pålegger kommunene, gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse å stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

- Målselv kommunens «Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029» legges til grunn for prosjektet. Bygget skal blant annet oppfylle passivhusstandard og energiklasse A.
- Det skal etableres brønnpark for jordvarme på tomten med felles varmesentral for omsorgsboliger og Målselv helsetun.

Planen er i tråd med Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Omsorgsboliger er planlagt i nærhet til eksisterende omsorgssenter med tanke på ressursutnyttelse. Samtidig ligger prosjektet i umiddelbar nærhet til Målselv helsesenter og tannlege, slik at kjøring til disse funksjoner unngås.
- Det er kort gangavstand til kollektiv transport tilbud.
- Det legges til rette for sykkelparkering ved omsorgsboliger.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planen ikke faller inn under §§ 6 – 8 samt vedlegg I – II i KU forskriften. Vurderingen er basert på bakgrunn av tiltakets omfang, i tillegg til at området allerede er regulert.

Det skal likevel lages en ROS analyse for planområdet.

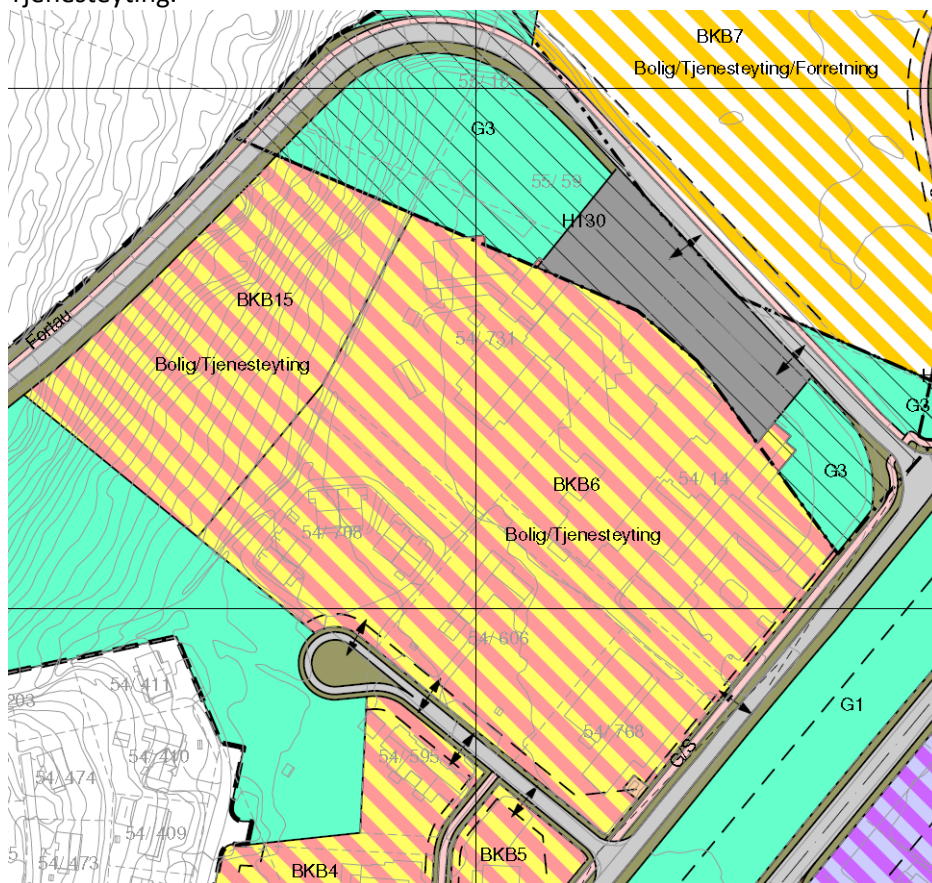
2.2 Kommuneplan/kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel er gjeldende område vist benyttet for tjenesteyting.

Målselv kommunens «Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029» legges til grunn for prosjektet.

2.3 Gjeldende regulering

I gjeldende områdereglingsplan fra 2021, planID 54182013002, er felt BKB15 og BKB6 vist med formål «Bolig/Tjenesteyting». Det stilles krav til detaljregulering for tiltak i felt med formål Bolig / Tjenesteyting.



