

Vår saksbehandler
Einar Hamnvik, tlf 41524849

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
88/19	Formannskapet	22.05.2019

Særutskrift: 1.gangs behandling detaljregulering Snebakkan grendefelt 36/2 og 20 høring og offentlig ettersyn.**Vedlagte dokument:**

1. Detaljregulering for Snebakkan grendefelt på gnr. 36, bnr. 2 og 20 – plankart, datert 15.01.19
2. Detaljregulering for Snebakkan grendefelt på gnr. 36, bnr. 2 og 20 – planbeskrivelse, datert 15.01.19
3. Detaljregulering for Snebakkan grendefelt på gnr. 36, bnr. 2 og 20 – planbestemmelser, datert 15.01.19
4. Detaljregulering for Snebakkan grendefelt på gnr. 36, bnr. 2 og 20 – trafikkanalyse, datert 15.01.19
5. Detaljregulering for Snebakkan grendefelt på gnr. 36, bnr. 2 og 20 – Konsekvensutredning, datert 15.01.19
6. Geoteknisk grunnundersøkelse – Multiconsult, datert 29.11.18
7. Geoteknisk vurdering – stabilitet – Multiconsult, datert 10.12.18

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

Refereres ikke.

Saksopplysninger:Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet består av ca. 10 dekar fulldyrka jord og ca. 70 dekar produktiv skog. På grunn av eksisterende bebyggelse vil det ikke kunne etableres hensiktsmessige jordstykker med tanke på moderne, mekanisert jordbruk/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. Planforslaget legger til rette for grendefelt med byggeklare boligtomter på del av eiendommene 36/2 og 36/20. Området grenser direkte til Hølveien i nordøst, og inneholder privat vei, Snebakkveien. Området rundt er i hovedsak landbruksområder, skog og utmark, med flotte turområder. Området har en fin beliggenhet for boligtomter med god utsikt, og det er allerede fradelt enkelte tomter.

Beskrivelse av tiltaket

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 7.8 km 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.

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 137/16 og PS 174/18.

Planprosess

Forhåndsvurdering av planarbeidet ble gjort i Formannskapet 23.11.2016 sak 137/16.

Oppstartsmøte for planen ble avholdt 27.03.2017

Kunngjøring i Nye-Troms og varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til berørte parter, offentlige og private høringsinstanser 15. 06.2018.

Forslag til planprogram sendt på høring til offentlige og private høringsinstanser 14.08.2018.

Innsendelse av planforslaget til administrativ og politisk 1.gangs behandling: 16.01.2019

Innspill til planprogrammet

Det kom inn 10 merknader til planprogrammet i løpet av høringsperioden, og disse er kommentert/behandlet i planbeskrivelsen.

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

Trafikkanalyse

Trafikkanalysen er utført som del av planprosessen, og 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.

Geoteknisk grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering – Multiconsult

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 tilfredsstillende. 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 tilfredsstillende.

Se vedlagt rapporter for mer informasjon.

Konsekvensutredning

Balsfjord Kommune har vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning/planprogram jfr. Forskrift om konsekvensutredning §6b, nr 25 i Vedlegg I. Konsekvensutredningen utføres for Trafikk, Byggegrunn og Områdestabilitet.

Som utgangspunkt for konsekvensutredning og planarbeid brukes:

- ✓ Trafikkanalyse for Snebakkan Grendefelt, utarbeidet av BE Geomatikk AS
- ✓ Rapporter fra Multiconsult Norge AS, for Snebakkan Grendefelt:
 - Datarapport – geotekniske grunnundersøkelser
 - Orienterende geoteknisk vurdering – Stabilitet

Se vedlagt KU-rapport for mer informasjon.

Vurdering:

Rådmannen har tidligere, i forbindelse med PS 174/18, 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 innsigelse senere i prosessen.

Rådmannens innstilling i saken var at det ikke skulle fastsettes planprogram for detaljregulering av Snebakkan grendefelt. Formannskapet vedtok imidlertid å fastsette planprogram og at planarbeidet kunne iverksettes.

Foreliggende forslag til detaljregulering Snebakkan grendefelt håndterer innkomne merknader om oppstart og planprogram på en planfaglig tilfredsstillende måte. Med henvisning til vedtak i PS 174/18, og etter en samlet vurdering av foreliggende planforslag, anbefaler rådmannen at detaljreguleringsplan for Snebakkan grendefelt legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Snebakkan grendefelt, planid 1933-266, som omfatter eiendommen gnr. 36, bnr. 2 og 20, med tilhørende planbeskrivelse, datert 15.01.2019 og planbestemmelser datert 15.01.2019 ut til høring og offentlig ettersyn.

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

Behandling i Formannskapet - 22.05.2019:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak fra Formannskapet - 22.05.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legger Balsfjord kommune detaljregulering for Snebakkan grendefelt, planid 1933-266, som omfatter eiendommen gnr. 36, bnr. 2 og 20, med tilhørende planbeskrivelse, datert 15.01.2019 og planbestemmelser datert 15.01.2019 ut til høring og offentlig ettersyn.

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

Rett utskrift

Mette Toftaker
møtesekretær