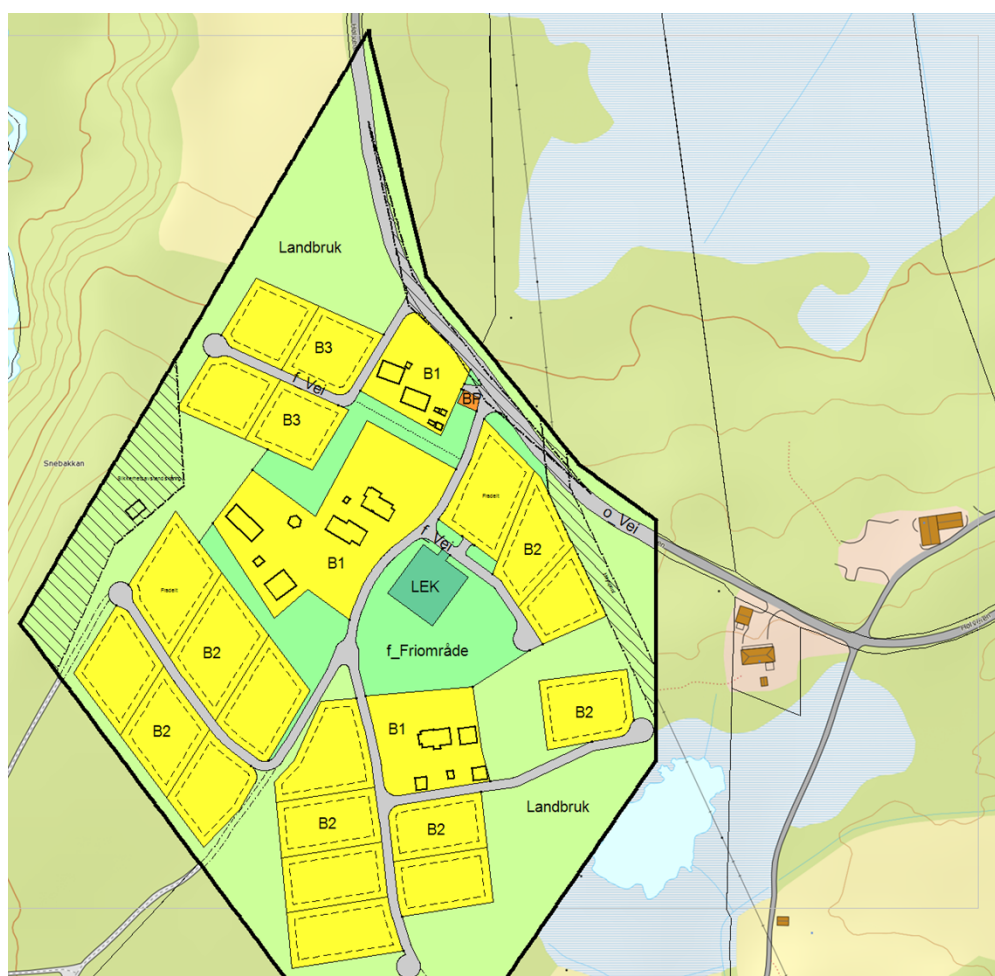


Detaljregulering
for Snebakkan Grendefelt
på Gnr. 36, Bnr. 2 og 20
Balsfjord kommune
Plan ID 1933-266

Planbeskrivelse



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 15.01.19

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	2
2	Bakgrunn.....	2
2.1	Hensikten med planen.....	2
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	2
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	2
3	Planprosessen.....	2
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	2
4	Planstatus og rammebetingelser	3
4.1	Overordnede planer	3
4.2	Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen	3
4.3	Byggegrense i planområdet	4
4.4	Gjeldende reguleringsplaner	4
4.5	Tilgrensende planer	5
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5.1	Kulturminner og kulturmiljø	5
5.2	Naturverdier/Naturmangfoldloven	5
5.3	Rein.....	5
5.4	Grunnforhold	6
5.6	Landbruk	7
6	Beskrivelse av planforslaget	7
7	Virkning av planforslaget	7
7.1	Byggeskikk og estetikk	7
7.2	Lokalklima	7
7.3	Universell utforming	7
7.4	Hensynet til barn og unge.....	8
7.5	Verneverdier	8
7.6	Gjennomføring.....	8
7.7	Vann, avløp og overvann	8
7.8	Allmenn tilgang	8
7.9	Trafikk	8
8	0-alternativet	8
9	Innkomne merknader	9

1 Sammenheng

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20. I området er det allerede fradelt enkelte tomter, og området egner seg ikke til annen type drift. Det har en fin beliggenhet for boligtomter med god utsikt.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Forslagsstillere ønsker å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20.

