



Siri Skaalvik - for videre oppfølging

Særutskrift: Ny 2. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
10/89	Formannskapet	01.06.2010
10/49	Kommunestyret	16.06.2010

Vedlagte dokument:

Detaljreguleringsplan datert 17.10.2008

Planbeskrivelse og bestemmelser datert 12.10.2009

Særutskrift: 1. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted

Brev fra Fylkesmannen i Troms datert 07.05.2010.

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

Journalposter

- | | | | |
|----|---|---|--|
| 50 | I | Merknader til kunngjøring om oppstart av bebyggelsesplan - Nordby handelssted | Statens Vegvesen, Region nord |
| 58 | I | Oversendelse av bebyggelsesplan - Nordby handelssted | Tromsbygg Plan AS |
| 68 | I | Merknader til kunngjøring om oppstart av detaljreguleringsplan - Nordby Handelssted | Statens Vegvesen, Region nord |
| 69 | I | Uttalelse fra kulturminnevernet i forbindelse med oppstart av detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted gnr 89 bnr 114 | Troms fylkeskommune, kulturetaten |
| 70 | I | Vedr oppstart av detaljregulering - Nordby handelssted gnr 89 bnr 114 | Troms fylkeskommune, fylkesrådsleders kont |
| 71 | I | Uttalelser til reguleringsplan Nordby Handelsted | Tromsbygg AS v/Vidar Hauglid |
| 72 | I | Uttalelser vedrørende Nordby Handelsted | Tromsbygg AS v/Vidar Hauglid |
| 73 | I | Uttalelse vedrørende Nordby Handelsted | Tromsbygg AS v/Vidar Hauglid |
| 74 | S | 1. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted | |
| 75 | U | Særutskrift: 1. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted | Arealplanlegger Siri Skaalvik |
| 76 | U | Høring og offentlig ettersyn - | Asbjørn Eriksen m.fl. |

		detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	
77	N	Annonse	Hans Hugo Henriksen
80	I	Innspill til detaljreguleringsplan Nordby handelssted	Asbjørn Eriksen
81	I	Merknader til detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted	Statens Vegvesen, Region nord
82	I	Høringsuttalelse - Detaljreguleringsplan gnr 89 bnr 114	Kystverket Troms og Finnmark
83	I	Ønske om lovlighetskontroll av fylkesmannen av vedtak om detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted	Kjetil Andreassen
85	I	Høring og offentlig ettersyn detaljreguleringsplan	Troms fylkeskommune
86	S	2. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	
87	U	Særutskrift: 2. gangs behandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	Arealplanlegger Siri Skaalvik
88	U	Kunngjøring detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	Asbjørn Eriksen m.fl.
89	N	Annonse Nordlys	Hans Hugo Henriksen
90	I	Ønske om lovlighetskontroll av fylkesmannen/departementet av vedtak om detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted	Kjetil Andreassen
91	I	Anke til 2.gangs behandling av detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	Asbjørn Eriksen
92	S	Klagesaksbehandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	
93	I	Klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Nordby handelssted	Fylkesmannen i Troms
94	I	Ad overnattingsplasser Nordby handelssted	Ingegjerd Riise
95	U	Særutskrift:Klagesaksbehandling detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	Arealplanlegger Siri Skaalvik
96	U	Klagebehandling - detaljreguleringsplan Nordby Handelssted	Fylkesmannen i Troms
97	I	Foreløpig melding vedr detaljreguleringsplan for Nordby handelssted - klage	Fylkesmannen i Troms
98	I	Vedr. Klage på formannskapetets vedtak i sak 10/14 - Nordby handelssted	Fylkesmannen i Troms

Saksopplysninger:

Detaljreguleringsplanen for Nordby Handelssted fremmes til ny 2. gangs behandling på bakgrunn av brev fra Fylkesmannen i Troms datert 07.05.2010. Fylkesmannen skriver her:

Saken gjelder gyldigheten av kommunens vedtakelse av detaljreguleringsplan for Nordby handelssted, vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven (pb1.) § 12-12. Fylkesmannen opphever formannskapetets vedtak, under henvisning til at vedtaket er

truffet av feil organ, jf. pbl. § 12-12. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Fylkesmannen er kommet til at vedtaket om detaljreguleringsplanen skulle vært gjort av kommunestyret, og at formannskapet etter plan- og bygningsloven ikke hadde myndighet til å vedta detaljreguleringsplaner. Bakgrunnen for dette er at vilkåret for å kunne delegerer fra kommunestyret til formannskapet er at planen er i tråd med rammer og retningslinjer i kommuneplanens arealdel når denne er mindre enn 4 år gammel.