2.4 Aktuelle politiske vedtak

Det er ingen aktuelle politiske vedtak som påvirker området.

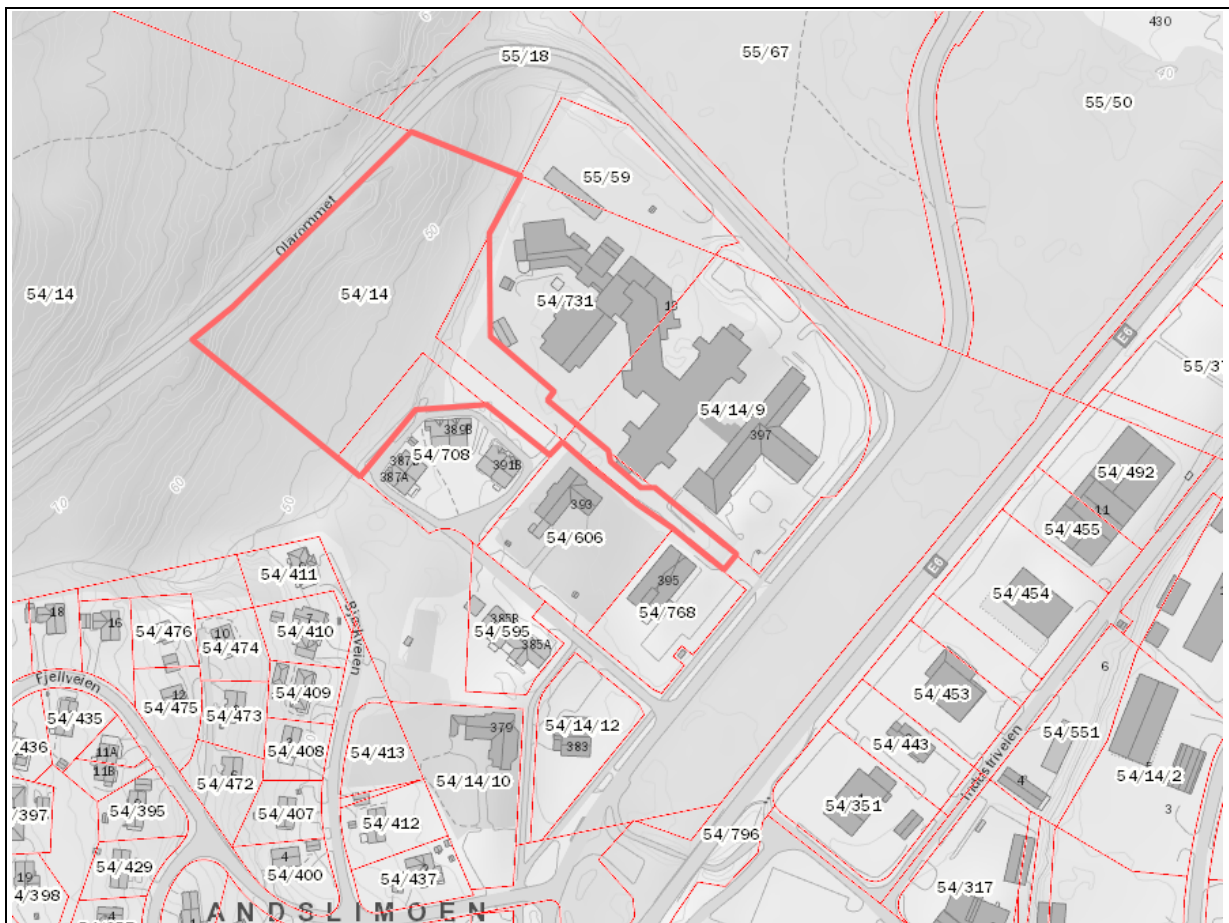
2.5 Øvrige rammebetingelser

Det er ingen øvrige rammebetingelser av betydning.

2.6 Pågående planarbeid

Det er ikke igangsatt planarbeid i eller nær planområdet som kan få betydning for saken.

