

Vår saksbehandler

Einar Hamnvik, tlf 41524849

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
86/19	Formannskapet	22.05.2019

Særutskrift: 1. gangs behandling - detaljregulering Utgård 26/9 - høring og offentlig ettersyn**Vedlagte dokument:**

1. Detaljregulering for Utgård 26/9 - plankart, datert 05.02.2019
2. Detaljregulering for Utgård 26/9 - planbeskrivelse, datert 05.02.2019
3. Detaljregulering for Utgård 26/9 – planbestemmelser, datert 05.02.2019
4. Detaljregulering for Utgård 26/9 – merknadsbehandling planprogram
5. Detaljregulering for Utgård 26/9 - trafikkanalyse, datert 04.02.2019
6. Hydraulisk analyse for Nordkjonselva – NVE rapport 14/2018
7. Grunnundersøkelse – Multiconsult, datert 03.10.2018
8. Detaljregulering for Utgård 26/9 – konsekvensutredning, datert 05.02.2019

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

1. PS 10/18 - Forhåndsvurdering av detaljregulering på 26/9 – Utgård
2. PS 173/18 - Fastsetting av planprogram for reguleringsplan Utgård gnr 26 bnr 9 - Nordkjosbotn

Saksopplysninger:Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet ligger i Nordkjosbotn og omfatter eksisterende landbruksareal, lysløype og strandpromenade. Planområdet består av 21.3 dekar fulldyrka jord, ca. 13 dekar innmarksbeite, ca 67 dekar skog av varierende bonitet og ca. 4,5 dekar jorddekket fastmark. Området langs Nordkjonselva er ansett som svært viktig friluftsområde.

Beskrivelse av tiltaket

Planen definerer boligbebyggelse på del av eiendommen Utgård, og kan ses på som en utvidelse av eksisterende «Nordkjoselv» boligfelt. Midt i den nye boligbebyggelsen legges det til rette for en større områdelekeplass. Elvepromenaden og delen av lysløypa som går over eiendommen mot Nordkjonselva bevares. Det legges og til rette for å komme frem til området med eget parkeringsareal. Innenfor planområdet er det lagt opp til:

- Boligtomter (B1)
- Område for leilighet/rekkehusbebyggelse (B2)
- Tilleggsareal til eksisterende boligtomt i «Nordkjoselv» (B3)
- Parkeringsområde i tilknytting til Lysløype/Elvepromenade (P1)
- Områdelekeplass (LEK1 og LEK2)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (T1 og T2)

Mot Vest ligger eksisterende boligfelt «Nordkjoselv», mot Nord er Nordkjonselva, mot Øst er eksisterende gårdsbruk og mot Sør er Skogveien.

Se vedlagt plankart og planbeskrivelse for mer informasjon.

Forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA)

Arealet er i gjeldende KPA satt av til LNFR. Tiltaket er forhåndsvurdert av Balsfjord kommune som stilte seg positiv til arbeidet, jf. PS 10/18 og PS 173/18.

Planprosess

Forhåndsvurdering behandlet av formannskapet: 17.01.2018

Oppstartsmøte: 07.02.2018

Planprogram sendt på høring: 03.08.2018

Innsendelse av planforslaget til administrativ og politisk 1.gangs behandling: 05.02.2019

Innspill til planprogrammet

Det kom inn 7 merknader til planprogrammet i løpet av høringsperioden 03.08.2018 – 14.09.2018, og disse er kommentert/behandlet i planbeskrivelsen.

Innspillene/merkene er referert og håndtert i planbeskrivelsen, kap. 9.

Trafikkanalyse

Trafikkanalysen er utarbeidet på grunnlag av data fra nasjonal vegdatabank, kjennskap til området og informasjon fra veiforvalter i Balsfjord kommune.

Se vedlagt trafikkanalyse for mer informasjon.