På bakgrunn av dette fremmer rådmannen saken til ny politisk behandling.

For faglige vurderinger henvises det til forhåndsgodkjenningen og 1.gangs behandlingen som er vedlagt saken.

Detaljreguleringsplanen er en utfylling av flatereguleringsplanen for Nordby Handelssted, og omhandler plassering av bygninger innenfor planområdet.

Reguleringsplanen behandles etter ny plan- og bygningslov.

Reguleringsplanen ble lagt ut til høring den 2.11.09 med frist til 21.12.09 for å komme med innspill/merknader til planen. Følgende innspill er mottatt etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn:

Asbjørn Eriksen:

Eriksen tar i sitt innspill opp flere forhold. Innledningsvis stiller han spørsmål for antallet enheter Nordby Handelssted har behov for i sin utbygging. Han mener tiltakshaver kommer med ulike opplysninger, og at det er grunn til å stille spørsmålstegn med hva som er formålet med utbyggingen. Videre etterlyser Eriksen en forretningsmodell, og at prosjektet kun dreier seg om salg av hytter og at dette må tas hensyn til i saksbehandlingen særlig knyttet opp mot bygging i strandsonen.

Eriksen er kritisk til at Nordby Handelssted har fått dispensasjon fra 4 meters regelen, og stiller spørsmål ved hvorfor noen skal forfordes i en utbygging, da dette vil minske deres muligheter for utbygging. Eriksen støtter også kulturetatens innspill på fjerning av en av rorbuene.

Det stilles også spørsmål ved parkeringsarealet tilknyttet handelsstedet, og Eriksen påpeker at det også må være parkeringsplasser til ansatte. Eriksen anbefaler også at politikeren befarer området.

Eriksen er også opptatt av at krysset mellom fv 286 og kommunal vei ned til Nordby må utbedres før utbygging igangsettes. I tillegg mener han at det er nødvendig og også se på veien fra krysset og ned til Nordbyneset. Eriksen mener at det her uten tvil er behov for en utvidelse, da det i dag ikke er mulig for to biler å møtes mange steder.

Avslutningsvis understreker Eriksen at formannskapets vedtak om dispensasjon for bygging innenfor 4 meters regelen vil forfølges og da med henvisning til PBL § 70.2.

Statens Vegvesen:

Statens Vegvesen skriver i sitt innspill at detaljreguleringsplanen er en utfylling av flatereguleringsplanen. Arealdisponeringen er fastsatt i vedtatt plan, og i detaljreguleringsplanen er det primært plassering av bebyggelse som skal fastsettes. Det som i utformingen av planen sett fra Statens Vegvesens sine interesser er krysset mellom fylkesvei 286 og den kommunale veien ned til handelsstedet. Krysset er utflytende og trær hindrer sikt, særlig for trafikk som kommer kjørende sørover på fylkesveien. Utbyggingstiltaket vil medføre økt trafikk i krysset.

Ut fra disse forholdene må trær/vegetasjon i krysset fjernes, slik at siktforholdene blir tilfredsstillende i henhold til Statens vegvesen sine normaler og retningslinjer. Dette vil bidra til å øke trafikksikkerheten i kryssområdet. Statens Vegvesen registrerer at deres krav om utbedring av siktforholdene er tatt med i bestemmelsene til detaljreguleringsplanen, og de har dermed ingen ytterligere merknader.

Kystverket:

Kystverket presiserer, som tidligere uttalt, at lykta på Nordbynes sin funksjon ikke på noen måte må hindres som konsekvens av utbygging i området. Utover dette vil Kystverket informere om at ny havne- og farvannsløp trådte i kraft ved årsskiftet, noe som innebærer at kommunen vil få endret forvaltningsansvar og myndighet i sitt sjøområde. Plikter som pålegges kommunen i den nye loven vil særlig omfatte plikt til å sørge for sikkerhet og fremkommelighet i egen sjøområder. Planområdet er i kommunens sjøområde og det er dermed kommunen som har forvaltningsansvaret og myndighet i området. Kystverket har ingen øvrige merknader.