3 Beskrivelse av planområdet



Eksisterende situasjon med planområde markert

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet på ca. 14,9 dekar ligger på Andslimoen, vest for Målselv helsetun. Det er ca. 350 m gangavstand fra fremtidige omsorgsboliger til bussholdeplass i Fagerlidal. Nærmeste matbutikk ligger ca. 800 m luftlinje fra eiendom på motsatt side av E6. Gang-/sykkelavstand er ca. 1,5 km.

Gjeldende del av tomt 54/14 er i dag ubebygget og skråner fra nordvest til sørøst, med en forholdsvis flat sone ved bekken i overgang mot tomter 54/708 og 54/731. Det ble nødvendig å flytte bygget delvis inn på 54/708 og 54/731. Deler av disse tomter brukes til kjøreadkomst, sykkelparkering, carport, avfallsrom og utebod. Begge tomter er i likhet med 54/14 regulert til «Bolig/Tjenesteyting».

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Planområde ligger samlet med andre bygg for bolig/tjenesteyting (Målselv helsetun, Målselv helsesenter, eksisterende omsorgsboliger, Andslimoen barnehage og Målselv tannklinikk).

Tilstøtende arealer er preget av skog og grøntstruktur. Med litt avstand ligger frittliggende boligbebyggelse mot sørvest. E6 skiller område for bolig og tjenesteyting fra område med forretning og industri.

Eksisterende omsorgsboliger er bygget som tomannsbolig i en etasje med saltak. Barnehage og helsesenter er et større bygg i en etasje med saltak. Målselv helsetun er et større kompleks i to etasjer med flatt kompakt tak. Målselv tannklinikk er et kompakt bygg i en etasje med flatt tak.

3.3 Eiendomsforhold

Tomtene i planområde er bortfestet til Målselv kommune av Statskog SF, og har gnr./bnr. 54/14, 54/606, 54/708 og 54/731.

3.4 Trafikkforhold

Kjøreadkomst vil være via stikkvei/ny blindvei mellom Målselv helsetun og Målselv helsesenter mot nordøst, og eksisterende omsorgsboliger, Andslimoen barnehage og tannklinikk mot sørvest, med avkjøring fra Fagerlidal. Avkjøringen eksisterer i dag som avkjøring til tannklinikk og helsesenter.

Planområde har kort avstand til offentlig kollektivtilbud.

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Støy er omhandlet i bestemmelser, beskrivelse og ROS analyse for områderegeringsplanen. Omsorgsboliger vil ligge i blindvei fra Fagerlidal. Det er ikke gjennomgangstrafikk umiddelbar forbi omsorgsboligene.

E6 som skaper en del trafikkstøy ligger med ca. 250 m avstand bak en grønn buffer. Målselv helsetun, Målselv helsesenter, eksisterende omsorgsboliger og barnehage ligger nærmere E6 enn prosjektet. Mot øst bak sykehjem Målselv helsetun befinner seg Målselv helikopterplass. Helikopterplassen brukes i hovedsak for luftambulans. Målselv kommune har i 2017 fått innvilget sin søknad til Luftfartstilsynet om fornyet konsesjon for å drive og inneha Bardufoss helikopterplass. Sykehjem bygning vil skjerme nye omsorgsboligene noe for støy fra helikopter. I vedtak fra Luftfartstilsynet refereres det til uttalelser fra avdelingsleder ved sykehjem, kommune overlege, helsesjef og plansjef i kommunen, som kommer frem til, at støy fra helikopterplassen ikke har vært oppfattet som et problem tidligere.

Veitrafikk på E6 vurderes å være den største kilden til luftforurensing i området. Landskapsrommet rundt omsorgsboliger er åpent med god luftgjennomstrømning. Reguleringsbeskrivelse til områderegering konkluderer at luftforurensing ikke er et kjent problem i området.

3.6 Lokalklima

Det er ingen vesentlige lokalklimaforhold som har konsekvenser for planområdet.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Eksisterende grøntstruktur og skog ligger bak planområde, mellom planområde og småhusbebyggelse i sørvest, og som en buffer mot E6 mellom Fagerlidal og motorveien.

