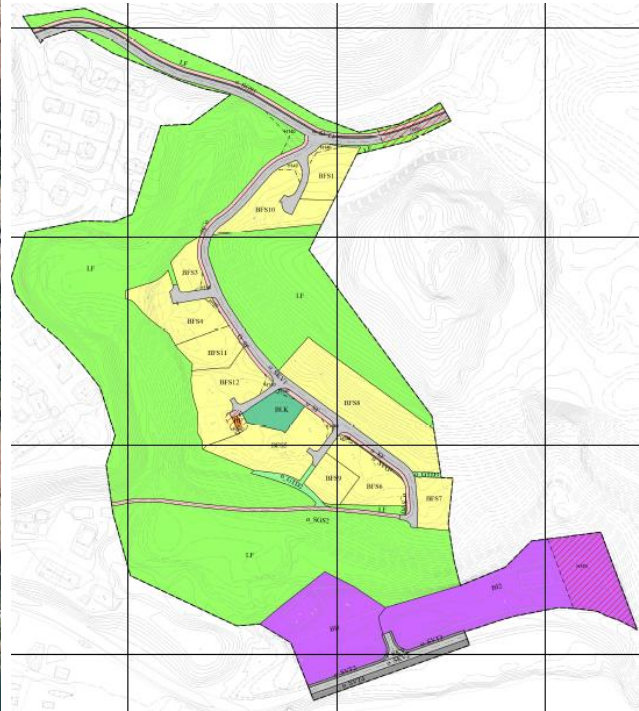


GRANE KOMMUNE

- *Midt i blinken*

DETALJREGULERING FOR VASSBEKKMOEN BOLIGFELT REVIDERT PLANBESKRIVELSE



Planident:	20150001
Planbeskrivelse, dato	17.06.2015
Bestemmelser, dato	17.06.2015
Plankart, dato	17.06.2015
Arkivsaksnr.	14/237
Plan vedtatt	24.06.2015

Grane kommune, Teknisk- og næringsavdeling, Industriveien 2, 8680 Trofors
e-post: post@grane.kommune.no

Innhold

1. Innledning
2. Lokalisering
3. Hensikt med planen
4. Arealbruk og bestemmelser

Vedlegg ROS-analyse
 Grunnundersøkelser Vassbekkmoen boligfelt (2002)

1. INNLEDNING

Grane kommune fremmer herved forslag til detaljregulering for Vassbekkmoen boligfelt.

Planarbeidet ble satt i gang høsten 2014 etter en samlet vurdering av planen. Dagens vei og byggeforhold på Vassbekkmoen samstemmer ikke med den vedtatte reguleringsplanen. Årsaken er at det virkelige terrengforhold og plankartet er ulike. En del av de boligtomtene som har vært planlagt, har vært umulige å opparbeide pga. grunnforhold.

1.2 RAMMER OG BETINGELSER

Planarbeidet er underlagt nasjonale, regionale og lokale føringer.

1.2.3 Nasjonale føringer for planarbeidet

Mål og rammer for den nasjonale politikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske bestemmelser, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse mål og rammer skal legges til grunn for kommuner, fylkeskommuner og statlig fagmyndighet i deres planlegging og forvaltning. Etter plan- og bygningslov § 9-3 har fylkesmannen og andre statlige sektormyndigheter ansvar for å følge opp målene og rammene ovenfor kommunene.

Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet.

- Rikspolitiske bestemmelser (RPB) og rikspolitiske retningslinjer (RPR) er formell instruksjon til myndighetene og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkeltsaksbehandling etter loven.

Plan- og bygningsloven av 2008 legges til grunn for planarbeidet. Plankart og bestemmelser skal utformes i henhold til gjeldende kartforskrift og SOSI-standarder.

1.2.3 Regionale føringer for planarbeidet

Fylkesplanen 2008-2011 med arealpolitiske retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet i den grad detaljreguleringen berøres av disse.

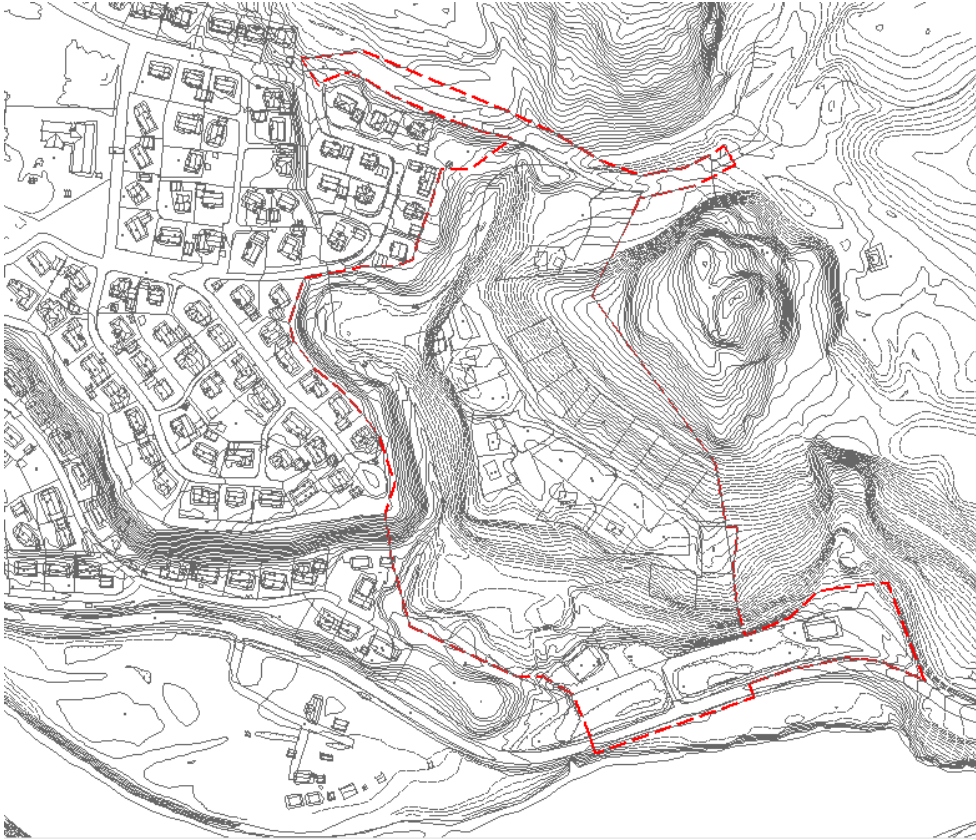
Avvik fra retningslinjer om arealbruk i Fylkesplan og Fylkesdelplan kan gi grunnlag for innsigelse fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet til kommunale planer.