Troms fylkeskommune, Fylkesrådet:

Troms fylkeskommune viser til tidligere henvendelse i saken hvor de stilte seg kritisk til realiseringen av hyttebygg nr 12 da denne vil komme nært både butikken og det verneverdige bolighuset som ligger bak. De finner det beklagelig at denne enheten ikke er tatt ut av planen. Videre forutsetter de at utfylling og kaianlegg får en avslutning med tradisjonell utførelse i mulr natursteine og/eller trekai. Utover dette har de ikke merknader til planen.

Når det gjelder merknadene fra Troms fylkeskommune er det som omhandler avslutningen på moloen/kaianlegget innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til flatereguleringsplanen. Videre ønsker fylkeskommunen at hyttebygg nr 12 tas ut av planen.

Kjetil Andreassen:

Andreassen redegjør innledningsvis for sin egen og hans eiendoms bakgrunn og historikk på Nordby. Huset er det første huset som ble bygd på Nordby og stammer fra 1870. Andreassen ønsker en lovlighetskontroll av vedtaket om detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted og forholdet rundt byggeavstand til nabogrense. Dette med bakgrunn i følgende forhold:

- Hans hus er like verneverdig som de andre husene på Nordby, og nærmeste hjørne på hans hus er kun 2,5 m fra grensen. Utbyggingen på av handelsstedet vil skje kun 4,5 m fra hans hus og skjule det verneverdige lav huset.
- Det er ytret politisk ønske om mindre bygging i strandsonen. Andreassen finner det underlig at Balsfjord kommune legger opp til en maksimal utbygging. Andreassen

hevder også at Handelsstedet ikke er avhengig av alle hyttene, da de på et møte har uttalt at de kun trenger å selge 70 % av hyttene for å realisere prosjektet.

- Andreassen finner bakgrunnen for å dispensere fra nabogrense, nemlig bygging av hytter i strandsonen for videresalg til tredjeperson, som ikke tilfredsstillende.

Vurdering:

De innkomne merknader er vurdert som følger:

Innspillet fra Eriksen omhandler mange forhold som knytter seg til flatereguleringsplanen. Denne er stadfestet, og det er i denne sammenhengen plassering og utforming av tiltak innenfor planområdet som behandles. Arealformålene er fastsatt i flatereguleringsplanen, og det er gjennom denne gitt dispensasjon til bygging i strandsonen. Når det gjelder trafikale forhold som parkering, kryss og kommunal vei er også dette forhold som har blitt behandlet gjennom flatereguleringsplanen. Når det gjelder krysset er innspillet fra Statens Vegvesen om bedring og opprettholdelse av sikt innarbeidet i bestemmelsene til planen.

Eriksen tar opp to momenter som berører detaljreguleringsplanen. Dette er avvik fra 4 meters regelen, og plasseringen av rorbuer innenfor byggeområdet. Når det gjelder avvik fra 4 meters regelen er dette redegjort for i 1. gangs behandlingen og kommunen kan gjennom reguleringsplan vedta annen byggegrense. Eriksen vil i utgangspunktet ikke miste fremtidige utbyggingsmuligheter på bakgrunn av endret byggegrense som gis Nordby Handelssted. Det Eriksen vil miste er egen mulighet til å søke dispensasjon for eventuelt å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrensen på sin eiendom. Det er tatt med i bestemmelsene at bygg som plasseres nærmere byggegrensen enn 4 meter skal sikres med branntekniske tiltak slik at nabo kan plassere bygninger inntil 4 meter fra nabogrense på sin eiendom. Eriksen problematiserer også antallet rorbuer innenfor byggeområdet i flatereguleringsplanen, og ønsker at merknaden som kulturetaten kom med da det ble meldt om planoppstart etterfølges. Dette omhandler fjerning av en rorbu (nr 12 i detaljreguleringsplanen). Selv om Eriksen har en annen oppfatning, forholder administrasjonen seg til de opplysninger som er gitt av tiltakshaver hvor viktigheten av realiseringen av alle rorbueene er blitt understreket. En vil dermed ikke gå inn for en reduksjon av antallet rorbuer innenfor planområdet.