3.8 Grunnforhold

Det er utført geoteknisk grunnundersøkelse av Multiconsult. Rapport konkluderer med at geoteknisk prosjekterende må bedømme nødvendig omfang for undersøkelser videre i prosjektet.

3.9 Bebyggelse og estetikk

Området grenser mot ulike bebyggelsesstrukturer fra forskjellig byggeår. Frittliggende småhusbebyggelse i sørvest, og eksisterende omsorgsboliger i sør som tomannsbolig med saltak. Andslimoen barnehage og Målselv helsesenter er større bygg i en etasje med saltak, og Målselv helsetun er ett sykehjem, som fremstår som sammensatt bygg hvor det største del er i to etasjer med flatt tak.



3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. Sameting anser det som lite sannsynlig at finnes automatisk fredete, samiske kulturminner i planområde.

Likevel gjelder den generelle aktsomhetsplikten. Om noen under arbeid i planområde skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbar stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

3.11 Teknisk infrastruktur

Det er tilfredsstillende kapasitet på vann, avløp og brannvann i området. Overvann samles opp og fordrøyes på egen grunn.

3.12 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet og barnehagedekning er ikke vurdert da planområdet skal reguleres til omsorgsboliger for voksne.

4 Beskrivelse av planforslaget



Fremtidig situasjon ved full utbygging med 20 boligeri henhold til planforslaget.

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Tiltak er planlagt som frittliggende bygg over to etasjer. Byggets plassering på tomten ta hensyn til synergieffekter med eksisterende helsetun.

Leilighetene er orientert mot sør og sørøst på grunn av sol- og terrengforhold. Alle boenheter har privat terrasse / balkong. For å minimere terrengbearbeidelse er bygget organisert i to etasjer med boenheter på en side. Det kan bygges inntil 20 boliger.

Bygningsform er bearbeidet for å bryte ned volum, og for skape uteplasser på begge sider og utnytte eksisterende naturlige elementer som skogen og bekken.

Maksimalt tillatt gesimshøyde tilsvarer bygg på inntil 2 etasjer mot sør/øst og 1 etasjer mot nord/vest på grunn av tomtens skrånende terreng.

Området langs bekken skal være verdifull uteplass for omsorgsboliger, helsetun, barnehage og for nærområdet generelt.

Eksisterende akebakke opprettholdes i utomhusplanen til prosjektet. Barnehagens gapahuk i området skal enten bevares, eller det skal settes av tilfredsstillende erstatningsareal.

4.2 Planavgrensning

Planens avgrensning er del av gnr/bnr 54/14 regulert for formål bolig/tjenesteyting i områderegeringsplan og de deler av 54/708, 54/731 og 54/606 som er nødvendig for adkomst, parkering, carport, utebod og avfallsrom.

4.3 Arealformål

Planområdet er regulert til:

- Kombinert formål bolig / tjenesteyting

4.4 Arealoversikt

Planområdet er ca. 14,9 dekar.

4.5 Antall boliger

Planen legger til rette for offentlige omsorgsboliger med inntil 20 boliger, fordelt på to etasjer.

4.6 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad foreslås satt til %-BYA = maks 80 % for denne delen av planområde som ligger på tomt 54/18, felt B/T1, som er tilsvarende BKB15 i områderegering.

For deler som ligger i tilgrensende felt B/T2 videreføres %-BYA = maks 40% gitt i områderegeringsplan.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Plassering foreslås nærmest tomtengrense i sørøst og delvis på nabotomter 54/708 og 54/731, som også festes av Målselv kommune. Dette begrenser terrenginngrep og er til fordel for universell utforming med tanke på trinnfri atkomst.

Bygget legges inn i terreng, slik at det blir to etasjer mot sørøst, og en etasje mot nordvest. Med utgangspunkt i foreslått plassering vil plan 1 ligge på ca. kote c+ 46,2 m. Gesims foreslås med c+ 54,2 m, som tilsvarer 2 etasjer mot sørvest.

