



Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Inge Berg	77 64 22 24	10.12.2008 Deres dato 23.09.2008	2008/4544 - 4 Deres ref. 2005/1550-9969/2008. Siri Skaalvik	421.4

Balsfjord kommune
Rådhuset
9050 Storsteinnes

Innsigelse - Forslag til reguleringsplan for Sletteng gård i Balsfjord kommune

Vi viser til deres brev av 23.09.2008 og en hyggelig og informativ befaring den 04.11.2008. Vi vil også vise til e-post datert den 20.11.2008 der vi har bedt om forlenget høringsfrist til den 15 desember.

Fylkesmannen ønsker at dette blir et vellykket prosjekt for kommunen. Fylkesmannen er samtidig opptatt av at en utbygging av dette omfang har en reguleringsplan som ivaretar våre fagområder, i denne sammenheng først og fremst hensyn til strandsone og allemannsretten.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til den del av reguleringsplanen som gjelder nedenfor veg og som grenser mot strandsonen. I innsigelsen peker vi på at det må:

- etableres områder for friluftsmål
- fastsettes byggegrenser mot sjø
- og begrense byggeområdet for allerede etablert fritidsbolig.

for at en kan si at strandsonevernet er tilstrekkelig godt ivaretatt.

Saksopplysninger:

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utbygging som samlet gir mulighet for næringsvirksomhet på eiendommen. De forskjellige elementene inngår i en helhet bestående av gårdsdrift, oppstillingsplasser for campingvogner og mulighet for "Inn på tunet" virksomhet. Utbygger ønsker områder for fritidsboliger opp i skogen og ytterligere oppstillingsplasser for campingvogner i strandsonen.

Hensyn til strandsonen:

REGJERINGENS POLITIKK:

I stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) "Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand" fremkommer det at regjeringen vil:



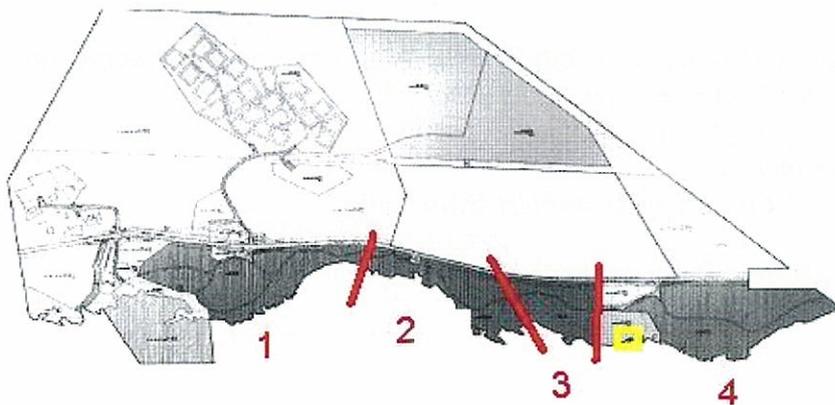
- Stanse nedbyggingen av strandsonen og legge opp til en sterkere geografisk differensiering i retningslinjene, der vernet gjøres strengere i områder med sterk konkurranse om strandsonen.
- Oppfordre kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjøen.
- Oppfordre kommunene til å fjerne stengsler i strandsonen.
- Sikre og tilrettelegge de mest attraktive områdene i strandsonen.

BAKGRUNN FOR INNSIGELSEN:

Innledningsvis vil vi trekke frem at utbygger har allerede tatt i bruk ca. 600 - 700 meter strandsone. I tillegg ønskes det 600 - 700 meter strandsone til samme formål (og som også er delvis utbygd pr. dato). Innenfor planområdet er strandsonen attraktiv og variert med bukter, vikar, nes og svaberg og med en fin skog i bakgrunn.

Befaringen avdekket at strandsonen er lite ivaretatt og det gjelder både innenfor de feltene som allerede er tatt i bruk og den planlagte utvidelsen. Det ble registrert flere oppstillingsplasser for campingvogner som var plassert helt inntil/ned mot flomålet.

I tillegg til de eksisterende tiltakene er det gjennom forslag til reguleringsplan planlagt en tilsvarende utnyttelse gjennom den ønskede utvidelsen. Forslaget til reguleringsplan legger ingen begrensinger på verken omfang eller lokalisering av byggeaktiviteten i strandsonen. Dette gjelder både Fritidsbebyggelse (FB3: 1 hytte - se gul firkant på kart) og Campingplass (Område 1, 2, 3, og 4: Totalt 186 campingoppstillingsplasser – se de 4 områdene på kart).