2.2 Forslagstillere, plankonsulent, eierforhold

Forslagstillere: Harald og Mariann Falung Lunde, Snebakkveien 15, 9050 Storsteinnes
Lena Yvonn Hemmingsen, Snebakkveien 36, 9050 Storsteinnes

Grunneiere: Harald og Mariann Falung Lunde, Snebakkveien 15, 9050 Storsteinnes
Lena Yvonn Hemmingsen, Snebakkveien 36, 9050 Storsteinnes

Plankonsulent: BE Geomatikk AS, v/Bjørn Edvardsen, Meieriveien 14, 9050 Storsteinnes,
post@begeo.no

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Balsfjord Kommune har vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning/planprogram jfr. Forskrift om konsekvensutredning §6b, nr 25 i Vedlegg I.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Forhåndsvurdering av planarbeidet ble gjort i Formannskapet 23.11.2016 sak 137/16 hvor vedtaket sier:

Balsfjord kommune stiller seg positiv til oppstart av regulering av eiendommene Lunde gnr 36 bnr 20 og Hølen gnr 36 bnr 2

Oppstartsmøte for planen ble avholdt 27. Mars 2017

Kunngjøring i Nye-Troms og varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte parter, offentlige og private høringsinstanser 15. Juni 2018

Forslag til planprogram sendt på høring til offentlige og private høringsinstanser 14. August 2018

Planprogrammet ble behandlet av Balsfjord kommune Formannskapet 14.11.2018 sak 174/18 hvor vedtaket sier:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 vedtar Balsfjord formannskap å fastsette planprogram for detaljregulering av Snebakkan grendefelt 36/2,20.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Arealet er i Kommuneplanens arealdel er satt av til landbruksformål.

4.2 Generelle bestemmelser for byggeområder i arealdelen til kommuneplanen

- Infrastruktur:
 - For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Balsfjord Kommune ad vann, avløp og renovasjon. For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
- Rekkefølgekrav:
 - I områder avsatt til byggeområder kan ikke ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet.
- Universell utforming:
 - Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med tilfredsstillende adkomst til bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Hensynet til barn og unge:
 - Ved regulering til nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.
 - I områder der det etableres fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være innen gangavstand på 50 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 200m². Nærlekeplassen skal som minimum inneholde sandkasse, benk og noe fast dekke.
 - I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplass etableres områdelekeplass. Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen. Denne skal være innen gangavstand på 200 meter fra den enkelte bolig og ha en størrelse på minimum 1000m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.
 - Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.
- Buffersone:
 - Det bør i utgangspunktet være buffersone på 20 meter mellom dyrka mark og ny bebyggelse, men avstanden kan endres etter særskilt vurdering. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.
- Byggegrense:
 - Der hvor offentlig vei er nærmere sjø enn 100 meter, danner veien byggegrensen. I områder nærmere enn 100 meter til sjø avsatt til utbygging i

kommuneplanen fastsettes byggegrensen i reguleringsplanen. Inntil stadfestet reguleringsplan gjelder hovedregel med unntak der hvor offentlig vei er nærmere enn 100 meter fra sjø.

- Gjeldende bestemmelse i vegloven fastsetter byggegrense mot offentlig vei.
- Flomfare:
 - Flomfaren skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Ved prosjektering av alle nye tiltak etter PBL § 20-1 må det tas hensyn til mulig flomfare langs alle typer vassdrag.
- Overvannshåndtering:
 - Ved arealsaksbehandling og ved større utbyggingsprosjekter skal det redegjøres for håndtering av overvann.
- Marine avsetninger – kvikkleire:
 - I området under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
- Støy:
 - Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal støyverdiene i T-1442 tab.2 oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.
- Estetikk:
 - Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken.
- Landskap:
 - Ny bebyggelse skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging samt fremme gode uterom.
 - Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller komme i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- Kulturmiljø og kulturminner:
 - I forbindelse med plan- og byggesaker skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

4.3 Byggegrense i planområdet

Byggegrenser er angitt i plankartet.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Ingen gjeldende reguleringsplan for området.

