

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN "LANGNES" GNR 78, BNR 2 I BALSFJORD KOMMUNE.

1.0 Planområdet.

Det regulerte planområdet er en del av eiendommen gnr 78, bnr 2 som ligger på Spilderhalvøya i Malangen, Balsfjord kommune. (Kartbladnr. EX 266-5-2)
Planområdet har en størrelse på 60 dekar og omfatter uproduktive bergknauser og lyngmark.

Planområdet grenser i øst og vest mot eiendommen gnr 78, bnr 1.

Øvrige naboeiendommer som er direkte berørt av plantiltaket er de tidligere fradelte og bebygde fritidseiendommene gnr 78, bnr 15, 16, 17 og 18, og naustarealet gnr 78, bnr 19, som ligger innenfor regulert område.

2.0 Planstatus.

Området omfattes av "Reguleringsplan Langnes" egengodkjent av Balsfjord kommunestyre under sak nr 97 i 1994.

Endring av planområdet i nytt planforslag er at adkomstveg og påknytning til FV-286 er flyttet for å tilfredsstille Statens vegvesens krav til geometrisk utforming av vegkryss.

3.0 Formålet med ny reguleringsplan.

Eksisterende reguleringsplan omfatter fire bebygde selveiertomter for hytte- og fritidsformål samt naustområde hvor det er ført opp fire naust som enkeltvis tilhører hytte- fritidseiendommene.

I tilknytning til fritidseiendommene er nødvendig infrastruktur opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Formålet med ny reguleringsplan er fortetting av regulert område med fire nye fritidseiendommer, tilhørende naustplasser og infrastruktur.

4.0 Planlagte tiltak innenfor reguleringsplanområdet.

4.1 Vegkryss og adkomstveger.

Påknytningen til FV-286 utformes og opparbeides som vegkryss med tilhørende vegareal og sikttrekanter iht. Statens vegvesens håndbok 017 – Veg- og gateutforming.

Privat veg fra FV-286 fram til felles parkeringsplass og videre til de enkelte fritidseiendommer opparbeides til 4,0 m kjørebredde.

De private adkomstvegene sikrer vegrett (på tinglyst skjøte) for eksisterende og framtidige eiendommer som blir fradelt innenfor regulert område.

4.2 Fritidseiendommer.

Plasseringen av de fire nye fritidseiendommene er nøye vurdert i forhold til terrengformasjoner, adkomst og egnethet mht. infrastruktur. Eiendommene skal fradeles og selges etter selveierprinsippet og bebygges med fritidshus. Det knyttes bestemmelser til utforming av bebyggelsen.

4.3 Naustareal.

Naustarealene er foreslått delt og adskilt fra tidligere fradelt naustområde for å sikre adkomst til strandområdet.

De nye planlagte naustarealene skal fradeles og selges etter selveierprinsippet og bebygges med til sammen fire naust som enkeltvis tilhører de nye planlagte fritidseiendommene.

4.4 Vannforsyning, avløp, renovasjon, strømforsyning.

4.4.1 Vannforsyning.

Det er ikke krav i planbestemmelser eller byggeforskrifter at hytte- og fritidsbebyggelse skal ha innlagt vann.

I dette området kan imidlertid permanent vannforsyning skaffes ved tilknytning til eksisterende anlegg i området, eller ved boring etter grunnvann.

Installasjon av vann krever utslippstillatelse fra Balsfjord kommune, enten for fritidseiendommene samlet, eller for den enkelte.

4.4.2 Avløpsanlegg.

Gjennom autorisert rørlegger kan eierne av fritidseiendommene samlet eller enkeltvis søke Balsfjord kommune om utslippstillatelse.

Utslippstillatelse vil normalt være basert på at det anlegges tett tank, rensing og infiltrasjon i grunnen, eller rensing og utslipp til sjøen iht. gjeldende forskrifter.

I dette området er det sterkt å anbefale at det bygges et felles renseanlegg basert på utslipp til sjøen.

4.4.3 Renovasjon.

Renovasjon og all avfallsbehandling skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter i Balsfjord kommune.

4.4.4 Strømforsyning.

Bebyggelsen innenfor regulert område tilknyttes eksisterende 220 volt lavspenningslinje.

4.5 Generelt.

Generelt skal det innenfor planområdet ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon utover det som er nødvendig for å gjennomføre de beskrevne utbyggingstiltak med tilhørende infrastruktur.