4.8 Estetisk redegjørelse

Bygget er plassert i terreng med to etasjer mot sørøst, en etasje med nordvest. Volum er brydd opp for å tilpasse seg til terreng, og samtidig gi dagslys og utsyn i flere deler av bygget.

Det er planlagt flatt tak, i tråd med sykehjem ved siden av. Fasadekledning er forutsatt som luftet trekledning og eventuelle enkelte felter med kledning av gjennomfargete sementplater.

4.9 Boligmiljø/bokvalitet

Boenhetene er romslig og det er et begrenset antall enheter, som igjen er fordelt på to etasjer. Byggets volum er i tillegg modellert med 3 fløyer, slik at bomiljøet fremstår som oversiktlig og nedskalert og institusjonspreg unngås.

Alle leiligheter ha privat terrasse eller balkong. I tillegg er det felles terrasser, fellesstue og felleskjøkken.

4.10 Utearealer

MUA foreslås satt til 25 m² per boenhet, iht TEK 17, § 5-6. Inkludert i MUA er både private og felles terrasser, og opparbeidet utomhus areal rundt bygget, unntatt sykkelparkering, kjøreareal og parkeringsareal.

4.11 Parkering

Det skal prosjekteres 10 vanlige parkeringsplasser + 2 HC plasser for besøkende og hjemmetjenesten. Parkeringsplasser skal være i carport og ha ladepunkter for el-bil.

4.12 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst vil være i eksisterende avkjøring for helsesenter fra Fagerlidal. Adkomstvei vil ligge mellom Målselv helsetun og Målselv barnehage til parkeringsplass på sørsiden av bekken. Videre er det broforbindelse over bekken til inngang og drop-off sone.

Gang- og sykkelveier

Fotgjenger og syklist bruker samme adkomstvei som biler. Ved Fagerlidal er det offentlig gang- og sykkelvei.

4.13 Tekniske planer

Bygget vil koble seg til eksisterende vann-, avløp- og energiforsyning i området. Tilkobling til VA skal skje til vannkum 6267 og spillvannskum 7872. Ved byggesøknad skal det utarbeides plan som viser løsning/tilkobling for strøm, vann, avløp og overvann. Overvann skal i størst mulig grad fordrøyes eller infiltreres i grunnen.

4.14 Universell utforming

Bygget vil være universell utformet iht TEK 17 og NS 11001. Parkeringsplasser for funksjonshemmede ligger nærmest broforbindelse på sør-siden av bekken, med kortest mulig avstand til hovedinngang. Opparbeidet uteareal vil ha gangveier som er egnet for rullator og rullestol.

4.15 Grønnstruktur

Det er eksisterende skog/grøntstruktur i umiddelbar nærhet av bygget. I tillegg vil en del av tomten, spesielt mellom omsorgsboligene og bekken, opparbeides som verdifullt uteområde med stedlige planter.

4.16 Sol-/skyggeforhold

Overordnet sol / skygge diagram viser at ny bebyggelse med plassering som illustrert ikke vil kaste skygge på nabobyggene. Fordi bygning er lagt inn i skrå terreng vil også skygge på uteområde være minimalt.

4.17 Støyskjerming

Det er ikke laget eget støysonekart for prosjektet. Det antas at støyskjerming ikke er nødvendig. Omsorgsboliger har større avstand til E6 enn sykehjem og støy fra helikopterplass er i henhold til tidligere uttalelser ikke oppfattet som et problem.

4.18 Luftkvalitet

Luftforurensing er ikke et kjent problem i området. Tiltaket vil ikke medfører endring av luftkvalitet.

4.19 Bevaringsverdier

Det er ingen kjente bevaringsverdier i planområdet.

4.20 Arkeologiske registreringer

Det er ingen arkeologiske registreringer i planområdet.