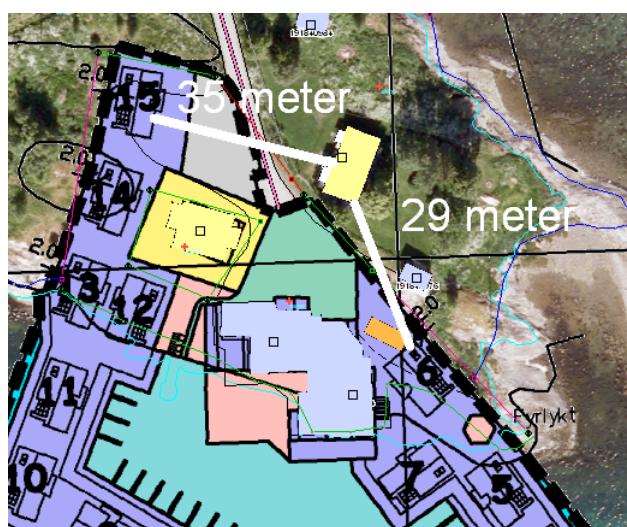
Merknaden fra Statens Vegvesen er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og slik imøtekommet.

Kystverkets merknad omhandler fyrlykten på Nordbynes. Tiltakshaver er i dialog med Kystverket, og det er innarbeidet i bestemmelsene at ny høyde for fyrlykt skal være i henhold til Kystverkets bestemmelser. Formålet er at fyrlykten ikke mister sin funksjon på noen måte, og dette betyr at den må heves slik at den ikke sperres av ny bebyggelse. Det er avgjørende med et godt samarbeid med Kystverket for gode løsninger, og de krav som kommer fra Kystverket når det gjelder ny høyde må etterfølges.

Kjetil Andreassen ber om en lovlighetskontroll av vedtaket i formannskapet – altså 1. gangs behandlingen av detaljreguleringsplanen. Vedtaket som ble fattet da er et vedtak om å sende planen på høring og legge det ut til offentlig ettersyn. Dette er ikke det endelige vedtaket. 2. gangs behandlingen av planen, altså denne behandlingen, ender ut i et endelig vedtak om

reguleringsplan og dette er et enkeltvedtak som kan påklages. Når vedtaket kunngjøres skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgang og frist for å klage. Andreassen er som nabo berørt av planforslaget og vil dermed bli tilskrevet slik, og få adgang til å påklage vedtaket. I denne sammenhengen vil saken oversendes fylkesmannen som er klageinstans.

Andreassen problematiserer også rundt avstanden fra hans bygg til utbyggingen til Nordby Handelssted. Som vi ser på illustrasjonen under er det god avstand fra Andreassens bygg og at dette ikke vil ha stor negativ betydning. Den nye bebyggelsen vil ligge henholdsvis 29 og 35 meter fra hans bygg.



Når det gjelder Andreassens merknad om begrunnelse for dispensasjon for bygging i strandsonen er dette forholdet vedtatt i flatereguleringsplanen, og er dermed ikke et aspekt ved denne behandlingen. Videre er Andreassen opptatt av antallet bygg som planlegges innenfor reguleringsområdet, og som Eriksen ønsker han en reduksjon i antallet. Antallet bygg er avgjørende i realiseringen av prosjektet, og Balsfjord kommune ønsker å legge til rett for en utbygging av Nordby Handelssted som vil bidra til arbeidsplasser, aktivitet og vekst i Malangenregionen. En vil derfor ikke imøtekomme kravet om reduksjon.

Konklusjon:

De merknader som er innkommet etter at reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn er behandlet og vurdert av administrasjonen. En registrerer at det er ulike oppfattelser og meninger angående planforslaget, men det foreligger ingen innsigelse eller merknader fra sektormyndigheter eller andre med innsigelsesadgang som ikke er innarbeidet i planforslaget. Unntaket er Troms fylkeskommunes ønske om fjerning av en enhet, men dette imøtekommes ikke på grunn av utbyggers utfordringer knyttet til utbygging av et kurs- og konferansested innenfor svært begrensede arealer.

Planen tilfredsstillter dermed de krav som er gitt i loven og det foreligger ingen innsigelser til planen. Rådmannen kan dermed anbefale at planen godkjennes av Balsfjord kommune.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Balsfjord kommune detaljreguleringsplan for Nordby Handelssted med reguleringsplan datert 17.10.2008 og planbeskrivelse og bestemmelser dater 12.10.2009.

Vedtaket kan påklages jamfør § 1-9.

Behandling i Formannskapet - 01.06.2010:

Tilrådning fra Formannskapet - 01.06.2010:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyret - 16.06.2010:

Vedtaket i Kommunestyret - 16.06.2010:

Tilrådning fra formannskapet enstemmig vedtatt

Rett utskrift

Mette Toftaker
sekretær