4.5 Tilgrensende planer

Ingen tilgrensende reguleringsplaner til området.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer

Planområdet tilhører grunnkretsen Sørkjos 19330212. Området grenser direkte til Hølveien i Nordøst, og inneholder privat vei Snebakkveien. Området rundt er i hovedsak landbruksområder, skog og utmark, med flotte turområder.

5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. (kulturminnesok.no)

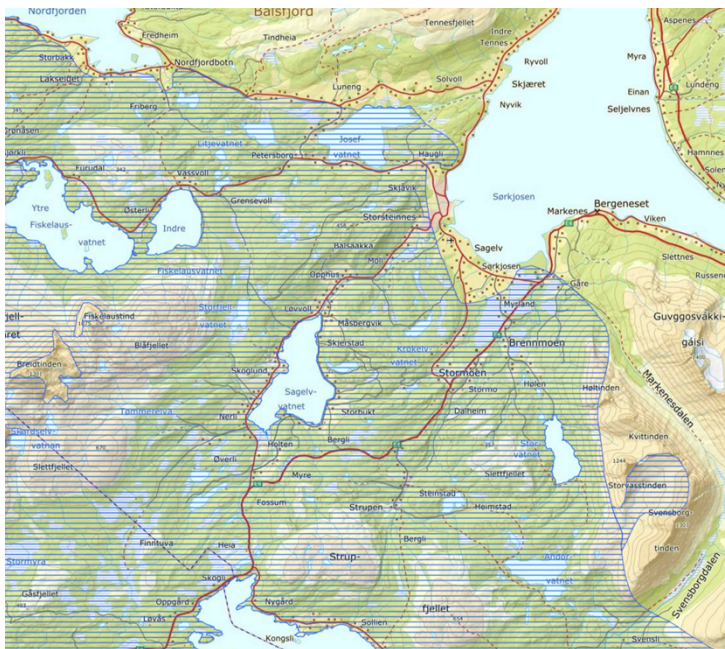
5.2 Naturverdier/Naturmangfoldloven

Kommunen kjenner ikke til spesielle naturverdier. Det er heller ikke registrert i naturbasen (kart.naturbase.no) eller artsdatabasen (artskart.artsdatabanken.no).

Det er ikke gjort funn i tromsatlas.no.

5.3 Rein

Planområdet ligger innenfor området definert som Mauken distriktsbeiteområde, og går under betegnelsen Veinterbeite: Tidlig vinterland. Betegnelsen benyttes for områder med mindre intens bruk.



Planområdet er allerede bebygd, og det er ingen kjennskap til rein i området. Med tanke på utstrekningen til vinterbeitet og mangel på innspill angående dette anses området som godkjent.

5.4 Grunnforhold

Grunnforholdene er undersøkt og vurdert av Multiconsult Norge AS.

Grunnen består generelt av et topplag av grusig, sandig materiale og et underliggende lag av sand med varierende innhold av grus, leire og silt.

Beregningen viser at lokalstabiliteten i skråningen ned mot Tverrelva ikke er tilfredstillende. Det er foreslått en sikkerhetsavstand til topp av skråningen som tar hensyn til normale krav til sikkerhet samt fremtidig erosjon i elveløpet. Sikkerhetsavstanden er tatt inn og markert i plankartet.

Det er ikke påtruffet sprøbruddsmateriale, og områdestabiliteten i planområdet anses som tilfredstillende.

5.6 Landbruk

Planområdet består av ca. 10 dekar fulldyrka jord og ca. 70 dekar produktiv skog.

I forhåndsvurderingen ble de landbruksfaglige forhold vurdert:

På grunn av eksisterende bebyggelse vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker. Det vil bli små jorder og det vil ikke være lett tilgjengelig for moderne drift. En fortetting av allerede utbygde områder er hensiktsmessig i forhold til landbruket, slik at en kan forebygge mot at spredt bebyggelse kommer i konfliktsoner til landbruket.

6 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for grendefelt med byggeklare boligtomter.

- 20 nye boligtomter
- Lekeplass
- Friområde
- Trafikkområde
- Buss-skur

2 av de nye boligtomtene er allerede fradelt og under bebyggelse gjennom dispensasjonssaker.