4.21 Miljøprogram

- Bebyggelsen skal utføres i henhold til TEK 17 og Måselv kommunes «Kommunedelplan klima og energi 2020 – 2029» legges til grunn for prosjektet.
- Bygget skal oppfylle passivhusstandard.
- Ved materialvalg skal det tas hensyn til materialers levetid, robusthet, estetiske levetid, ressurstilgang ved fremtidig vedlikehold og utskifting, krav til renhold og vedlikehold i hele byggets brukstid.
- Byggets belastning på det ytre miljøet under bygging, drift og riving etter endt levetid skal utredes.
- Fokus på optimalisering mot produksjonsstandard med tanke på å minimere kapp/svinn.
- Avfallshåndtering i driftsfasen skal utredes og dokumenteres i en avfallsplan. Det skal være tilstrekkelig areal for oppbevaring og sortering av avfall.
- Virksomheten skal ikke benytte engangsartikler ved matservering i virksomhetens lokaler. Det må hensyntas ved dimensjonering og planlegging av kjøkken.
- Det skal legges fysisk til rette for bruk av sykkel med sykkelstativ.
- Virksomheten skal ikke bruke drikkevannsposter med kjøpevann (vannballonger) så lenge det er innlagt vann av godkjent kvalitet.

4.22 Klimatilpasning

- Overvann fra ovenforliggende område: Det etableres avskjærende grøft på øvre side av nybygg for å hindre avrenning mot fasade.
- Takvann fra omsorgsboliger: Fordrøyningsbehov ivaretas i steinmagasin plassert mellom bygget og bekken. Overløp ledes til bekken og tilsvarer dagens påslipp fra det arealet som blir erstattet av tak.
- Takvann fra carporter: Vann samles i sluk/sandfang og fordrøyes i pukk rundt sluket.
- Overvann fra flater som blir endret pga. utbygging: Det må sørges for permeable løsninger og avrenning mot bekken.

4.23 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Gjennomføring i totalentreprise tentativ 2. kv 2022 – 1 kv 2024

4.24 Prosjektøkonomi

Forprosjekt ha en samlet kostnadsramme på 122,7 MNOK, inkl. MVA. Dette inkluderer felles varmesentral og tilhørende ombygging i helsetun.

4.25 Rekkefølgebestemmelser

Felles nødstrøm og varmesentral samt tilhørende brønnpark for omsorgsboliger og sykehjem skal etableres før eller sammen med prosjektet.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget.

5.2 Barn og unge

Planforslaget medfører ikke endringer for barn og unge. Eksisterende akebakke opprettholdes i prosjektet. Eksisterende gapahuk oppført av barnehage på tomt for omsorgsboliger skal enten bevares eller få tilfredsstillende erstatningsareal i området.

5.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget har begrenset betydning for grøntstruktur. Eksisterende skog fjernes i område for omsorgsboliger, men det er mye skog i umiddelbar nærhet til planområdet. Samtidig skal det opparbeides universell utformet uteareal mellom bygning og bekken, til fordel for både beboere av omsorgsboliger og av sykehjem og andre i nærområdet.

5.4 Naturmangfold

Det er ikke registrert viktig naturmangfold innenfor planområdet.

5.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Ny bebyggelse i planområdet vil være 2 etasjer og vil bruke tilsvarende formspråk som sykehjem.

Tiltaket skal ha høy kvalitet i materialvalg, detaljering og utførelse og det skal tilstrebes en utforming av tiltaket som demper institusjonspreget og gir inntrykk av et ordinært boligkonsept.

Slik illustrasjon av prosjektet viser vil tomten ha rikelige uteoppholdsarealer og bebyggelsen vil fremstå som frittliggende bygg med stor grad av grøntareal rundt bygget.

5.6 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse og uteoppholdsareal vil oppfylle krav til universell utforming i TEK 17 og NS11001.

5.7 Landskap

Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på landskapet.

5.8 Eksponering/fjernvirkning

Fjernvirkning vil være beskjedne da bygningen ligger bak eksisterende barnehage og sykehjem. Bygningen er mindre enn sykehjem og vil som sykehjem oppføres i to etasjer. Terreng bak prosjektet skråner opp over og vil være med på å dempe fjernvirkning av omsorgsboligene.

5.9 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Ikke relevant

5.10 Transportbehov

Prosjektet innebærer veldig begrenset trafikkøkning i gjeldende område. Totalt sett vil løsningen generere mindre trafikk enn om boligene ble plassert annet sted, på grunn av nærhet til andre helsetilbud. Avkjøring er i eksisterende avkjøring til tannklinikk og helsesenter. Det er kort gangavstand til bussholdeplass. Det legges til rette med sykkelparkering foran bygningen.