5.0 Planfaglige vurderinger og virkningen av planlagte tiltak.

Planen og virkningen av de planlagte tiltak i planforslaget er vurdert i forhold til følgende forhold:

5.1 Naturgrunnlag.

De planlagte tiltak er vurdert til å ha liten eller ingen innvirkning på naturgrunnlag eller utnyttelsen av naturressursene i området.

Naturgrunnlaget er meget godt egnet for gjennomføring av de planlagte tiltak.

5.2 Lokaliseringsfaktorer.

Konsekvensene av tiltakene i planforslaget er ubetydelige i forhold til, og har ingen innvirkning på, de tradisjonelle lokaliseringsfaktorer.

5.3 Fortetting.

De foreslåtte plantiltak er i samsvar med Balsfjord kommunes strategi i forhold til fortetting av eksisterende utbyggingsområder.

5.4 Landskapet.

Planområdet med foreslåtte tiltak er svært avgrenset og ubetydelig i forhold til det videre omkringliggende landskap. Tiltakene vil være tilnærmet usynlige fra ferdselsårene på sjø og land i området.

5.5 Estetikk.

De synlige tiltakene vil i begrenset grad være fritidshusene og naustene som foreslås oppført.

Det legges her vekt på at byggenes størrelse, høyde, utforming og farge blir mest mulig enhetlig innbyrdes, og også i forhold til de eksisterende.

5.6 Utbyggingsrekkefølge.

Mht. utbyggingsrekkefølge forutsettes det at vegkryss (påknytning FV-286) og adkomstveger til utbyggingsområdet er opparbeidet før byggetillatelse innvilges.

5.7 Utbyggingsavtaler.

Det er ikke behov for utbyggingsavtaler for gjennomføring av tiltakene.

5.8 Økonomi.

Gjennomføring av tiltakene finansieres og koster privat og utløser ikke behov for offentlige midler.

6.0 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger.

Planområdet består av uproduktive bergknauser og lyngmark og har ingen landbruksfaglig verdi i forhold til tradisjonell jord- og skogbruksdrift.

Gjennomføring av plantiltakene har heller ingen negativ næringsmessig innvirkning på omkringliggende nabobruk. Plantiltakene vil tvert imot bidra til et større marked for salg av stedlige landbruksprodukter og andre tjenester.

7.0 Miljøvern faglige vurderinger.

Planutvalget (formannskapet) i Balsfjord har i møte 24.01.2006, sak 06/7, fattet følgende vedtak (utdrag):

”Balsfjord formannskap ser på de nye fire hyttetomtene i planen som en fortetting av eksisterende hyttebebyggelse. Med ett så vidt begrenset antall ser en ikke at områdets egenskaper som natur eller friluftsområde forringes.”

Tiltakshaver har utover dette ikke kjennskap til miljøvernfaglige forhold som blir berørt eller forringes av tiltakene i planforslaget.

8.0 Kulturlandskap og kulturminner.

Under saksbehandlingsprosedyren for eksisterende reguleringsplan ble de kulturfaglige forhold i området vurdert av Tromsø museum, samisk kulturminnevern og Troms fylkes miljøvernnavdeling.

De planlagte nye tiltak berører ikke kjente kulturminner og endrer kulturlandskapet i så liten grad at det ansees som uvesentlig.

9.0 Samfunnssikkerhet og beredskap.

Tiltakene i planforslaget berører ikke samfunnssikkerhet eller beredskap.

10.0 Barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser.

Disse forhold berører kun, og blir ivaretatt av, eierne av den enkelte fritidseiendom innenfor planområdet.

11.0 Veg- og vegtekniske forhold. Trafikksikkerhet.

Adkomstvegene i området opparbeides til 4 m vegbredder og med dimensjonerende bærelag og akseltrykk min. 6 tonn for materialtransport i utbyggingsperioden.

Vegene blir med dette opparbeidet til en vesentlig bedre standard enn det som er påkrevd i forhold til den ubetydelige trafikk som etter utbyggingsperioden vil være til og fra planområdet.

Trafikksikkerheten mot FV-286 ivaretas ved at det anlegges vegkryss i samsvar med Statens vegvesens håndbok 017 – Veg og gateutforming.

Storsteinnes 30. august 2007



Arne Edvardsen