1.2.4 Lokale føringer for planarbeidet

Kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for planarbeidet, samt kommuneplanens arealdel.

2. LOKALISERING

Områdets lokalisering, som også er plangrensen vises med skravur på kartutsnittet nedenfor.



Detaljreguleringen grenser i vest mot vedtatte reguleringsplaner i Stormoen-området, i nord mot Almvassevegen på slik måte at Almvassevegen inngår i planen, i sør mot Rv 73 på slik måte at Rv 73 inngår i planen, og i øst langs eiendomsgrensen for Grane kommunes erverv til Vassbekkmoen boligfelt.

3. HENSIKT MED PLANEN

Detaljreguleringen skal legge til rette for boligbygging i Vassbekkmoen, og videre legge til rette for videreutvikling av industri/lagervirksomhet i området mellom Vassbekkmoen og Riksveg 73.

4. AREALBRUK OG BESTEMMELSER

4.1 Bebyggelse og anlegg

I dagens vedtatte plankart er det foreslått tegnet inn 33 boligtomter, hvorav 12 boligtomter er ferdigstilt/påbegynt bygging. Planen med bestemmelser gir relativt stor fleksibilitet m.h.t. plassering av bebyggelsen på tomtene, men det er i utformingen av planen lagt vekt på at det i størst mulig grad skal ligge til rette for plassering av bebyggelsen på nord og østre deler av tomtene. Slik plassering vil være hensiktsmessig både ut fra sol-/lysforhold og utsikten mot Trofors og over dalføret. Ved fastlegging av byggehøyden er det både tatt hensyn til terrengtilpassing og forhold til omkringliggende bebyggelse, spesielt hva gjelder sol og utsikt. Planen gir muligheter for at det på hver tomt kan bygges for to hensiktsmessige boligenheter. For de tomtene som ligger langs veg inngår vegggrøft/vegskjæring/vegfylling i arealet regulert til boligformål.

Det foreligger en rapport for grunnundersøkelser som skal ligge til rette i saksbehandlingen før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak.

4.1.2 Industri/lager

Innenfor de to områdene BI1 og BI2 er det allerede etablert h.h.v. lager/garasje for transport/entreprenørvirksomhet og lager for Grane kommune, Teknisk etat. Planen legger til rette for at disse virksomhetene kan fortsette å utvikles, men også at andre virksomheter i virksomhetsområde lett industri og/eller håndverksbedrifter, transportbedrifter og entreprenør/anleggsvirksomhet kan etableres i områdene.

4.1.3 Lekeplass

Sentralt i boligområdet er det satt av 1,2 dekar stort område til lekeplass. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligfeltet, og det vil være den eneste lekeplassen i området. Sett bort fra det som etableres på private tomter, og de mulighetene friluftsområdene gir. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle og i størst mulig grad universelt utformet. Lekeplassen skal være sikret med gjerde mot kjøreveg.

4.1.4 Energianlegg

Det er oppført energianlegg.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreadkomst til de fleste av boligene er gitt fra Almvassvegen. Almvassvegen fra Stormoen til Vassbekkmoen inngår i planen. Gang- og sykkel vegen i og rundt boligfeltene er generelt nødvendig for å sikre ferdselsmulighet mellom feltene. Adkomst til BI1 og BI2 2 gis fra Riksveg 73.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Turdrag

Friområdene beliggende mellom BFS5 OG BFS9 og mellom BFS7 OG BFS8 tillates opparbeidet som turveg.

4.4 Landbruks-, Natur- og friluftsmål

4.4.1 Friluftsmål

Friluftsområdene som er foreslått er dels en oppfølging av dagens bruk. I deler av vestlige LF området er det anlagt turløype. Øvrige friluftsområder er foreslått som en hensiktsmessig avgrensing mot naturområdene.

4.5 Hensynssoner

4.5.1 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare og Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

I nordøst og sørøst går en høyspent kraftledning 300 kV tilhørende Statnett gjennom planområdet.