5.11 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten på og i tilknytning til området skal ivaretas i anleggsfasen og ved ferdigstilling.

5.12 Vann og avløp

Tiltak vil utgjøre noe større bruk av ledningskapasitet i området.

5.13 Energibehov og -forbruk

Varmebehov fortutsettes dekket av brønnpark for jordvarme på eget tomt. Målselv kommunens «Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029» legges til grunn.

5.14 Forurensning

Planforslaget har ingen negative konsekvenser for forurensning. Nybygget vil ikke skape mer forurensning enn normalt for et omsorgsbygg av denne størrelsen.

5.15 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget har ikke betydning for sol-/skyggeforhold for nabobygg.

5.16 Støy og luftkvalitet

Formålet vil i seg selv ikke være en støykilde, og planforslaget vil derfor ikke gi endringer i dagens støybelastning.

Planforslaget vil ikke gi noen vesentlige endringer i luftkvalitet.

5.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for næringsinteresser.

5.18 Grunnervvsbehov

Ikke relevant

5.19 Interessemotsetninger

Ikke relevant

5.20 Alternativer

Det er ikke arbeidet med alternativer til dette planforslaget.

5.21 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er ikke registrert behov for nærmere undersøkelser eller tiltak med sikte på å overvåke eller klargjøre virkningene av planen. Z<swss

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Nye-Troms, på kommunens hjemmeside og med epost/brev til offentlige høringsinstanser, berørte parter og naboer 28.09.2021. Merknadsfrist var satt til 29.10.2021.

Innen fristen ble det mottatt 6 forhåndsuttalelser/innspill til varsel om oppstart.

I det følgende gis et kort sammendrag med forslagstillers kommentar. Kopi av uttalelser følger planbeskrivelse som eget vedlegg.

1. Statens vegvesen, brev av 06.10.2021

Sammendrag:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget, da den ikke berører riksvei eller fylkesvei.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar

2. Statskog, brev av 21.10.2021

Sammendrag:

Statskog har ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar

3. Sametinget, brev av 27.10.2021

Sammendrag:

Sametinget uttaler seg med henhold til samiske kulturminner. Det anses som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredete samiske kulturminner i området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planarbeid i gjeldende område.

Det minnes likevel om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

For hensyn som angår reindrift forutsettes dialog med reindriftsforvaltning og de gjeldende reinbeitedistrikt.

Forslagstillers kommentar:

Henvisning til aktsomhetsplikt tas inn i reguleringsbeskrivelse/bestemmelse.

I områdereguleringsplan er det konstatert at det ikke er registrert områder for utøving av reindrift innenfor planområdet. Planforslaget vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for samisk natur- og kulturgrunnlag.

4. Troms og Finnmark fylkeskommune, brev av 27.10.2021

Sammendrag:

Fylkeskommune henviser til noen punkter som planbeskrivelse skal redegjøre for.

Disse er:

1. Hvordan universell utforming er ivaretatt i planområde
2. At det i planbeskrivelse skal vurderes påvirkning på klima
3. Viktighet av å ta hensyn til eksisterende bebyggelse i nærhet av planområde, med tanke på utforming, utnyttelsesgrad og plassering av nybygg.

Fylkeskommune ber om at plankart sendes kartverket for teknisk kontroll før høring.

Forslagstillers kommentar:

1. Universell utforming iht TEK 17 og NS 11001 er lagt til grunn for prosjektet, og er innarbeidet i planbeskrivelse. Særlig punkt 4.14 og 5.6 i beskrivelse er relevant.
2. Målselv kommunens «Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029» legges til grunn for prosjektet.
3. Utforming, plassering og estetikk er viktige punkter i plan beskrivelse.

Plankartet vil sendes kartverket til teknisk kontroll før høring til angitt epostadresse i SOSI og pdf format.