Hydraulisk analyse for Nordkjoselva – NVE rapport nr. 14/2018

NVE har utført flomberegning og hydraulisk analyse i forbindelse med planlegging av et boligfeltet Utgård nær Nordkjoselva i Nordkjosbotn. Flomberegningen viser at 200 års flommen er på 155 m³/s. Det er vurdert å ta høyde for fremtidige klimaendringer og basert på anbefalinger fra NVE er dette satt lik 0 %. Det er beregnet at 200 års flom vannstanden like ned for boligfeltet ligger på kote 3.50 moh. For å ta høyde for usikkerhet i beregningene anbefales det å legge på 0.5 m slik at 200 flomvannstand settes lik 4.0 moh.

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Grunnundersøkelse – Multiconsult

Multiconsult har tidligere utført grunnundersøkelser i nærområdet til tiltaket. Grunnundersøkelsene viser at det ikke er sprøbruddsmateriale i området. Områdestabiliteten er derfor tilfredsstillende, og planlagt tiltak kan gjennomføres.

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Konsekvensutredning

Balsfjord kommune har vurdert at reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning (Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, Pbl §6, nr 25 i Vedlegg I).

Konsekvensutredningen utføres for Trafikk, Flomfare, Byggegrunn og Områdestabilitet. Som utgangspunkt for konsekvensutredning og planarbeid brukes:

- Trafikkanalyse for Utgård, utarbeidet av BE Geomatikk AS
Konklusjon: Ved full realisering av tiltaket uten trafikkutbedrende tiltak for endring av trafikkmønsteret vil Skogveien fortsatt være trafiksikker med lav fartsgrense i området og med fartsdempere. Det kan fortsatt oppstå uheldige situasjoner hvor trafikken kan korke seg på grunn av strekningens belastning.
- Hydraulisk analyse for Nordkjoselva i Troms, utarbeidet av NVE
Konklusjon: Flomfare er ivare tatt for planområdet gjennom bestemmelsene. Konklusjonen er basert på vedlagt rapport: Hydraulisk analyse for Nordkjoselva i Troms, utformet av NVE.
- Områdestabilitet Nordkjosbotn, utarbeidet av Multiconsult Norway AS
Konklusjon: Byggegrunn og områdestabilitet er tilfredsstillende, og planlagte tiltak kan gjennomføres. Konklusjonen er basert på vedlagt rapport: Områdestabilitet Nordkjosbotn, utformet av Multiconsult Norway AS.

Se vedlagt KU-rapport for mer informasjon.

Vurdering:

Rådmannen har tidligere, i forbindelse med PS 173/18, påpekt at sett i lys av pågående rullering av kommuneplanens arealdel (KPA) bør nye områder for utbygging ses i sammenheng med rullering av KPA. Dette for å se arealutnyttelse i et helhetlig perspektiv, og samtidig ivareta viktige arealinteresser. I nevnte sak ble det også vist til at Fylkesmannen har signalisert at planen vil komme i konflikt med jordverninteresser, og dette kan føre til innsigelser senere i prosessen.

Rådmannens innstilling i saken var at det ikke skulle fastsettes planprogram for detaljregulering av Utgård (gnr 26, bnr 9). Formannskapet vedtok imidlertid å fastsette planprogram og at planarbeidet kunne iverksettes.

Forslaget til detaljregulering av Utgård (gnr 26, bnr 9) håndterer innkomne merknader om oppstart og planprogram på en planfaglig tilfredsstillende måte. Med henvisning til vedtak i PS 173/18, og etter en samlet vurdering av foreliggende planforslag, anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplan for Utgård (gnr 26, bnr 9) legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Utgård, planid 1933-271, som omfatter eiendommen gnr 26, bnr 9, med tilhørende planbeskrivelse, datert 05.02.2019 og planbestemmelser datert 05.02.2019 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling i Formannskapet - 22.05.2019:

Jens-Olav Løvlid - leier eiendommen og ber om vurdering av hans habilitet.

Formannskapet voterte over habilitetsspørsmålet.
Jens-Olav Løvlid erklært inhabil og fratrådte møtet

6 av 7 representanter tilstede

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak fra Formannskapet - 22.05.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Utgård, planid 1933-271, som omfatter eiendommen gnr 26, bnr 9, med tilhørende planbeskrivelse, datert 05.02.2019 og planbestemmelser datert 05.02.2019 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Rett utskrift

Mette Toftaker
møtesekretær