Med 7.8km til kommunesenteret har en tilgang til:

- Torget-forretningssenteret
- Barnehage og barneskole
- Idrettsanleggene og svømmebasseng
- Helsesenteret

Planen har som formål å bevare mest mulig av landbruksarealet planområdet inneholder. Deler av området er med for å få med frisktsoner for trafikk. Hele området med fulldyrka jord, samt ca. 25 dekar av området registrert som produktiv skog i Nibio vil ikke bli omregulert.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Byggeskikk og estetikk

Det er tatt inn planbestemmelser som stiller krav til estetikken. Kravene gjør at bebyggelsen vil harmonere med bebyggelsen rundt.

7.2 Lokalklima

Utbyggingen medfører ikke endringer som antas å påvirke lokalklimaet. Det er ingen kjente spesielle vær fenomener i området.

7.3 Universell utforming

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det lagt inn fellesbestemmelse om universell utforming: Kjørveg og adkomst til boligene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 17 i Plan- og bygningsloven.

7.4 Hensynet til barn og unge

Grendefeltet har tilgang på et fantastisk naturområde, med rekreasjonsmuligheter for både store og små.

Det er lagt opp til en områdelekeplass midt i planområdet.

Hølveien er lite trafikkert, samtidig som det er lagt opp til i grendefeltet at det ikke vil være naturlig for yngre barn å bevege seg ned dit. Det er og planlagt buss-skur for skoleskyssordningen.

Uttalelse fra rådgiver skole/barnehage sier at: «Kommunen har full barnehagedekning, da politikerne har vedtatt at barn skal få plass når de fyller et år.» Og «Det er litt ledig kapasitet på Storsteinnes». En må kunne anta at ventetiden for plass i barnehagene på Storsteinnes ikke vil være veldig lang, dersom det er uaktuelt å benytte seg av andre barnehager i kommunen, og at forøkningen boligfeltet medbringer ikke vil være signifikant nok til å endre denne situasjonen.

7.5 Verneverdier

Det er ikke registrert verneverdier i området.

7.6 Gjennomføring

Gjennomføringen vil bli gjort i regi av forslagsstillere.

I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det tatt med i planbestemmelsene at ytterligere tiltak etter PBL § 20-1 ikke kan igangsettes før tekniske anlegg, veg-, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørselen fra kommunal vei må også være godkjent.

7.7 Vann, avløp og overvann

Planområdet tilknyttes kommunalt vann og avløpsanlegg.

Overvann føres til terreng.

7.8 Allmenn tilgang

Den allmenne tilgangen til naturområdet rundt vil ikke endre seg. Det er ved enden av Hølveien, hvor porten til vannverket står, de som benytter seg av Hølen-Storvatnet friluftsområde parkerer.

7.9 Trafikk

Planen legger opp til en ny og forbedring av eksisterende avkjørsel til Hølveien, utformet etter Statens vegvesens håndbok for Veg- og gateutforming N100.

Den økte trafikken tiltaket medfører både lokalt og ringvirkninger er godt ivaretatt.

8 0-alternativet

Innenfor planområdet er det i dag 7 fradelte boligtomter, spredt ut over området. 6 av tomtene er bebygde, eller under bebyggelse. Tomtene legger allerede beslag på størstedelen i forhold til benyttelse for andre formål, og det ubenyttede arealet vil forbli ubenyttet.

Det er gitt klar beskjed fra Balsfjord kommune om at eiendommene 36/2,20 ikke vil få fradelt flere boligtomter i området uten en reguleringsplan. Ved 0-alternativet vil det være vanskelig å se for seg utbygging andre plasser i Hølen. Tilgjengeligheten på ledige boligtomter både i Hølen og i området rundt kommunesenteret Storsteinnes vil forbli lavt, og det er fare for at det vil måtte mettes av andre enkeltfradelinger.