5. NVE, brev av 28.10.2021

Sammendrag:

Det understrekes at grunnforhold og fare for kvikkleire-/områdeskredd må vurderes og skal være avklart på siste plannivå, og det skal fremgå hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Overvann

Det ses som positiv at overvannshåndtering er nevnt som en viktig problemstilling i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Multiconsult har gjennomført grunnundersøkelser i området for Andslimoen omsorgsboliger (rapport nr. 10225641-RIG-RAP-001). Plassering av omsorgsboligene var ikke fastsatt ved gjennomføringen av grunnundersøkelsene. Likevel dekker deler av undersøkt område det som er skissert som plassering av omsorgsboligene.

Undersøkelsen danner utgangspunktet for det videre geotekniske prosjektering.

Det er påvist kvikkleire sør for tomta, og kvikk- eller sprøbruddsleire på tomta kan ikke utelukkes.

Omsorgsboligene er planlagt masseutskiftet til fast grunn i sin helhet, dvs at sprøbruddmateriale fjernes i sørøstlige deler, og det er faste masser overfor tomta i hele skråningen i nordvest.

Med denne forutsetningen regnes det med at områdestabiliteten for omsorgsboligen kan klareres. Ved endringer hvor det ikke lenger masseutskiftes til fast grunn i sin helhet under bygget må et annet tiltak som tilfredsstillende krav til områdestabilitet iht. NVEs veilder 1/2019 utredes.

Overvannshåndtering er beskrevet under punkt 4.22 i planbeskrivelse.

- Overvann fra ovenforliggende område: Det etableres avskjærende grøft på øvre side av nybygg for å hindre avrenning mot fasade.
- Takvann fra omsorgsboliger: Fordrøyningsbehov ivaretas i steinmagasin plassert mellom bygget og bekken. Overløp ledes til bekken og tilsvarer dagens påslipp fra det arealet som blir erstattet av tak.
- Takvann fra carporter: Vann samles i sluk/sandfang og fordrøyes i pukk rundt sluket.
- Overvann fra flater som blir endret pga. utbygging: Det må sørges for permeable

løsninger og avrenning mot bekken.

6. Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 01.11.2021

Sammendrag:

- Det fremheves universell utforming som viktig punkt i reguleringsplanen, ikke minst med tanke på tilskudd fra husbanken. Eventuelle avvik må redegjøres for og avklares med kommunen før høring.
- Det bes om redegjørelse hvordan plan vil hjelpe med å oppnå FNs bærekraftmål. Det vektlegges særlig mål nr 12 – ansvarlig forbruk og produksjon, og 13 – stoppe klimaendringene.

Forslagstillers kommentar:

- Universell utforming iht TEK 17 og NS 11001 er lagt til grunn for prosjektet, er innarbeidet i planbeskrivelse og bestemmelse. Særlig punkt 4.14 og 5.6 i beskrivelse er relevant.
- Prosjektet skal følge Målselv kommunens «Kommunedelplan klima- og energi 2020-2029». Bygget skal oppfylle passivhus krav. Det tilrettelegges for sykling med sykkelparkering foran omsorgsboligene.

- - -

7 Vedlegg

- **Reguleringsplankart**
(Vedlegg 01)
- **Reguleringsbestemmelser**
(Vedlegg 02)
- **Illustrasjonsplan**
(20 boliger) (Vedlegg 03)
- **Illustrasjoner**
 - Terrengsnitt med bygninger (Vedlegg 04)
 - 3D-illustrasjoner/perspektiver (20 boliger) (Vedlegg 05)
 - Sol- skygge diagram (20 boliger) (Vedlegg 06)
- **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**
 - Statens vegvesen tilbakemelding (Vedlegg 07)
 - Statskog svar (Vedlegg 08)
 - Sametinget uttalelse (Vedlegg 09)

- Fylkeskommune_uttalelse (*Vedlegg 10*)
- NVE_innspill (*Vedlegg 11*)
- Statsforvalteren_innspill (*Vedlegg 12*)
- **Ev. andre vedlegg**
 - ROS analyse (*Vedlegg 13*)
 - Grunnundersøkelse (*Vedlegg 14*)
 - Varselbrev (*Vedlegg 15*)
 - Kunngjøringsannonse (*Vedlegg 16*)