Fylkesmannen vurderer at forslaget til reguleringsplan ikke tar hensyn til friluftinteressene knyttet til strandsonen og fremmer derfor innsigelse til planforslaget.

FORSLAG TIL LØSNING:

Ut fra vår erfaring med hvordan allemannsretten fungerer og rundskriv "Om lov om friluftslivet av 28. Juni 1957 nr. 16" T-3/07 vil vi anbefale ihvertfall 50 meter avstand mellom bebyggelse og flomålet med det formål å sikre ferdselen. Når det gjelder områder som er attraktiv for annen rekreasjon f.eks bading, grilling etc så vil vi anbefale større avstand 100 – 150 meter. Dette er selvsagt avhengig av hvordan området er tilrettelagt for ferdsel,

topografiske forhold, vegetasjon m.m. Slik området fremstår i dag så er nok en hel rekke oppstillingsplasser for campingvogner oppført for nært strandsonen. Dette var det også en felles forståelse mellom kommune, utbygger og fylkesmann under befaringen den 04.11.2008. Med dette som bakgrunn krever vi at vika (se avmerket sirkel på skråbilde) og hele området opp til veien avsettes til friluftsmål.



Vi krever også at neset (se avmerket blå sirkel på skråbilde) og området nedenfor campingvognvegen også avsettes til friluftsmål.



Denne reguleringen, som egentlig er på tvers av dagens situasjon, vil ikke ha konsekvenser for de som allerede har oppført sine campingvogner pr. dato. Derimot må alle nye oppstillingsplasser og nye leieavtaler forholde seg til planens realitet. Gradvis vil en kunne få flyttet/fjernet de oppstillingsplassene som er uheldig plassert i.f.t. strandsonen og en vil på således kunne forbedre tilgjengeligheten til strandsonen over tid.

Det må fastsettes en byggegrense omkring hytta (FB3 – se avmerket lilla sirkel på skråbilde).



Da hytta i utgangspunktet er bygd alt for nært strandsonen krever vi at byggegrensen foran hytta går helt inntil hytteveggen slik at eventuelle utvidelser må skje bak hytta og opp mot vegen. I tillegg må den delen av hytteeiendommen som ansees som byggeområde reduseres fra 6,6 da til 1 da (jf. rundskriv "Lov om friluftslivet av 28. juni 1957 nr. 16" kapitel 3.1 på side 12 vedr. avklaring om størrelse på innmark omkring hytte). Innenfor tomte må det også fastsettes en fornuftig arealutnyttelse f.eks 20 % utnyttelsesgrad BRA.

Ellers vil vi kreve at det fastsettes en generell byggegrense på 25 meter mot strandsonen innenfor de allerede utbygde områdene innenfor campingplassområde nr. 1, - 2 og - 4 og videre 50 meter for det "nye" området nr. 3.

Ellers vil vi anbefale Balsfjord kommune å lese veilederen "Planlegging av campinganlegg" som er utarbeidet av Rogaland fylkeskommune. Her vil dere kunne finne nyttige råd og tips vedr. planlegging av oppstillingsplasser for campingvogner (Se link: http://www.rogfk.no/modules/module_123/proxy.asp?C=148&I=1579&D=2&mid=17&sid=139&pid=33).

Konklusjon:

Fylkesmannen ønsker at dette blir et vellykket prosjekt for kommunen. Fylkesmannen er samtidig opptatt av at en utbygging av dette omfang har en reguleringsplan som ivaretar våre fagområder, i denne sammenheng først og fremst hensyn til strandsonen og allemannsretten.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til den del av reguleringsplanen som gjelder nedenfor veg og som grenser mot strandsonen. I innsigelsen peker vi på at det må:

- etableres områder for friluftsmål
- fastsettes byggegrenser mot sjø
- og begrense byggeområdet for allerede etablert fritidsbolig.

for at en kan si at strandsonevernet er tilstrekkelig godt ivaretatt.

Med vennlig hilsen



Svein Ludvigsen
Fylkesmann



Cathrine Henaug
Fylkesmiljøvernsjef