9 Innkomne merknader

Merknadstiller/merknader	Forslagsstillers kommentar/merknadsbehandling
1. Kystverket, datert 05.09.2017	
Tiltaksområdet ligger utenfor Kystverkets interesseområde og har derfor ingen merknader.	Merknaden tas til orientering.
2. NVE, datert 02.10.2017	
NVE påviser planområdets mulige grunnforhold, og at området må vurderes av fagkyndig geotekniker før det eventuelt kan godskrives.	Merknaden tas til orientering. Grunnundersøkelser utført, og rapport i produksjon.
3. NVE, datert 29.06.2018	
NVE kommer med en generell uttalelse angående flom-, erosjon- og skredfare, Vassdrag og grunnvannstiltak, Energianlegg. Samtidig blir det nevnt nyttige veiledere og verktøy ved planarbeid.	Merknaden tas til orientering.
4. Fylkesmannen i Troms, datert 25.06.2018	
Fylkesmannen påviser at tiltaket er i strid med kommuneplanen hvor det er avsatt til LNFR formål og utløser vurdering om krav til konsekvensutredning. Og skriver deretter at kommunen har konkludert med det samme. Fylkesmannen sier deretter at planprogrammet burde vært sendt ut sammen med planvarselet.	Merknaden tas til orientering. Planprogrammet var planlagt sendt på høring etter første innspill, noe det og ble gjort.
5. Fylkesmannen i Troms, datert 13.09.2018	
Fylkesmannen tar igjen opp at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, men utdyper denne gang og skriver at tiltaket vil komme i konflikt med vesentlige nasjonale jordverninteresser. Planområdet består av 10 dekar fulldyrka jord og 70 dekar produktiv skog som også er dyrkbar skriver de.	Balsfjord kommune har allerede forhåndsvurdert planen hvor landbruksfaglige forhold er vurdert. Det er skrevet «Området er dyrkbart, men på grunn av den allerede eksisterende bebyggelsen vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker.» De 10 dekar med fulldyrka jord er kun med i planområdet for å få med frisiktslinjen fra avkjøringen, og omreguleres ikke til noe annet. For å klargjøre dette bedre er det tatt med noen linjer om forhåndsvurderingen i planprogrammets kap. 1. Merknaden tas til orientering.

6. Fiskeridirektoratet, datert 26.06.2018	
Fiskeridirektoratet ser ikke at forslag til reguleringsplan, slik det er skissert, har vesentlige konsekvenser for de interesser de skal ivareta, og har ingen merknader til planen. Det bes om kopi av vedtatt plan.	Merknaden tas til orientering.
7. Troms fylkeskommune, datert 29.06.2018	
Troms fylkeskommune påpeker at det burde vært opplyst i varsel om oppstart at planprogrammet skulle sendes etter mottatte innspill på høring. Fylkeskommunen ønsker at konsekvenser for friluftsliv skal utredes til planen. Fylkeskommunen skriver en del om utredningsbehov for trafikkforhold og myke trafikanter. Under punktet universell utforming anbefaler fylkeskommunen å utarbeide en kotesatt uteromsplan som bør gjøres juridisk bindende.	Friluftsliv: Se punkt 7. Det er i planprogrammet planlagt en trafikkanalyse, med dette som et viktig utredningstema. Punktet om kotesatt uteromsplan er notert, og vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Merknaden tas ellers til orientering.
8. Troms fylkeskommune, datert 20.09 2018	
Fylkeskommunen poengterer at planen ikke er i tråd med gjeldende arealdel. De vurderer videre planprogrammet til å være et oversiktlig, kortfattet og bra planprogram. De savner imidlertid en vurdering og begrunnelse for hvorfor planens virkninger på friluftsliv ikke skal konsekvensutredes.	Utsending av planprogrammet ble gjort litt for raskt, og friluftsliv var ment å bli tatt inn i kap. 6 av planprogrammet. Det er nå ordnet. Merknaden tas ellers til orientering.
9. Sametinget, datert 14.08.2018	
Sametinget ser ikke at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har som kulturminnemyndighet derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planen. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten, og at dette bør fremgå av bestemmelsene.	Merknaden tas til orientering.
10. Statens Vegvesen, datert 03.09.2018	
Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader på forslag til planprogram som synliggjør viktige problemstillinger og utfordringer i planarbeidet. De forventer at også forholdet til gode tilrettelagte løsninger for myke trafikanter og holdeplasser som ivaretar skoleskyssordningen blir en del av utredningen under temaet trafikk.	Skoleskyssordning og eventuelle behov for holdeplass er dratt inn som et utredningsbehov under kap. 7.3 i planprogrammet. Merknaden tas ellers til orientering.